

Comune di

DRESANO

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Variante n° 3

Piano delle Regole

NORME DI ATTUAZIONE - NdA

elaborato PR2

P.G.T. :

Dott.Arch. GianPaolo Maffioletti
albo architetti Milano n. 1073
c.f. MFF GPL39D15F205M
p.I. 01721160156

Via Cadore 26
20135 Milano
tel 02-5516487
fax 02-55014724
e-mail pianprog@tin.it

Variante 3 al P.G.T.:

Dott. Ing. Fabrizia Palavicini
albo Ingegneri Lodi n. 424
c.f. PLV FRZ 75E 49E 648E
p.I. 04013600962

Via XX Settembre 8
26900 Lodi
tel 0371-426677
e-mail fabrizia@palavicini.it

gennaio 2023

INDICE GENERALE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Principi, finalità e contenuti del Piano delle Regole	pag	5
Art. 2	Elaborati costitutivi	pag	6
Art. 3	Validità ed efficacia	pag	7
Art. 4	Attuazione del Piano delle Regole	pag	7
Art. 5	Principi interpretativi	pag	8
Art. 6	Recepimento delle previsioni sovraordinate e norme prevalenti	pag	8

TITOLO II SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Art. 7	Definizioni, obiettivi generali e componenti	pag	9
Art. 8	Parco Agricolo Sud Milano	pag	9
Art. 9	Ambiti ed elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto	pag	11
Art. 10	Zone agricole produttive di salvaguardia	pag	15
Art. 11	Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo	pag	16
Art. 11bis	Ambiti agricoli strategici	pag	17

TITOLO III SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 12	Definizioni e componenti	pag	18
----------------	--------------------------	-----	----

Capo I Ambito storico

Art. 13	Definizione e obiettivi	pag	19
Art. 14	Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico e edilizio - TS	pag	19
Art. 14bis	Edifici di interesse storico, artistico e architettonico	pag	27

Capo II

Ambito urbano consolidato e di completamento

Art. 15	Definizione e obiettivi	pag 28
Art. 16	Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni – bifamiliare – TR1	pag 29
Art. 17	Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2	pag 30
Art. 18	Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3	pag 32
Art. 19	Tessuto urbano prevalentemente produttivo - TP	pag 33
Art. 20	Tessuto urbano prevalentemente commerciale - TC	pag 35
Art. 21	Aree di Completamento urbano - AC	pag 36

Capo III Ambito della trasformazione

Art. 22	Definizione e componenti	pag 40
----------------	--------------------------	--------

Capo IV Qualità urbana e benessere ambientale

Art.22^{bis}	Tutela e sviluppo del verde	pag 41
Art.22^{ter}	Efficienza energetica	pag 42
Art.22^{quater}	Illuminazione degli spazi aperti	pag 42
Art.22^{quinquies}	Gestione delle acque meteoriche	pag 43

TITOLO IV SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 23	Definizione, componenti e attuazione	pag 44
----------------	--------------------------------------	--------

TITOLO V SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 24	Definizione, componenti e attuazione	pag 45
----------------	--------------------------------------	--------

TITOLO VI INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI COMMERCIO

Art.25	Definizioni e disposizioni generali	pag. 46
Art. 26	Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	pag 47

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Principi, finalità e contenuti del Piano delle Regole

- 1.01 Le Norme di Attuazione (NdA) del Piano delle Regole (PR) del Comune di Dresano (Mi), si ispirano a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e finalità pubblica dell'azione amministrativa, come affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L. 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.
- 1.02 Le presenti norme costituiscono la disciplina attuativa del Piano delle Regole del Comune di Dresano (Mi), ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali, e delle norme dei regolamenti e degli atti amministrativi a contenuto generale, ivi compresi i piani territoriali sovracomunali.
- 1.03 Il Piano delle Regole si connota come strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Le prescrizioni normative e gli elaborati progettuali del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.04 Il Piano delle Regole definisce la disciplina urbanistica, edilizia e ambientale di tutto il territorio comunale, secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano, fatta eccezione per il Sistema dei Servizi, per il Sistema della Mobilità e per le Aree di Trasformazione strategiche perequative.
- In particolare individua e disciplina:
- i nuclei storici;
 - gli immobili e i beni ambientali e storico artistico monumentali assoggettati a tutela ai sensi della normativa statale e regionale vigente;
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- Il Piano delle Regole identifica inoltre laddove presenti:

- I Siti di Interesse Comunitario (Sic) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS) come definiti dalle direttive europee e dalla legislazione statale e regionale;
- i vincoli in materia geologica e idrogeologica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali;
- tutti gli altri vincoli urbanistici e ambientali che gravano sul territorio comunale.

1.05 La disciplina del Piano delle Regole risulta coerente con obiettivi e criteri definiti dal Documento di Piano (DP) e complementare alle prescrizioni normative del Piano dei Servizi (PS). Assicura inoltre la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.
Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio.

