



Città di Peschiera Borromeo

Città Metropolitana di Milano

Caterina Molinari

Sindaco

Assessore Pianificazione, gestione e valorizzazione del Territorio

Carlo Gervasini

Responsabile Settore Pianificazione Urbana

Laura Ferrari

Progettista incaricata



VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DISPOSIZIONI COMUNI

01 PGT

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
Articolo 1. Principi generali ed elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio	7
Articolo 2. Campo di applicazione.....	7
Articolo 3. Coordinamento tra Piano di Governo del Territorio e Piani di Settore.....	7
Articolo 4. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovralocale.....	8
Articolo 5. Principi interpretativi.....	8
TITOLO II – DEFINIZIONI	9
Articolo 6. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi	9
6.1. Superficie territoriale (St).....	9
6.2. Superficie fondiaria (Sf).....	9
6.3. Indice di edificabilità territoriale (It)	9
6.4. Indice di edificabilità fondiaria (If)	9
6.5. Carico urbanistico (Cu)	9
6.6. Dotazioni territoriali (Dt).....	9
6.7. Superficie coperta (Scop)	10
6.8. Superficie permeabile (Sp).....	10
6.9. Indice di permeabilità (Ipt/Ipf).....	10
6.10. Indice di copertura (Ic).....	10
6.11. Superficie totale (Stot)	10
6.12. Superficie lorda (Sl)	10
6.13. Superficie utile (Su)	10
6.14. Superficie accessoria (Sa).....	10
6.15. Superficie complessiva (Sc)	11
6.16. Superficie calpestabile (Scal).....	11
6.17. Volume totale o volumetria complessiva (Vt).....	11
6.18. Volume urbanistico (Vu)	11
6.19. Altezza urbanistica (Au)	12
6.20. Altezza dell’edificio (H).....	12
6.21. Altezza del fronte	12

6.22. Altezza massima (Hmax)	12
6.23. Scostamento massimo ammissibile	12
Articolo 7. Modalità di intervento e repertorio dei diritti edificatori	12
7.1. Modalità di intervento	12
7.2. Repertorio dei diritti edificatori	13
Articolo 8. Area di pertinenza	13
Articolo 9. Distanze	14
9.1. Distanza tra fabbricati	14
9.2. Distanza dai confini di proprietà	15
9.3. Distanza dal confine stradale	16
TITOLO III - USI DEL TERRITORIO	18
Articolo 10. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso.....	18
10.1. Classificazione delle categorie funzionali.....	18
10.1.1. Funzione residenziale.....	19
10.1.2. Funzione turistico-ricettiva	19
10.1.3. Funzione produttiva e terziaria.....	19
10.1.4. Funzione commerciale	19
10.1.6. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	20
10.2. Destinazioni ammesse e destinazioni escluse.....	20
10.3. Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti	21
10.4. Usi temporanei.....	22
TITOLO IV – VINCOLI E TUTELE.....	23
Articolo 11. Aree e fasce di rispetto.....	23
11.1. Fasce di rispetto stradale	23
11.2. Aree cimiteriali e fasce di rispetto	23
11.3. Elettrodotti e fasce di rispetto	23
11.4. Metanodotti, gasdotti, ossigenodotti e oleodotti e fasce di rispetto.....	24
11.5. Corsi d'acqua e fasce di rispetto	24
11.6. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	24
11.7. Depuratore e fascia di rispetto	25
Articolo 12. Vincoli geologici, idrogeologici e sismici.....	25

12.1. Classi di fattibilità geologica.....	25
12.2. Fasce fluviali del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.....	25
12.3. Aree ad amplificazione sismica locale.....	25
Articolo 13. Vincoli ambientali e paesaggistici.....	25
13.1. Aree boscate	25
13.2. Ambiti di tutela paesaggistica	26
13.3. Ambiti di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua.....	26
13.4. Ambiti di tutela paesaggistica dei territori contermini ai laghi.....	26
13.5. Beni sottoposti a tutela.....	26
13.6. Beni di interesse storico e architettonico meritevoli di tutela	26
Articolo 14. Vincoli aeroportuali	28
Articolo 15. Zone interessate da aziende a Rischio di incidente rilevante	28
TITOLO V – DISCIPLINE SPECIFICHE	29
Articolo 16. Disciplina delle attività estrattive per la coltivazione e il recupero ambientale	29
Articolo 17. Disciplina urbanistica del settore commerciale.....	29
17.1. Definizione	29
17.2. Classificazione delle attività di vendita	29
17.3. Localizzazione delle attività di vendita.....	30
17.4. Compatibilità viabilistica ed ambientale.....	30
17.5. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche	31
17.6. Sale da gioco e installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito	31
Articolo 18. Disciplina degli impianti per la distribuzione del carburante	32
TITOLO VI – DISCIPLINE COMUNI	33
Articolo 19. Climate Adapt e resilienza urbana.....	33
Articolo 20. Esame di impatto paesistico e classi di sensibilità.....	35
Articolo 21. Qualità dei suoli e obbligo di indagine preliminare di bonifica	36
Articolo 22. Inquinamento acustico	36
Articolo 23. Infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni.....	37
Articolo 24. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	37
Articolo 25. Recupero dei vani e locali seminterrati e piani terra esistenti.....	37
Articolo 26. Parcheggi pertinenziali	38

Articolo 27. Recinzioni.....	39
Articolo 28. Piantumazione delle aree di pertinenza dei fabbricati.....	39
Articolo 29. Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica.....	40
Articolo 30. Inseadimento di cantieri edili.	40
Articolo 31. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio	40
TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	41
Articolo 32. Piani attuativi e titoli abilitativi vigenti.....	41
32.1. Piani attuativi vigenti	41
32.2. Titoli abilitativi vigenti.....	42

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Principi generali ed elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio

Le presenti disposizioni normative definiscono la disciplina di governo del territorio nel rispetto dei principi dettati dalla legislazione vigente.

Il Piano di Governo del Territorio è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano – DP
- Piano dei Servizi – PS
- Piano delle Regole – PR

Tutti gli interventi edilizi nonché le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, necessitano dell'acquisizione di titolo abilitativo, devono essere conformi alla disciplina attuativa del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 2. Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Articolo 3. Coordinamento tra Piano di Governo del Territorio e Piani di Settore

Oltre alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio, sul territorio comunale si applicano le disposizioni legislative statali e regionali di riferimento.