Art. 2 Elaborati costitutivi

2.01 Sono materiali del quadro conoscitivo e ricognitivo di riferimento per il Piano delle Regole i seguenti elaborati facenti parte del Documento di Piano:

Quadro ricognitivo (QR) e conoscitivo (QC)

QR1	Sintesi della pianificazione e della programmazione sovraordinata	scala	1:25.000
QR4	Vincoli ambientali e urbanistici	scala	1:5.000
QC1	Formazione urbana e soglie evolutive del nucleo edificato	scala	1:2.000
QC2	Carta del paesaggio e uso del suolo extraurbano	scala	1:5.000
QC4	Uso del suolo urbano	scala	1:2.000
QC5a	Tipologie edilizie	scala	1:2.000
QC5b	Tipologie degli spazi aperti	scala	1:2.000
QC6	Assetto e forma urbana. Tessuti, rapporti di copertura densità edilizie, altezze e matrici insediative	scala	1:2.000

2.02 Sono materiali costitutivi del Piano delle Regole i seguenti elaborati di progetto:

PR 1a	Disciplina d'uso del suolo comunale	scala	1:5.000
PR 1b	Disciplina d'uso del suolo urbano	scala	1:2.000

- PR 2** Norme di Attuazione
- PR 3** Relazione
- PR 4** Carta delle sensibilità dei luoghi

Art. 3 Validità e efficacia

- 3.01 Il Piano delle Regole ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono tuttavia commisurate ad un arco temporale decennale. Il PR può essere sempre modificato nei modi e con le procedure previste dalla legge.
- 3.02 Il Piano delle Regole si relaziona con:
 - il Documento di Piano (DP), da cui deriva gli obiettivi e le strategie e ne implementa le azioni;
 - il Piano dei Servizi (PS), che costituisce il riferimento e il documento di coordinamento per gli interventi sul sistema dei servizi e della mobilità.
- 3.03 I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del PGT rimangono a tutti gli effetti in vigore, nei modi e nei termini di legge, e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni del PR.
- 3.04 I titoli abilitativi per le opere edilizie che hanno assunto efficacia in data antecedente alla data di adozione del PGT rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Art. 4 Attuazione del Piano delle Regole

- 4.01 Le previsioni d'uso disciplinate dal Piano delle Regole si attuano, salvo diversa indicazione, con intervento diretto, attraverso gli atti, le comunicazioni, le segnalazioni e i titoli abilitativi previsti, dalla normativa vigente.
- 4.02 Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, prevista dal presente PR, partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.
- 4.03 Le sole previsioni del Piano delle Regole non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si

impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Art. 5 Principi interpretativi

- 5.01 In caso in cui si riscontri una non corrispondenza tra elaborati progettuali e norme di attuazione, sono queste ultime a prevalere.
- 5.02 In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scale diverse, hanno prevalenza gli elaborati a scala più dettagliata.

Art. 6 Recepimento delle previsioni sovraordinate e norme prevalenti

- 6.01 Il PR recepisce e implementa gli indirizzi prescrittivi dei piani e dei programmi sovraordinati, anche ove non esplicitamente richiamati, e tutti i contenuti delle normative comunitarie, nazionali e regionali.
- 6.02 La prescrizioni contenute nelle presenti norme dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

TITOLO II

SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Art. 7 Definizioni, obiettivi generali e componenti

- 7.01 Con “Sistema Agricolo e Ambientale” si intende l’insieme delle zone extraurbane utilizzate per la produzione agricola primaria, gli ambiti ambientali di pregio, da tutelare e conservare, costitutivi del paesaggio locale e strutturali nella costruzione delle qualità ambientali ed ecologiche dell’intero territorio comunale.
- 7.02 All’interno delle zone e degli ambiti costitutivi il Sistema Agricolo e Ambientale gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla valorizzazione e alla salvaguardia della integrità e naturalità dei caratteri dell’ambiente e del paesaggio, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d’acqua e della vegetazione, e altresì garantendo il sistema produttivo primario, attraverso un’utilizzazione che non contrasti con i caratteri ambientali e le qualità del territorio.
- 7.03 Le zone specificatamente destinate all’esercizio dell’attività agricola produttiva (*Parco Agricolo Sud Milano; Zone agricole produttive di salvaguardia non soggette a trasformazione urbanistica*), di cui agli artt. 8 e 10 appartengono strutturalmente al sistema ambientale, in funzione della capacità di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico complessivo.
- 7.04 Il Sistema Agricolo e Ambientale si articola nelle seguenti componenti:
- *Parco Agricolo Sud Milano;*
 - *Zone, ambiti ed elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto;*
 - *Zone agricole produttive di salvaguardia non soggette a trasformazione urbanistica;*
 - *Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo.*

Art. 8 Parco Agricolo Sud Milano

- 8.01 All’interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi. Si rimanda pertanto alla disciplina degli interventi alla d.g.r. 3/08/2000, 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)". Le previsioni urbanistiche del PTC del Parco Adda Sud sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel P.G.T. e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute", ai sensi dell'art. 18, comma 4 della l.r. 86/1983.

- Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'articolo 25 delle NTA del P.T.C. del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti;
- 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;
- Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco;
- Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, il taglio di piante è assoggettato all'"Autorizzazione allo sradicamento di piante ed estrazione delle ceppaie", ai sensi dell'art. 22 delle NTA del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

- 8.02 Il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi identificano come "Parco Agricolo Sud Milano", con apposita simbologia, nei rispettivi elaborati di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000 e *PS1 "Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale"*, in scala 1:2.000, le aree comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.
- 8.03 Il Piano delle Regole identifica come "Territori agricoli di cintura metropolitana", con apposita simbologia, nei rispettivi elaborati di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le aree comprese all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e disciplinate dall'art. 25 del PTC vigente.
- 8.04 Le aree incluse all'interno del "Parco Agricolo Sud Milano" coincidono con le zone E ed F di cui all'art. 2, commi 5 e 6 del D.L. 2.4.1968, n.1444.

- 8.05 Il comune di Dresano concorre alla realizzazione di progetti di livello intercomunale per il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità delle aree del Parco Agricolo Sud Milano, in coordinamento con l'Ente Parco.
- 8.06 All'interno del territorio comunale di Dresano le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano definiscono le seguenti destinazioni territoriali, individuate nell'elaborato QR2 del Documento di Piano, in scala 1:25.000 e negli elaborati di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000:
- *Territori agricoli di cintura metropolitana* (art. 25);
 - *Zone di tutela e valorizzazione paesistica* (art. 34).
- 8.08 Gli ambiti e le porzioni di territorio che nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano sono rimandate alla pianificazione comunale – "Territori esterni al Parco" - sono soggette agli indirizzi operativi del Documento di Piano e alla disciplina normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
- 8.09 Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irraggiungibile tipico del Parco Agricolo Sud Milano.
- 8.10 Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.

Art. 9 Ambiti ed elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto

- 9.01 Con "Ambiti ed elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto" si intendono le aree e gli elementi naturali ad alto valore ambientale, soggette a regime di tutela di leggi nazionali, regionali e da atti di pianificazione sovraordinati, e destinati alla conservazione e alla valorizzazione del paesaggio, del sistema morfologico e degli habitat naturali presenti, attraverso interventi finalizzati al mantenimento e recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.

- 9.02 Appartengono a questa categoria normativa i seguenti ambiti ed elementi disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana (PTCP) di Milano o individuati dal PGT, e identificati dal PR negli elaborati di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000:
- *Ambiti ed elementi di interesse naturalistico e ambientale;*
 - *Ambiti ed elementi di interesse storico – paesaggistico e del paesaggio agrario;*
 - *Reticolo idrico e relativi ambiti di tutela.*
- 9.03 All'interno di tutti gli ambiti di cui al presente articolo, le aree risultano totalmente inedificabili. E' consentita l'eventuale trasposizione del volume o della superficie lorda di pavimento edificabile sulle aree limitrofe aventi la medesima destinazione di zona.
- 9.04 L'esercizio di attività agricole è consentito limitatamente alla coltivazione del suolo. Sono vietati inoltre interventi che alterino i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acqua, flora e fauna, nonché le preesistenze territoriali storiche.
- 9.04.01 In tali ambiti è inoltre vietata la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico e la costruzione di recinzioni fisse.
- 9.05 Le aree comprese in questi ambiti sono sottoposte a vincolo di carattere ambientale. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità e l'attuazione delle previsioni di PGT è, in generale di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale.
- 9.06 **AMBITI DI RILEVANZA AMBIENTALE**
- 9.06.01 Il Piano delle Regole identifica come "Ambiti ed elementi di interesse naturalistico e ambientale", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, i seguenti elementi, individuati e disciplinati agli articoli 51 e 52 delle Norme di attuazione nel Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Milano
- 9.06.02 ***Filari, arbusteti e siepi***
Gli indirizzi generali mirano a rendere la presenza di tali elementi sul territorio comunale più diffusa e omogenea. Vengono promossi interventi per il potenziamento vegetazionale del territorio agricolo, da realizzare attraverso la messa a dimora di nuove piante e incentivando lo sviluppo della vegetazione arborea e arbustiva esistente.

In particolare sono da perseguire interventi finalizzati alla salvaguardia fisica e percettiva di questi sistemi vegetazionali, mediante la tutela, il mantenimento e il potenziamento, da favorirsi anche mediante l'esercizio delle ordinarie pratiche agricole.