In caso di incompatibilità e contrasto, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle di PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, ai piani e regolamenti comunali vigenti.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Piano di Governo del Territorio si avvale e fa riferimento ai Piani di Settore di cui è dotata l'Amministrazione Comunale all'atto di adozione del presente piano o di cui dovrà dotarsi nel rispetto delle normative vigenti.

Tutti i piani di settore devono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva

approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del Piano di Governo del Territorio sono regolati dalla legge.

Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore costituiscono parte integrante e sostanziale delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Lo Studio della componente geologica, idrogeologia e sismica accompagna e integra gli atti del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 4. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovralocale

Il Piano di Governo del Territorio, all'interno del territorio comunale:

- recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati;
- individua gli ambiti sottoposti alla disciplina del Parco Agricolo Sud Milano recependone gli indirizzi e le prescrizioni, rimandando alla disciplina degli stessi per tutti gli ambiti di competenza.

Le disposizioni normative degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati integrano e, ove prescritto, prevalgono sulla disciplina normativa del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 5. Principi interpretativi

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati del PGT, prevalgono:

- gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati conoscitivi e di analisi;
- gli elaborati cartografici alla scala di maggior dettaglio, in caso di contrasto tra elaborati prescrittivi;
- la disciplina normativa rispetto agli elaborati cartografici.

TITOLO II – DEFINIZIONI

Articolo 6. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica, precisano e integrano quelle contenute nelle disposizioni vigenti in materia e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi vigenti, nonché alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi già validi ed efficaci a tale data, per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.

6.1. Superficie territoriale (St)

È la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

6.2. Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

6.3. Indice di edificabilità territoriale (It)

È la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

6.4. Indice di edificabilità fondiaria (If)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

6.5. Carico urbanistico (Cu)

È il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6.6. Dotazioni territoriali (Dt)

Sono le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

6.7. Superficie coperta (Scop)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

6.8. Superficie permeabile (Sp)

È la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

6.9. Indice di permeabilità (Ipt/Ipf)

È il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale - Ipt) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria - Ipf).

6.10. Indice di copertura (Ic)

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

6.11. Superficie totale (Stot)

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

6.12. Superficie lorda (Sl)

È la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

6.13. Superficie utile (Su)

È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

6.14. Superficie accessoria (Sa)

È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

6.15. Superficie complessiva (Sc)

È la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$).

6.16. Superficie calpestabile (Scal)

È la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa).

Non vanno computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

6.17. Volume totale o volumetria complessiva (Vt)

È il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

6.18. Volume urbanistico (Vu)

È il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

6.19. Altezza urbanistica (Au)

È l'altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Tale altezza è pari a 3,00 metri.

6.20. Altezza dell'edificio (H)

È l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

6.21. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

6.22. Altezza massima (Hmax)

È la quota massima di altezza degli edifici consentita dalle diverse discipline di zona.

6.23. Scostamento massimo ammissibile

È la differenza massima tollerabile tra il valore di superficie derivante dal rilievo e il medesimo valore risultante dalle schede catastali.

Lo scostamento non può eccedere la misura massima del 5%. Nel caso di valori discordanti oltre il massimo consentito verrà utilizzato il valore derivante da rilievo e sarà necessario presentare perizia giurata sulle risultanze del medesimo, nonché procedere con l'aggiornamento della scheda catastale.

Articolo 7. Modalità di intervento e repertorio dei diritti edificatori

7.1. Modalità di intervento

Tutti gli interventi previsti dal Piano di Governo del Territorio si attuano di norma mediante:

- intervento edilizio diretto;
- intervento edilizio convenzionato;
- piano attuativo o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale.

I titoli abilitativi, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale.

In situazioni di particolare complessità funzionale, architettonica e/o paesaggistico ambientale, legata alle preesistenze, alle aree di intervento o al contesto, ovvero, a titolo

esemplificativo ma non esaustivo, in situazioni di comprovato degrado edilizio, sociale ed ambientale, di criticità in termini di accessibilità viabilistica funzionale all'intervento e di specifici fabbisogni di servizi e spazi per l'uso pubblico a supporto delle funzioni insediate e dell'intorno, l'intervento può essere attuato mediante piano attuativo proposto dai privati o dal Comune.

Nelle situazioni di cui al comma precedente può essere altresì previsto dalle tavole di piano, proposto dai privati, o richiesto dal Comune, l'intervento edilizio unitario consistente in un unico progetto edilizio esteso all'intera area di particolare complessità.

La convenzione dei permessi di costruire convenzionati che preveda la cessione gratuita al Comune e/o l'asservimento perpetuo dei necessari spazi ed aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale è approvata ai sensi delle disposizioni vigenti.

7.2. Repertorio dei diritti edificatori

Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione Comunale registra:

- le pertinenze fondiari dell'edificio su apposito registro delle aree;
- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;
- le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi.

Articolo 8. Area di pertinenza

Per area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio si intende l'area allo stesso asservita ed utilizzata per l'edificabilità, ossia per il calcolo e la verifica dei parametri urbanistici, quale risultante dal titolo edilizio da rilasciare o già rilasciato.

Per i fabbricati esistenti alla data del 16 gennaio 2013 (data di pubblicazione sul BURL del Piano di Governo del Territorio) si considerano di pertinenza l'area corrispondente al loro sedime e le aree circostanti utilizzate, nel progetto originario di costruzione del fabbricato, per il calcolo del volume o della superficie lorda. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante ai fabbricati che, alla suddetta data, appartengono alla medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo i parametri indicati dal Piano di Governo del Territorio oppure nel piano attuativo, atto di programmazione negoziata o titolo convenzionato esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di pertinenza deve essere appositamente identificata e risultare asservita negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire (o ad altri titoli abilitativi) o al piano attuativo,

con l'esatta individuazione catastale. L'atto di individuazione deve essere asseverato da professionista abilitato, sottoscritto dalla proprietà, registrato e trascritto.

Articolo 9. Distanze

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso, ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Le distanze tra fabbricati, la distanza tra fabbricati e confini di proprietà, tra fabbricati e confini stradali si determinano misurando la distanza su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati, al netto di aggetti e sporti inferiori a 1,50 metri (così come individuati nella definizione di Superficie coperta).

La disciplina delle distanze non si applica per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree destinate all'agricoltura, i nuovi edifici e le aree scoperte destinati all'attività agricola devono mantenere una distanza minima di 200 metri rispetto al confine degli ambiti aventi destinazione diversa da quella agricola.

Nelle distanze minime da garantire tra gli insediamenti agricoli e gli altri ambiti funzionali, in particolare quelli residenziali, devono in tutti i casi essere salvaguardati i diritti di reciprocità tra differenti usi del territorio, nel rispetto dei criteri di valutazione e dei parametri di riferimento in materia di igiene e sicurezza. In materia di regolamentazione delle distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili, costituiscono riferimento generale le disposizioni legislative e i regolamenti che disciplinano tale materia. Per gli allevamenti, il calcolo delle distanze va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari.

9.1. Distanza tra fabbricati

La distanza tra edifici (D_f) si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute, così come definite dalle disposizioni legislative vigenti, sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate.

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e sopralzo anche ai fini del recupero dei sottotetti, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, la distanza minima tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 metri rispetto a pareti

finestate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute).

Nel nucleo di antica formazione la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle presenti disposizioni nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

9.2. Distanza dai confini di proprietà

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc) e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo e ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica di 5,00 metri.

È consentita l'edificazione ad una distanza inferiore a 5,00 metri dal confine dietro presentazione di convenzione notarile o scrittura privata registrata e trascritta all'Ufficio del Registro e comunque garantendo la distanza minima di 10,00 metri tra i fabbricati.

È consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi e dietro presentazione di convenzione notarile o scrittura privata registrata e trascritta all'Ufficio del Registro, nei seguenti casi:

- ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare);
- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;
- ove si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a 2,50 metri.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate a confine, fatta sempre salva una distanza di 1,50 metri e l'applicazione di quanto prescritto dalle disposizioni legislative vigenti. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle nelle quali l'estradosso delle solette di copertura non sia sporgente dalla quota del terreno naturale e sia completamente ricoperto da uno strato di almeno 50 cm di terreno coltivabile.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle presenti disposizioni nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

9.3. Distanza dal confine stradale

La distanza dei fabbricati dalle strade (Ds) si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada.

Fuori dal centro abitato, come delimitato ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a quanto stabilito dal Codice della Strada.

All'interno del centro abitato, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e, ove non siano mantenuti la sagoma e il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dal confine stradale non inferiore a 5,00 m.

Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

All'interno del centro abitato, la distanza dal confine stradale può essere inferiore a quella prescritta esclusivamente nei seguenti casi:

- per esigenze di allineamento rispetto a preesistenti cortine edilizie;
- per la realizzazione di aree a parcheggio anche coperte;
- qualora prevista nelle specifiche norme d'ambito riferite al tessuto consolidato;
- per esigenze di allineamento espressamente previste dal PGT;
- qualora prevista convenzionalmente in occasione di interventi oggetto di Piano Attuativo.

Laddove ricorrano le prime due fattispecie, gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

All'esterno del centro abitato, la distanza dal confine stradale può essere inferiore a quella prescritta esclusivamente per la realizzazione della dotazione minima di aree a parcheggio pertinenziale ad uso privato.

Ai soli fini del calcolo della distanza minima degli edifici dal confine stradale, nel caso di sopralz e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente, sempre restando salva la verifica del rispetto delle distanze di cui alle disposizioni legislative vigenti.

Al fine del raggiungimento delle distanze minime di cui ai commi precedenti sono computabili gli spazi pedonali e di parcheggio ricavati sulla proprietà privata del richiedente, il quale sia

convenzionalmente obbligato alla loro cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o al loro asservimento all'uso pubblico.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi, il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

TITOLO III - USI DEL TERRITORIO

Articolo 10. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano di Governo del Territorio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.

Gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione prodotta per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare l'intervento edilizio, devono indicare le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, ivi comprese quelle complementari, accessorie e compatibili. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

10.1. Classificazione delle categorie funzionali

Gli atti di PGT individuano le destinazioni d'uso utilizzando le categorie funzionali di cui alle disposizioni legislative vigenti:

- a) residenziale,
- b) turistico-ricettiva,
- c) produttiva e terziaria,
- d) commerciale,
- e) rurale.

Le attività eventualmente non riconducibili alle suddette categorie funzionali vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno di servizi e di urbanizzazioni dalle stesse indotto e utilizzando in termini comparativi il criterio dell'analogia. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

10.1.1. Funzione residenziale

Comprende le abitazioni/residenze (libere, convenzionate, temporanee e sociali) e relativi spazi accessori di servizio. Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

10.1.2. Funzione turistico-ricettiva

Comprende l'insieme delle destinazioni d'uso legate alle attività turistico-ricettive così come definite dalle disposizioni legislative vigenti e si distinguono in: strutture ricettive alberghiere, strutture ricettive non alberghiere.

10.1.3. Funzione produttiva e terziaria

Comprende le attività produttive ed artigianali volte alla produzione, trasformazione e conservazione di beni, ai sistemi di produzione avanzata (high-tech). Rientrano in questa categoria gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, gli uffici pertinenti, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria, nonché i depositi a cielo aperto.

Sono comprese nella funzione terziaria le attività di produzione di servizi a carattere direzionale, amministrativo, finanziario e high-tech, ivi compresa la ricerca, oltre alle attività professionali ed assistenziali alla persona, alle attività culturali, di intrattenimento e svago e alle attività di tipo sportivo e ludico motorio come palestre, scuole di ballo, ecc. Rientrano in questa categoria funzionale data center, comtrade, distretti tecnologici, start-up, marker space, acceleratori e incubatori d'impresa, co-working e fab-lab.

Sono inoltre comprese le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

10.1.4. Funzione commerciale

Comprende le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso, le attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché le attività artigianali di rilevanza commerciale con superficie lorda inferiore a 250 mq.

Sono comprese nella funzione commerciale i format distributivi ad alto contenuto innovativo e tecnologico delle modalità del customer experience e i format commerciali in cui lo spazio del consumo trova integrazione con gli spazi della cultura, dell'arte, del sociale e dell'innovazione. Rientrano in questa categoria funzionale flagship, specialisti drug, punti vendita esperienziali, format distributivi "time saving", delivery space, supermarket tech.

La attività commerciali di vendita sono individuate dalla disciplina urbanistica del settore commerciale di cui alle presenti disposizioni comuni.

10.1.5. Funzione rurale

Comprende tutte le colture agricole, le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo agricolo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico.