Sono vietati:

- l'abbattimento, il taglio, la potatura o qualsiasi altro intervento che possa arrecare danno agli alberi;
- l'introduzione di essenze non autoctone;
- le opere edilizie e infrastrutturali, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali, che comportino un'alterazione fisica o visiva;
- l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante alla vegetazione esistente entro una fascia di 5 metri.

L'abbattimento o il taglio delle alberature è consentito solo nei casi dimostrati di essenze non pregiate e/o dannose.

9.07 **AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO E DEL PAESAGGIO AGRARIO**

9.07.01 Il Piano delle Regole identifica come "Ambiti ed elementi di interesse storico paesaggistico e del paesaggio agrario", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, i seguenti elementi individuati e disciplinati nel Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Milano:

- *Ambiti di rilevanza paesistica* (art. 26)
- *Insedimenti rurali di interesse storico e di rilevanza paesistica* (artt. 29 e 32);
- *Manufatti idraulici* (art. 29)

9.07.02 ***Ambiti di rilevanza paesistica***

Sono le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali. Sono inoltre comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Le modalità di intervento ammesse in tali zone hanno come obiettivo la valorizzazione, la tutela e il potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che caratterizzano tali ambiti, oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali compatibili con l'assetto paesistico e, in riferimento alle aree fluviali, purché non in contrasto con le esigenze di tutela naturalistica e nel pieno rispetto della funzionalità ecologica.

E' inoltre da perseguire la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

La Città Metropolitana assume questi ambiti come zone prioritarie per orientare contributi e finanziamenti derivanti dalle normative europee, nazionali e regionali di settore e promuove programmi e progetti strategici ai fini della loro valorizzazione.

9.07.03 *Insedimenti rurali di interesse storico e di rilevanza paesistica*

Il Piano delle Regole individua nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, come "Insedimenti rurali di interesse storico e di rilevanza paesistica", i nuclei di origine e tipologia rurale, di antica formazione, sorte lungo la rete irrigua locale e in organico rapporto con il paesaggio agrario circostante. Appartiene a questa classificazione l'insediamento della cascina Belpensiero.

Gli indirizzi del PTCP per tali ambiti prevedono

- a) Finalizzare le modifiche di destinazione d'uso alla valorizzazione di tali elementi, valutando la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione architettonico-strutturale dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
- b) Conservare e valorizzare i manufatti e le sistemazioni, anche esterne, ad esso collegate, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico;
- c) Subordinare gli interventi ricostruttivi o di recupero alla redazione di un progetto riguardante sia i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, sia il contesto in cui il bene è inserito, ponendo attenzione anche alle visuali esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a quegli aspetti che influiscono sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato;
- d) Nel caso dei giardini e parchi storici, inquadrare gli interventi in uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e vegetali.

Gli interventi di recupero devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo.

Gli interventi di nuova edificazione, secondo le modalità e nelle quantità ammesse della disciplina della zona agricola di riferimento, devono garantire l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonici.

9.07.04 *Manufatti idraulici*

Il Piano delle Regole individua nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia due manufatti di valore paesistico esistenti lungo il tratto dresanese del Cavo Marocco. Per tali manufatti, per i quali si prevedono finalità di recupero e conservazione, è vietato qualunque intervento che ne possa alterarne il carattere storico testimoniale. Sono comunque fatte salve le

competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative vigenti.

9.08 **RETICOLO IDRICO E RELATIVI AMBITI DI TUTELA**

9.08.01 ***Corsi d'acqua minori – corridoi ecologici fluviali***

Il Piano delle Regole identifica come “Corsi d'acqua minori – corridoi ecologici fluviali”, nella tavola di progetto *PR1a “Disciplina d'uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, i corsi d'acqua che costituiscono, con le relative fasce riparie soggette a tutela, corridoi ecologici fluviali della rete ecologica provinciale

I corsi d'acqua individuati dal PR, aventi caratteristiche “di importanza ecologica da riqualificare a fini polivalenti”, comprendono:

- la roggia Dresana;
- la roggia Maiocca;
- il cavo Marocco;
- la roggia Gerina;
- la roggia Fratta.

Questi corsi d'acqua sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

Lungo tutti i corsi d'acqua di cui sopra è istituita una fascia di rispetto della profondità di m 10 in ambito agricolo e di 5 metri in ambito urbano, misurati da ciascuna riva; in tale fascia è vietata ogni nuova edificazione e/o l'ampliamento delle costruzioni esistenti e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523.