Rientrano in questa categoria funzionale le attività agrituristiche come definite dalle disposizioni legislative vigenti.

10.1.6. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale si intendono i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, atti di programmazione negoziata o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La classificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è definita dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

10.2. Destinazioni ammesse e destinazioni escluse

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le destinazioni (principali, complementari, accessorie o compatibili) ammesse. I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. Le

destinazioni connesse si intendono parte integrante dell'uso principale e non assumono rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Sono da considerarsi escluse tutte le destinazioni non ammesse poiché non compatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio e/o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano. Sono inoltre fatte salve le limitazioni all'insediamento sui siti contaminati come da disposizioni legislative vigenti, così come sono fatti salvi i vincoli tra insediamenti residenziali e attività produttive particolarmente impattanti eventualmente posti dagli enti di controllo competenti. Le destinazioni escluse sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PGT; tale permanenza non costituisce comunque ragione per ammettere, dopo tale data, l'insediamento di attività analoghe o l'ampliamento di quelle escluse esistenti.

10.3. Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni terziarie e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. La sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio, piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato con opere edilizie comporta la necessità di verificare le aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, e di garantirne il soddisfacimento solo in caso di dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie determina un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato e nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti ad attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti.

Ai sensi delle disposizioni vigenti il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nel Piano dei Servizi sono stabilite le quantità di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da garantire in relazione al fabbisogno generato dalle suddette categorie funzionali.

10.4. Usi temporanei

Per le aree e gli edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati o loro parti, pubblico e privati, è ammesso l'uso temporaneo per la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, previa stipula di apposita convenzione.

L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal piano.

Per la disciplina degli usi temporanei valgono le disposizioni legislative vigenti.

TITOLO IV – VINCOLI E TUTELE

Articolo 11. Aree e fasce di rispetto

Nelle tavole del PGT vengono individuate le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

11.1. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio oppure all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali, di barriere antirumore nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione. La realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti e servizi accessori nonché di eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione è ammessa all'interno delle fasce di rispetto stradale, ad esclusione di quelle ricomprese all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.

Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita la nuova edificazione. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici eventualmente esistenti.

11.2. Aree cimiteriali e fasce di rispetto

In tali aree si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia.

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

11.3. Elettrodotti e fasce di rispetto

Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento

dell'autorizzazione dell'ente gestore. Gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno risultare compatibili con le disposizioni legislative vigenti.

Negli atti del PGT sono riportate, con apposita simbologia grafica, le fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione. Esse hanno solo valore segnaletico di massima; la determinazione della distanza correlata alle caratteristiche tecniche effettive della linea è di competenza dell'Ente gestore delle linee stesse.

11.4. Metanodotti, gasdotti, ossigenodotti e oleodotti e fasce di rispetto

Sulle aree soprastanti o limitrofe ai metanodotti e gasdotti ad alta pressione, salvo specifica autorizzazione dell'Ente, non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento o qualsiasi scavo, a distanze inferiori a quelle stabilite dalle disposizioni legislative vigenti. Le distanze di rispetto dai tracciati sono dettate dall'Ente gestore dell'infrastruttura.

Negli atti del PGT sono riportati, con apposita simbologia grafica, i tracciati delle relative reti e le fasce di rispetto di metanodotti e gasdotti. Esse hanno solo valore segnaletico di massima; la determinazione della distanza correlata alle caratteristiche effettive del condotto sono di competenza dell'Ente gestore. Per la costruzione delle cabine di trasformazione valgono le normative regionali e statali in materia.

11.5. Corsi d'acqua e fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale sono ammessi gli interventi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate dallo Studio del Reticolo Idrico Minore sono ammessi gli interventi previsti dal Regolamento in attuazione delle competenze in materia di polizia idraulica.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua vale quanto indicato dalla Normativa Geologica di Attuazione e dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

11.6. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

La zona di tutela assoluta del pozzo ad uso pubblico, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, deve essere adibita esclusivamente ad opera di presa e a costruzioni di servizio; deve essere recintata per un raggio di almeno 10 metri, ove possibile, e provvista di opere di canalizzazione per il drenaggio delle acque meteoriche.

La zona di rispetto dei punti di approvvigionamento di acque superficiali e sotterranee erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse è perimetrata, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, per un'estensione di raggio pari a

200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione potrà essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità della risorsa sulla base delle disposizioni regionali in materia.

Nelle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile vale quanto indicato dalla Normativa Geologica di Attuazione e dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

11.7. Depuratore e fascia di rispetto

Nelle fasce di rispetto del depuratore non è consentita la nuova edificazione. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti.

In tali fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia.

Articolo 12. Vincoli geologici, idrogeologici e sismici

12.1. Classi di fattibilità geologica

Le classi di fattibilità geologica e i vincoli derivanti dallo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica sono individuati negli elaborati dello Studio stesso. La relativa Normativa Geologica di Attuazione è parte integrante e sostanziale delle disposizioni di attuazione del PGT.

12.2. Fasce fluviali del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Le fasce fluviali del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) sono individuate negli elaborati dello Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica che riporta la classificazione contenuta nelle tavole grafiche del Piano Stralcio stesso.

Per ognuna delle fasce fluviali valgono gli obblighi e i divieti definiti dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

12.3. Aree ad amplificazione sismica locale

All'interno delle aree a pericolosità sismica locale vale quanto indicato dalla Normativa Geologica di Attuazione e dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

Articolo 13. Vincoli ambientali e paesaggistici

13.1. Aree boscate

Il vincolo di tutela paesaggistica riguarda i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dalle disposizioni legislative vigenti. Nelle aree boscate si applicano le disposizioni normative del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) di Città Metropolitana di Milano.

13.2. Ambiti di tutela paesaggistica

Negli elaborati del PGT sono individuati quale ambiti di tutela paesaggistica ai sensi delle disposizioni legislative vigenti i seguenti ambiti:

- la zona del Castello e del Parco Borromeo di cui al Decreto Ministeriale del 23.08.1966
- il territorio compreso all'interno del Parco Agricolo Sud Milano di cui alla LR 24/1990.

Per tali ambiti si applicano le disposizioni legislative vigenti e le disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

13.3. Ambiti di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua

Negli elaborati del PGT sono individuati gli ambiti di tutela paesaggistica del Fiume Lambro con le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Per tali ambiti si applicano le disposizioni legislative vigenti.