Art. 10 Zone agricole produttive di salvaguardia

10.01 Il Piano delle Regole identifica come “Zone agricole produttive di salvaguardia”, nella tavola di progetto *PR1a “Disciplina d'uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d'uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio extraurbano che per i loro caratteri fisici, per il loro valore agronomico, per la loro produttività, per la dotazione di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, partecipano al potenziale agricolo locale. All'interno di tale zone sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in

materia nel Titolo III della L.r. 12, ad eccezione di ambiti ed edifici oggetto di tutela da norme e strumenti sovraordinati e ove specificatamente indicato nei successivi articoli.

- 10.02 Le "Zone agricole produttive di salvaguardia" ricadono nella zona E, di cui all'art.2, comma V del D.l. 2.4.1968, n.1444.
- 10.03 ***Usi non consentiti***
Residenza; Produttivo; Terziario e Commercio; Mobilità.
- 10.04 ***Indici e parametri urbanistici – edilizi e modalità di intervento***
Si applicano le disposizioni di cui all'artt. 59 e successivi del Titolo III della L.r. 12/2005.
H max = 8,50 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.
- 10.04.01 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto. Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
- 10.04.02 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.
- 10.05 In tali zone il rilascio del permesso di costruire, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati all'art. 60 della legge regionale 12/2005.
Tutti gli interventi ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano andranno valutati mediante la procedura di Autorizzazione Paesaggistica.
- 10.06 La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi.
- 10.07 Il calcolo delle distanze, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.
- 10.08 Le attività agricole zootecniche presenti e di nuova realizzazione sono soggette alle procedure previste dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale in materia.

Art. 11 Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo

- 11.01 Il Piano delle Regole definisce e disciplina come “Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo”, gli edifici esistenti che non hanno rapporti di alcun tipo con la produzione agricola.
- 11.02 Per tali edifici sono ammessi esclusivamente:
- a. interventi finalizzati all'adeguamento ai fini normativi e per adeguamenti tecnologici, igienici ed energetico - ambientali e gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro e consolidamento statico);
 - b. interventi di completamento edilizio fino ad un massimo del 20% “una tantum” di incremento della volumetria esistente.
- 11.02.01 Gli interventi dovranno comunque prevedere e sottostare alle norme ed alla regole della presente normativa in relazione agli ambiti naturali, paesaggistici e agricoli ed agli indirizzi volti alla tutela e valorizzazione del territorio naturale, paesaggistico e rurale nonché alle norme per la conservazione e la tutela dei beni storici, architettonici e culturali.
- 11.03 ***Usi non consentiti***
Residenza; Produttivo; Terziario e commercio; Servizi di interesse generale; Mobilità.
- 11.04 Per tali edifici il PR riconosce la caratterizzazione di fabbricato civile non agricolo, consentendo esclusivamente il mantenimento della destinazione in atto. E' consentito il cambio di destinazione esclusivamente verso uso agricolo.

Art. 11bis Ambiti agricoli strategici

- 11.01 Il Piano delle Regole identifica come “Ambiti agricoli strategici”, nella tavola di progetto *PR1a “Disciplina d'uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d'uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, gli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico.
La disciplina di riferimento è quella contenuta agli articolo 60, 61 e 62 delle Norme di Attuazione del PTCP di Città Metropolitana.

TITOLO III SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 12 Definizioni e componenti

- 12.01 Con “Sistema Insediativo” si intende l'insieme delle zone edificate e edificabili costitutive dell'organismo urbano.
Gli interventi all'interno del Sistema insediativo saranno finalizzati al recupero e alla riqualificazione estensiva e diffusa della città esistente, al miglioramento complessivo delle condizioni urbane e ambientali, attraverso trasformazioni sostenibili e ad alta compensazione ambientale in grado di contribuire alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti urbani interni e al ridisegno degli ambiti urbani di frangia, con particolare attenzione alla qualità ambientale, urbanistica e morfologica dei nuovi insediamenti.
- 12.02 Il Sistema Insediativo si articola nelle seguenti componenti:
- *Ambito storico;*
 - *Ambito urbano consolidato e di completamento;*
 - *Ambito di trasformazione.*

Capo I

Ambito storico

Art. 13 Definizioni e obiettivi

- 13.01 Per “Ambito storico” si intende l’insieme dei tessuti urbani che presentano una identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell’impianto urbano e in quelli tipomorfologici e architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria della comunità locale.
- 13.02 All’interno dell’Ambito storico gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle qualità storico architettoniche esistenti, nel rispetto delle peculiarità insediative e d’uso e nella garanzia della semplicità procedurale.
- 13.03 L’Ambito storico coincide con la seguente zona tessuto:
- *Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS.*

Art. 14 Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio -TS

- 14.01 Il Piano delle Regole identifica come “Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS”, con apposita simbologia, nelle tavole di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, caratterizzate da un tessuto esistente relativamente compatto ed integro, contraddistinto dalla presenza di un patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse storico e ambientale, caratteristico dell’identità territoriale dresanese, connotato da soluzioni tipologiche ed architettoniche di rilievo, da salvaguardare.
- 14.02 In tale zona si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, nonché alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell’edilizia locale, nell’ambito di una complessiva strategia di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione del sistema insediativo.