13.4. Ambiti di tutela paesaggistica dei territori contermini ai laghi

Negli elaborati del PGT sono individuati gli ambiti di tutela paesaggistica dei territori contermini ai laghi (Idroscalo, Malaspina, Fiorano) compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia. Per tali ambiti si applicano le disposizioni legislative vigenti.

13.5. Beni sottoposti a tutela

Negli elaborati del PGT sono individuati quali beni sottoposti a tutela le seguenti cose immobili di interesse culturale dichiarato:

- Castello Borromeo (Decreto Ministeriale 17.08.1932 e 25.07.2002)
- Castello Longhignana (Decreto Ministeriale 05.12.1966 e 22.04.1976)

L'individuazione dei beni sottoposti a tutela negli elaborati del PGT è indicativa; l'esatta individuazione è quella contenuta nello specifico decreto di vincolo.

Sono altresì potenzialmente e presuntivamente vincolati i beni culturali che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte dei competenti organi del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

13.6. Beni di interesse storico e architettonico meritevoli di tutela

Negli elaborati del PGT sono individuati i beni di interesse storico ed architettonico non soggetti a vincolo ai sensi delle disposizioni vigenti ma meritevoli di tutela e valorizzazione, con riferimento agli edifici e complessi di edifici che, per i loro caratteri morfologici e stilistici costituiscono un sistema di elevata rappresentatività e connotazione per l'identità e la

comunità locale. Sono beni meritevoli di tutela gli edifici e i complessi di edifici individuati dal Sistema Informativo Regionale dei Beni Culturali (SIRBeC):

- Aggregato rurale via Martiri di Celadonia
- Antica Osteria di Canzo
- Cappella della Madonna delle Vittorie
- Casa padronale via Martiri di Celadonia
- Casa via IV Novembre
- Casa via Rizzini
- Casa via Turati
- Casa via Vittorio Emanuele
- Casa Viale delle Rimembranze
- Case contadine via Martiri di Celadonia
- Case contadine via San Carlo Borromeo
- Case contadine via Trieste
- Cascina Biassano
- Cascina Borromeo
- Cascina Bosco
- Cascina Carolina
- Cascina Longhignana
- Cascina Deserta
- Cascina Fiorano
- Cascina Fornace
- Cascina Giberta
- Cascina Mirazzano
- Cascina Monasterolo
- Cascina Pestazza
- Cascina San Bovio
- Chiesa di Sant' Ambrogio
- Chiesa di San Bovio
- Chiesa di San Martino
- Chiesa di San Michele
- Chiesa dei Santi Cosma e Damiano
- Chiesa di San Pietro e Paolo
- Convento degli Umiliati
- Mulino Borromeo
- Mulino Topicco
- Scuola via San Carlo Borromeo
- Scuola via Trieste.

I beni di interesse storico ed architettonico meritevoli di tutela devono essere salvaguardati nella loro consistenza e riconoscibilità, preservandone l'identità e i caratteri di singolarità ed

integrità che ne hanno determinato l'individuazione; sono quindi da escludersi tutti gli interventi che possono compromettere i predetti caratteri del bene in sé e le rispettive aree di pertinenza.

Articolo 14. Vincoli aeroportuali

Il Piano di Governo del Territorio individua:

- le zone di tutela del Piano di Rischio Aeroportuale nelle quali sono previste limitazioni antropiche volte a mitigare le eventuali conseguenze di incidente aereo,
- le curve di isolivello del livello del rumore aeroportuale e le aree di rispetto con i relativi limiti per la rumorosità prodotta dalle attività aeroportuali,
- le fasce di rispetto e i relativi vincoli di ingombro verticale delle edificazioni necessari a garantire l'efficienza operativa delle stazioni radar,
- la superficie di delimitazione degli ostacoli e dei pericoli per la navigazione aerea e le zone soggette a limitazione di alcune tipologie di attività o di costruzione.

L'individuazione delle aree sottoposte a vincolo aeroportuale negli elaborati del PGT è indicativa; l'esatta individuazione è quella contenuta nel Piano di Rischio Aeroportuale e nelle Mappe di Vincolo per l'aeroporto di Milano – Linate.

Per le aree sottoposte a vincolo aeroportuale valgono le disposizioni di legge e di regolamento.

Articolo 15. Zone interessate da aziende a Rischio di incidente rilevante

Sono soggette a disciplina speciale le cosiddette aree di danno relative alle aziende a Rischio di Incidente Rilevante.

L'individuazione delle aree di danno negli elaborati del PGT è indicativa; l'esatta individuazione è quella contenuta nell'Elaborato tecnico aziende a rischio di incidente rilevante E-RIR.

Per le zone ricadenti nelle aree di danno valgono le disposizioni di legge in materia e di regolamento.

TITOLO V – DISCIPLINE SPECIFICHE

Articolo 16. Disciplina delle attività estrattive per la coltivazione e il recupero ambientale

Negli elaborati del PGT sono individuati gli Ambiti Territoriali Estrattivi (ATE) del Piano Cave della Città Metropolitana di Milano. L'individuazione degli Ambiti Territoriali Estrattivi (ATE) negli elaborati del PGT è indicativa; l'esatta individuazione è quella contenuta nel Piano Cave.

Per tali ambiti si applicano le disposizioni legislative vigenti e le disposizioni normative del Piano Cave della Città Metropolitana di Milano.

Articolo 17. Disciplina urbanistica del settore commerciale

17.1. Definizione

Sono destinazioni d'uso commerciali quelle indicate dalle disposizioni legislative vigenti, l'utilizzo esclusivo o prevalente di locali o di spazi accessibili al pubblico per la consegna, il ritiro e il reso di prodotti acquistati a mezzo di commercio elettronico, nonché le attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita.

17.2. Classificazione delle attività di vendita

Ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, le attività di vendita relative alla funzione commerciale sono classificate come segue:

- esercizi di vicinato aventi superficie di vendita non superiori a 250 mq,
- medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiori a 250 mq e fino a 2.500 mq,
- grandi strutture di vendita aventi superficie di vendita superiori a 2.500 mq;
- strutture di vendita organizzate in forma unitaria (centro commerciale, factory outlet center, parco commerciale) che comprendono una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente;
- commercio all'ingrosso che comprende attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in

- grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- centri commerciali naturali che comprendono le aree incluse nei Distretti Urbani del Commercio e i mercati comunali su aree pubbliche anche coperti.

17.3. Localizzazione delle attività di vendita

Nel tessuto urbano consolidato le attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio sono ammesse con modalità diretta e non sono assoggettate al reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Sono altresì ammesse con modalità diretta le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

All'interno del tessuto urbano consolidato il piano individua le zone a prevalente connotazione commerciale in cui orientare prioritariamente il mantenimento e l'insediamento degli usi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività artigianali di servizio e alla somministrazione di alimenti e bevande.

Le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq sono ammesse esclusivamente negli ambiti e con le modalità di intervento indicate dalle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e dalla disciplina degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Negli ambiti in cui, alla data di adozione della Variante al PGT, sono insediate attività commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq, in caso di cessazione dell'attività in essere è ammessa la sostituzione con altra nuova struttura di vendita appartenente alla medesima tipologia e classe dimensionale.

Le grandi strutture di vendita e le strutture di vendita organizzate in forma unitaria sono ammesse unicamente laddove già presenti alla data di adozione della Variante al PGT.

17.4. Compatibilità viabilistica ed ambientale

Le richieste di ampliamento e la realizzazione di nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq devono essere valutate dall'Amministrazione Comunale sulla base di un progetto preliminare che consenta di valutare le soluzioni progettuali in merito alla accessibilità veicolare (studio di impatto viabilistico) e pedonale, alla quantità e ubicazione dei parcheggi, all'arredo urbano delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e alla eventuale salvaguardia ambientale e riqualificazione del contesto urbano esistente.

In caso di realizzazione di nuovi edifici o di utilizzazione di edifici esistenti da destinare ad attività commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di

raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento. La realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

17.5. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed 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 e di servizio, 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 ed alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, se compatibili con i vincoli e le normative vigenti.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali e di chioschi 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).

Ai fini dell'insediamento di attività commerciali su aree pubbliche sono fatte salve le disposizioni del Regolamento per l'esercizio del commercio su aree pubbliche.

17.6. Sale da gioco e installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito

Non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino entro la distanza di 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi concernenti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale da gioco e alla nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito devono reperire spazi per parcheggi nella misura minima di un (1) posto auto per ciascuna postazione abilitata al gioco. Non è ammessa la monetizzazione della quota minima di aree da destinare a parcheggio.

Articolo 18. Disciplina degli impianti per la distribuzione del carburante

Le attrezzature di cui al presente articolo comprendono il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, con i relativi serbatoi nonché dai servizi accessori all'utente e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

Gli impianti di distribuzione del carburante, compreso gli autolavaggi, sono ammessi negli ambiti del tessuto a vocazione produttiva ed artigianale, nelle aree per impianti tecnologici e nelle fasce di rispetto stradale ad esclusione di quelle ricomprese all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.

Gli usi compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante sono quelli previsti dalla normativa di settore vigente.

La realizzazione degli impianti per la distribuzione del carburante deve essere attuata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di edificabilità fondiaria (If)	0,1 mq/mq
Indice di copertura (Ic)	10%
Superficie a parcheggio	1/10 della Superficie lorda (Sl) con un minimo di 50 mq

Per gli impianti, ad uso pubblico, di distribuzione di carburanti per autotrazione già in esercizio si applicano gli incrementi volumetrici previsti dalle disposizioni vigenti, qualora gli stessi aggiungano le seguenti tipologie di servizi:

- a) carburanti a basso impatto ambientale o colonnine per alimentazione di veicoli elettrici,
- b) servizi accessori all'utente, con particolare riguardo a somministrazione di alimenti e bevande, manutenzione veicoli e officina;
- c) alimentazione energetica dell'impianto tramite sistemi che utilizzino fonti di energia rinnovabile, quali gli impianti fotovoltaici.

TITOLO VI – DISCIPLINE COMUNI

Articolo 19. Climate Adapt e resilienza urbana

La Variante al PGT orienta gli interventi alla riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, al miglioramento della permeabilità dei suoli e delle capacità di adattamento, all'incremento della biodiversità urbana, alla mitigazione delle isole di calore, alla riduzione del consumo idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche.

Le misure e le soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana da prevedere nell'attuazione degli interventi sull'intero territorio comunale sono riferite a:

- a) de-impermeabilizzazione del suolo con un incremento delle superfici verdi e piantumate all'interno degli spazi privati anche con lo scopo di favorire il micro-clima urbano e mitigare l'effetto "isola di calore";
- b) ricorso a soluzioni ad elevate prestazioni energetiche al fine di ridurre i consumi e le emissioni connesse agli usi energetici degli edifici e di favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- c) realizzazione di coperture e superfici che riducono l'effetto "isola di calore", con lo scopo di ridurre i consumi di energia e le emissioni inquinanti e di favorire il miglioramento delle condizioni di microclima locale;
- d) il recupero delle acque meteoriche finalizzato a ridurre i consumi di acqua potabile e il deflusso superficiale di acque meteoriche su suolo impermeabile.

Fatti salvi i limiti previsti dalla normativa energetica vigente e dalle disposizioni legislative vigenti, gli interventi edilizi ed urbanistici da attuare sul territorio comunale devono garantire il raggiungimento delle seguenti prestazioni:

- gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia devono garantire la riduzione minima del 10% delle emissioni climalteranti rispetto ai valori emissivi associati ai limiti di prestazione energetica globale;
- gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riferiti alle sole destinazioni d'uso della logistica o autotrasporto di merci e prodotti, del terziario high-tech e del commercio (nella sola fattispecie delle MSV e GSV) devono garantire la riduzione minima del 20% delle emissioni climalteranti rispetto ai valori emissivi associati ai limiti di prestazione energetica globale;
- gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione devono garantire la riduzione minima del 20% delle emissioni climalteranti rispetto ai valori emissivi associati ai limiti di prestazione energetica globale;
- gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione riferiti alle sole destinazioni d'uso della logistica o autotrasporto di merci e prodotti, del terziario high-tech e del commercio

(nella sola fattispecie delle MSV e GSV) devono garantire la riduzione minima del 40% delle emissioni climalteranti rispetto ai valori emissivi associati ai limiti di prestazione energetica globale.

Le prestazioni indicate possono essere raggiunte attraverso l'utilizzo in forma alternativa e composta di differenti elementi progettuali riconducibili alle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana.