- 14.03 Il "Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS", si configura quale zona di recupero, prevista e disciplinata ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n.457, coincide con la zona A di cui all'art. 2, comma 1 del D.l. 2.4.1968, n. 1444 e identifica il Nucleo di Antica Formazione di Dresano, secondo quanto di cui all'art. 10, comma 2 della L.r. 12/2005.
- 14.04 **Uso principale**
Residenza
- 14.04.01 **Usi non consentiti**
Agricolo; Produttivo; Terziario ; Mobilità, Commercio (MS1-MS2-GS) , esercizi di somministrazione (PE2)
- 14.04.02 **Mix funzionale - usi regolati**
Terziario e attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; studi professionali: max 30% SIp
Commercio (VIC); esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di SIp.
- 14.05 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**
- 14.05.01 Nel caso di volumi abitabili esistenti a destinazione non residenziale, non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di destinazione d'uso.
- 14.05.02 E' ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo diverse prescrizioni, esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con il tessuto storico o per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, con mantenimento della volumetria esistente.
- 14.05.03 E' ammessa la nuova costruzione, secondo le modalità d'intervento e le forme d'attuazione di cui al comma 14.06 e successivi, e in conformità con gli indici e i parametri di cui ai commi 14.05.08 e 14.05.09.
- 14.05.04 Nei casi di cui al comma 14.06.05, in cui gli interventi sono soggetti a pianificazione attuativa preventiva o a permesso di costruire convenzionato, l'indice di densità territoriale (It) utilizzabile deve essere esteso all'intera *unità urbanistica* di cui il volume fa parte, come definita al successivo comma.
- 14.05.05 L'*unità urbanistica* è costituita da una o più unità edilizie, che hanno caratteristiche tipologiche e morfologiche omogenee, e dagli spazi aperti comuni, compresi gli eventuali edifici accessori o rustici esistenti.
- 14.05.06 Per *unità edilizia* si intende l'edificio o l'insieme di edifici (corpo di fabbrica principale e corpi secondari) le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sotto l'aspetto distributivo, funzionale, stilistico, tipologico.
- 14.05.07 Non possono essere in ogni caso realizzati edifici accessori con strutture precarie.

- 14.05.08 In caso di interventi soggetti a intervento urbanistico diretto, nei modi e nelle forme di cui ai commi 14.06 e successivi valgono i seguenti indici e parametri:
 $I_f \leq 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$
 $I_p(S_f) \geq 30\%$
 $R_c(S_f) \leq 50\%$
- 14.05.09 In caso di interventi soggetti a piano urbanistico attuativo o a permesso di costruire convenzionato, previsti al successivo comma 14.06.05 e salvo diverse specificazioni, valgono i seguenti indici e parametri:
 $I_t \leq 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$
 $I_p(S_f) \geq 30\%$
 $R_c(S_f) \leq 50\%$
- 14.06 ***Modalità di intervento e forme di attuazione***
- 14.06.01 Nel “Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS” sono ammesse quali modalità di intervento: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR), e nuova costruzione e ampliamento (NC), secondo le modalità di cui ai commi successivi.
- 14.06.02 Risultano soggetti a *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti, gli interventi di MO, di MS, di RS e di RC. Questi interventi non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento o della volumetria, né modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio.
- 14.06.03 Risultano soggetti ad *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti, gli interventi di RE realizzati attraverso interventi che non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria, e nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche di cui ai commi 14.08 e successivi.
- 14.06.04 Risultano soggetti *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti gli interventi di nuova costruzione e ampliamento NC, nella esclusiva accezione di ampliamento e sopralzo, fino ai limiti consentiti dall’indice di densità fondiaria prescritto, di cui al comma 14.05.08, effettuati nel rispetto delle indicazioni tipologiche e morfologiche di cui al comma 14.08 e successivi. Risulta inoltre soggetto a intervento edilizio diretto la costruzione di superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra e di accesso.
- 14.06.05 Sono soggette a piano attuativo - *piano particolareggiato esecutivo (PPE)* o a *piano di recupero (PR)* di cui all’art. 30 della legge 5.8.1978,

n. 457 - o a permesso di costruire convenzionato, le seguenti modalità d'intervento:

- a) la DR degli edifici rustici, con cambio di destinazione d'uso e con la possibilità di un incremento della volumetria esistente fino ai limiti consentiti dall'indice di utilizzazione territoriale prescritto, di cui al comma 14.05.09; è possibile in caso di saturazione dell'indice, un incremento volumetrico massimo del 10% rispetto alla volumetria preesistente demolita; l'intervento è realizzabile esclusivamente qualora sia dimostrata l'inesistente qualità architettonica ed ambientale dell'organismo originario;
- b) la DR di edifici non residenziali che presentano le seguenti caratteristiche: incompatibilità con i caratteri ambientali e tipologici del tessuto storico; recente costruzione; mancanza di pregio architettonico. E' consentito il cambio della destinazione d'uso con recupero del volume esistente esclusivamente fino ai limiti di densità territoriale prescritti di cui al comma 14.05.09.
- c) la NC, nell'accezione di nuova edificazione, fino ai limiti di densità territoriale prescritti di cui al comma 14.05.09, e nel rispetto delle prescrizioni tipo - morfologiche di cui ai commi 14.08 e successivi.

14.07 L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare piani di recupero (PR), con deliberazione del Consiglio Comunale, esteso a subambiti funzionali coerenti del "Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS".

14.07.01 Nel caso di Piano di recupero di iniziativa pubblica, l'Amministrazione comunale deve promuovere interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione, sia diretta che derivata da trasformazioni urbane.

14.07.02 Nel caso di interventi residenziali di nuova costruzione o di interventi comportanti l'incremento della volumetria o della SIp, ovvero a seguito di cambio di destinazione d'uso, devono essere garantite aree per servizi di interesse generale in conformità con quanto previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi che, sulla base delle funzioni insediate, prescrive:

- 26,5 mq/abitante insediabile per le funzioni residenziali;
- 20% della SIp realizzabile per le funzioni produttive artigianali;
- 100% della SIp per le funzioni di terziario e commercio.

14.07.03 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità minime di cui al comma precedente, l'Amministrazione si riserva la facoltà di consentire la monetizzazione delle suddette aree, secondo le modalità di cui al successivo comma.

- 14.07.04 Qualora l'intervento abbia una destinazione residenziale è ammessa la monetizzazione della quota di aree per standard richieste, fatta salva una quantità pari a 3 mq per abitante insediabile da destinare a parcheggi di uso pubblico. Qualora il nuovo intervento abbia una destinazione extraresidenziale è ammessa la monetizzazione di una quota non superiore al 50% della quantità complessiva prescritta. Almeno il 50% della quota di aree per standard non monetizzabile deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico.
- 14.07.05 Nell'eventualità in cui non sia possibile localizzare internamente all'area oggetto dell'intervento la quota minima di aree da destinarsi a parcheggi pubblici, ne è consentita la localizzazione all'interno di un ambito a distanza non superiore ai 200 metri dall'area stessa.
- 14.07.06 Prescrizioni specifiche relative all'intervento di recupero del centro parrocchiale in dismissione ricompreso tra via Trieste, via Trento e via Milano.
Oltre alle prescrizioni di cui al presente articolo l'intervento in oggetto dovrà risultare coerente con quanto di seguito indicato.

Modalità di intervento prescritta: *piano di recupero (PR)*

La proposta planivolumetrica dovrà essere coerente con la significativa presenza a margine nord della Chiesa parrocchiale riconosciuta bene di valore storico, artistico, architettonico e ambientale ai sensi del successivo art. 14.2 bis.

Per l'attivazione del Piano di recupero in oggetto l'Amministrazione comunale emana apposite linee guida vincolanti che avranno lo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico. Il costo relativo alla redazione di tali Linee guida è a carico del Proponente che versa l'importo necessario all'affidamento dell'incarico prima dell'avvio del procedimento per l'approvazione del Piano di recupero.

Indirizzi di carattere insediativo

- a) Dovrà essere mantenuto in edificato e riconfigurato a spazio aperto attrezzato l'attuale parcheggio esistente all'intersezione tra via Trento e via Milano
- b) Dovrà essere previsto l'allargamento delle vie Trento e Milano
- c) La convenzione attuativa del Piano di Recupero dovrà prevedere la realizzazione e successiva cessione alla Amministrazione comunale, oltre alle cessioni di aree di cui al presente art. 14.07.02, di uno spazio edificato con funzione di pubblica (centro anziani, spazio aggregativo...) della superficie lorda di pavimento pari a 200 mq

14.08 **Prescrizioni tipo-morfologiche generali**

Per tutti gli interventi all'interno del "Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS", il piano individua le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali.