Qualora gli interventi edilizi ed urbanistici dimostrino l'impossibilità di garantire le prestazioni minime indicate è ammessa la monetizzazione delle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana secondo le modalità definite nell'Allegato - Climate Adapt e resilienza urbana. Le risorse derivanti dalla monetizzazione sono destinate a promuovere biodiversità e miglioramento dell'ecosistema urbano, ovvero a garantire le misure di Green Urban Adapt definite dal Piano dei Servizi.

Le misure di Green Urban Adapt possono essere realizzate anche a compensazione del mancato raggiungimento delle prestazioni di Climate Adapt e resilienza urbana, purchè venga dimostrata l'equivalenza in termini economici rispetto alle prestazioni non conseguite.

Le modalità di calcolo delle emissioni climalteranti, le caratteristiche delle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana e i criteri di monetizzazione e compensazione sono definiti nell'Allegato - Climate Adapt e resilienza urbana che integra gli elaborati di PGT.

A fronte di una maggiore riduzione delle emissioni climalteranti rispetto alle prestazioni minime, la Variante al PGT prevede che le misure e le soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana adottate possano contribuire alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico come segue:

- incrementi compresi tra il 5% e il 15% rispetto alla percentuale minima di riduzione delle emissioni climalteranti equivalgono al 15% della dotazione di servizi prevista per l'intervento,
- incrementi compresi tra il 15% e il 30% rispetto alla percentuale minima di riduzione delle emissioni climalteranti equivalgono al 25% della dotazione di servizi prevista per l'intervento,
- incrementi compresi tra il 30% e il 50% rispetto alla percentuale minima di riduzione delle emissioni climalteranti equivalgono al 35% della dotazione di servizi prevista per l'intervento,
- incrementi superiori al 50% rispetto alla percentuale minima di riduzione delle emissioni climalteranti equivalgono al 50% della dotazione di servizi prevista per l'intervento.

Le misure e le soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana devono essere oggetto di convenzione che definisca:

- gli elementi progettuali riconducibili alle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana;
- le prestazioni minime che si intendono raggiungere, prevedendone la certificazione contestualmente alla dichiarazione di fine lavori;
- l'impegno a monetizzare o a compensare il mancato raggiungimento degli obblighi assunti in merito alle prestazioni minime dichiarate nella medesima convenzione.

Articolo 20. Esame di impatto paesistico e classi di sensibilità

Il Piano di Governo del Territorio identifica le classi di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale a partire dalle caratteristiche dei luoghi e dei rapporti che questi intrattengono con il contesto paesaggistico più ampio con cui interagiscono sotto il profilo morfologico, strutturale e percettivo simbolico.

Il territorio di Peschiera Borromeo è suddiviso nelle seguenti classi:

- sensibilità molto elevata,
- sensibilità elevata,
- sensibilità media,
- sensibilità bassa,
- sensibilità molto bassa.

Tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti come previsto e definito dalle disposizioni normative vigenti e devono essere valutati rispetto alla classe di sensibilità paesistica entro cui gli stessi ricadono.

I progetti relativi ad interventi da realizzare nelle diverse classi di sensibilità dei luoghi devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborati cartografici e fotografici che descrivano e argomentino la coerenza tra gli obiettivi, gli indirizzi e le disposizioni normative di tutela e valorizzazione paesistica del Piano di Governo del Territorio nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione del progetto in ordine a:

- tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati negli elaborati cartografici del piano;
- valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- coerenza della soluzione progettuale rispetto ai rapporti morfologici e percettivi con il paesaggio circostante;
- risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- continuità dei sistemi verdi e del sistema delle relazioni e degli spazi e percorsi pubblici;
- coerenza dimensionale, morfologica e percettiva con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

Articolo 21. Qualità dei suoli e obbligo di indagine preliminare di bonifica

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 ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica 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 deve 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 espone in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed 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) autocertificherà 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 disposizioni legislative e normative vigenti.

I costi del piano di indagine, delle eventuali opere di messa in sicurezza o bonifica delle aree sono a carico degli operatori come opere necessarie a raggiungere il prerequisito di salubrità dell'area; ai sensi delle disposizioni legislative vigenti tali costi sono deducibili dai contributi concessori dovuti.

Articolo 22. Inquinamento acustico

Per tutto ciò che riguarda l'acustica si fa riferimento alle disposizioni legislative e normative vigenti, nonché a quanto contenuto nella zonizzazione acustica del territorio comunale a cui si rimanda.

Articolo 23. Infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni

Sono definite infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni le installazioni di torri, tralicci, pali, parabole, ripetitori e supporti di ogni genere, infissi stabilmente nel terreno o su edifici esistenti e destinati all'esercizio di impianti di telecomunicazione e di radiodiffusione.

Gli interventi relativi all'installazione delle infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni devono fare riferimento al Regolamento comunale per gli impianti dedicati alle telecomunicazioni e alla radiotelevisione, nonché alle disposizioni legislative vigenti in materia.

Articolo 24. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è ammesso in tutto il territorio comunale ed è soggetto alle prescrizioni e limitazioni di seguito riportate, ferme restando le prescrizioni contenute nelle disposizioni legislative vigenti e, laddove previsto, il parere del Parco Agricolo Sud Milano.

Negli edifici compresi nei nuclei di antica formazione, negli edifici ricadenti nel territorio extraurbano e negli edifici classificati come beni di interesse storico e architettonico meritevoli di tutela e non soggetti a vincolo specifico, il recupero a fini abitativi dei sottotetti è ammesso a condizione che gli interventi non comportino modifiche di sagoma, comprese le quote della linea di colmo e di gronda esistenti, e che venga integralmente conservato l'involucro esterno.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima pari a 1,5 mq ogni 10 mc di volumetria resa abitativa; deve in ogni caso essere garantito un posto auto ogni unità abitativa. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali, nel rispetto di quanto previsto dalle disposizioni legislative vigenti. La verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali, qualora utilizzi spazi già esistenti, deve comportare la verifica della dotazione complessiva dell'edificio.

Articolo 25. Recupero dei vani e locali seminterrati e piani terra esistenti

Il recupero dei vani e locali seminterrati e piani terra esistenti è ammesso nel rispetto della relativa deliberazione comunale, delle limitazioni definite dallo Studio della componente geologica, idrogeologia e sismica e delle disposizioni legislative vigenti.

Articolo 26. Parcheggi pertinenziali

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica deve essere garantita una dotazione di parcheggi pertinenziali al servizio dell'unità immobiliare in misura non inferiore a:

funzione residenziale	1,5 mq ogni 10 mc, con un minimo di un (1) posto auto ogni unità abitativa
funzione turistico-ricettiva	1 posto auto ogni 2 posti letto
funzione produttiva e terziaria	
attività produttive e artigianali	30% della Superficie lorda (SI)
attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti	30% della Superficie lorda (SI), con un minimo di 1 posto per automezzi ogni 3 baie o banchine di carico e scarico
attività terziarie	70% della Superficie lorda (SI)
funzione commerciale	
esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande e attività artigianali di rilevanza commerciale	20% della Superficie lorda (SI)
medie strutture di vendita	70% della Superficie lorda (SI)
grandi strutture di vendita	100% della Superficie lorda (SI)
attività di vendita all'ingrosso	40% della Superficie lorda (SI)
servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	20% della Superficie lorda (SI)

Per le funzioni e gli usi non indicati si fa riferimento alle disposizioni legislative vigenti.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere verificata per ogni singola funzione e destinazione d'uso.

La dotazione minima indicata deve essere garantita anche negli interventi che comportino cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione richieda una maggiore dotazione di aree riservate a parcheggio pertinenziale.

Nella dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere garantita una quota pari al 10% della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette e dei mezzi che non utilizzano carburanti e fonti non rinnovabili.

Gli esercizi di vicinato insediati in aree pedonali o a pedonalità e ciclabilità privilegiata sono soggetti al reperimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la sola quota di spazi idonei per il parcheggio di biciclette.

La dotazione di parcheggi ad uso privato deve essere resa pertinenziale alle funzioni insediate attraverso la sottoscrizione di atto idoneo da trascrivere nei registri immobiliari.

Articolo 27. Recinzioni

Le recinzioni tra diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali pubbliche o private devono essere di tipo trasparente oppure realizzate con siepi o alberature. Le recinzioni devono avere un'altezza complessiva massima di 2,50 metri, comprensiva di zoccolo pieno inferiore di 0,50 metri.

Negli ambiti del sistema paesistico ambientale le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenze di tutela delle aree edificate, degli impianti e delle relative pertinenze, nonché per attività orto-floro-vivaistiche e di allevamento. Sono vietate recinzioni con zoccoli fuori terra e parti piene. La delimitazione dei confini di proprietà è ammessa unicamente mediante siepi o rete metallica e siepe. Negli ambiti compresi nel Parco Agricolo Sud Milano altre modalità di recinzione devono essere espressamente autorizzate dall'ente gestore.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Articolo 28. Piantumazione delle aree di pertinenza dei fabbricati

In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e conservate le caratteristiche delle aree a giardino esistenti.

Gli interventi sostitutivi di alberi ad alto fusto non sono consentiti, salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con due (2) esemplari adulti di analoga essenza o con portamento analogo, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

Ogni titolo abilitativo che comporti interventi su aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e deve prevedere un progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione di:

- specie arboree sostitutive o di nuovo impianto;
- zone a giardino o ad orto;
- opere accessorie di pavimentazione, recinzione e arredo fisso.

È vietato il taglio di alberi, fatte salve le coltivazioni arboree produttive, e quelli oggetti di intervento pianificato e concordato, a meno che non sussistano condizioni di comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

È d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, così come definite dalle disposizioni e direttive vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale. Sono vietate le specie esotiche invasive.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Articolo 29. Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica

Gli interventi che interessano corsi d'acqua, prati ed habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica, avendo come riferimento i contenuti delle direttive regionali in materia.

Gli interventi di ingegneria naturalistica dovranno inoltre essere corredati da un adeguato piano di manutenzione.

Negli interventi di ingegneria naturalistica dovranno essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone, con specifico riferimento a quelle della Regione Lombardia, così come definite dalle disposizioni e direttive vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

Articolo 30. Insediamento di cantieri edili.

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od 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 cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) e, in caso di occupazione di suolo pubblico, previo ottenimento della relativa autorizzazione.

Articolo 31. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio

L'utilizzo di aree ed immobili che risulti in atto alla data di adozione della Variante al PGT e che sia in contrasto con previsioni degli atti del Piano di Governo del Territorio può – se legittimamente assentito - essere mantenuto sino all'approvazione del titolo abilitativo, del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del Piano di Governo del Territorio, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla suddetta data, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del titolo abilitativo, del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del Piano di Governo del Territorio.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 32. Piani attuativi e titoli abilitativi vigenti

32.1. Piani attuativi vigenti

Le previsioni urbanistiche generali e le prescrizioni contenute nei piani attuativi, negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale adottati ed approvati alla data di adozione della Variante al PGT, nei convenzionamenti stipulati e nei permessi di costruire convenzionati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso.

Per gli interventi di cui al precedente comma è possibile effettuare varianti a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Nel caso di mancata attuazione delle previsioni nei termini di efficacia e/o a seguito della intervenuta o dichiarata decadenza degli strumenti urbanistici attuativi e/o degli accordi convenzionali:

- i lotti liberi inclusi nei piani attuativi vigenti sono soggetti alla disciplina degli ambiti di forestazione urbana di cui al Piano delle Regole;
- i lotti edificati e gli immobili inclusi nei piani attuativi vigenti sono soggetti alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per il tessuto di appartenenza.

A seguito della intervenuta o dichiarata decadenza degli accordi convenzionali, gli interventi previsti dai piani attuati ma non ancora eseguiti possono essere realizzati, secondo quanto previsto nel piano attuativo originario, solo nel caso in cui gli obblighi derivanti dai suddetti accordi convenzionali in relazione alla dotazione di servizi e alle opere di urbanizzazione siano stati totalmente adempiuti. Qualora gli obblighi convenzionali in relazione alla dotazione di servizi e alle opere di urbanizzazione siano stati adempiuti solo parzialmente, è necessario provvedere all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della disciplina del Piano di Governo del Territorio.

Ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei piani attuativi, negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e nei permessi di costruire convenzionati, le aree e gli immobili saranno assoggettate alla specifica disciplina prevista dal Piano di Governo del Territorio per l'ambito territoriale di riferimento.

32.2. Titoli abilitativi vigenti

I titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione della Variante al PGT rimangono valide fino alle scadenze previste dalle disposizioni legislative vigenti. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi titoli abilitativi nel rispetto della precedente disciplina normativa.