- 14.08.01 I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.
- 14.08.02 Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali.
- 14.08.03 Le coperture saranno a falde piane ed il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.
- 14.08.04 Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti aeroilluminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali.
- 14.08.05 Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.
- 14.08.06 Le antenne radiotelevisive e paraboliche dovranno essere non più di una per unità edilizia. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture.
- 14.08.07 Le gronde non dovranno aggettare più di 60 centimetri rispetto al filo della facciata, sia verso lo spazio pubblico che privato. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata di colore scuro.
- 14.08.08 E' previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione mattoni "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzati tinte ottenute da terre naturali. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori

rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

14.09 ***Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche***

14.09.01 *Edificato*

Negli interventi sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche:

- a) gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, o spazi pubblici in genere, e degli elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, etc.;
- b) sono ammessi allargamenti delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali solo a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
- c) nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, etc.) l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;
- d) nel caso di *demolizione e ricostruzione DR* e per gli interventi di *nuova costruzione NC*, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto storico esistente, perseguendo una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze, ed evitando la realizzazione di volumi complessi e dissonanti; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto; la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà inoltre essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici ed ambientali della zona.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- interpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico, con particolare riguardo al ripristino del filo stradale e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche;
- attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
- la formazione di balconi sarà consentita solo quando ricorrano le caratteristiche tipologiche e compositive correlate agli edifici oggetto di intervento;
- obbligo, salvo casi motivati, di allineamento lungo strada.

14.09.02 *Spazi aperti*

Negli interventi sulle aree scoperte il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche, finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni a cortile:

- a) nel caso di spazi a *parco e giardino di pregio* occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno;
- b) nel caso di *pavimentazioni in pietra di pregio* esistenti, si prevede la conservazione delle stesse senza possibilità di sostituzione. Per le aree scoperte destinate a pavimentazioni in pietra (sono compresi ciottoli di fiume, beole, porfido) ogni intervento deve tendere ad una adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante;
- c) nel caso di *superfici permeabili pertinenziali*, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

14.09.03 Per le aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

14.09.04 Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento previsto sull'unità urbanistica deve tendere all'incremento della dotazione arborea.

14.09.05 E' fatto divieto di chiudere passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

14.10 *Impianti ed uso di nuove tecnologie*

14.10.01 L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

14.10.02 Nei collegamenti da ripristinare fra corpo principale e secondario è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). Ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex novo di scale e soppalchi.

14.11 ***Distanze tra fabbricati e dai confini***

Devono essere rispettate le distanze minime secondo quanto prescritto all'art. 5, comma 5.02 e successivi delle Disposizioni Comuni (Elaborato PGT1) del PGT.

14.12 ***Modalità di presentazione del progetto edilizio***

- 14.12.01 Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:
- a) rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi);
 - b) documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni ed interni;
 - d) una relazione atta a dimostrare che gli interventi non siano contrastanti i caratteri del tessuto storico TS dove debbono in particolare essere esplicitate:
 - qualità architettonica e tipologica degli edifici;
 - contestualizzazione e relazioni con il tessuto circostante.
- 14.13 Ai fini del titolo abilitativo, in coerenza con le vigenti norme in materia di tutela paesaggistica, i piani attuativi e gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire convenzionato dovranno essere sottoposti alla autorizzazione paesaggistica. Ai fini del titolo abilitativo tutti gli interventi dovranno attivare, ove previsto dalle vigenti normative in materia di tutela paesaggistica e dei beni storico-architettonici e culturali, le necessarie procedure autorizzative ai sensi delle suddette normative vigenti in materia.

Art. 14^{bis} Edifici di interesse storico, artistico e architettonico

- 14.01^{bis} Le tavole del Piano delle Regole *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000 individuano con specifico segno grafico gli edifici di interesse storico, artistico, archeologico ed etnoantropologico esistenti sul territorio comunale di Dresano e sottoposti a un regime di vincolo e tutela; pertanto gli interventi saranno assentiti previo parere della Soprintendenza (D.lgs n. 42/2004).
- 14.02^{bis} Gli edifici individuati quali beni di valore storico, artistico, architettonico e ambientale potranno essere oggetto dei soli interventi di restauro.
- 14.03^{bis} Tutte le trasformazioni e gli interventi edilizi che possano interferire (interferenza diretta e/o a confine) con gli edifici ed i beni di interesse storico, artistico, architettonico e ambientale dovranno essere assoggettati, ove previsto, ad autorizzazione paesaggistica ovvero a

valutazione paesaggistica preventiva, al fine di garantire una corretta conservazione e valorizzazione dei beni tutelati.

Capo III

Ambito urbano consolidato e di completamento

Art. 15 Definizioni e obiettivi

- 15.01 Per “Ambito urbano consolidato e di completamento” si intende l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella parte di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia.
- 15.02 All'interno dell'Ambito urbano consolidato e di completamento, gli interventi sono finalizzati alla conservazione, alla manutenzione qualitativa e al miglioramento delle qualità architettoniche e urbanistiche, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico. Si persegue inoltre l'obiettivo di miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti e un arricchimento della diversità funzionale urbana attraverso interventi volti a favorire una presenza equilibrata di attività fra loro compatibili e complementari.
- 15.03 Tutti gli interventi all'interno dell'Ambito urbano consolidato e di completamento dovranno essere inoltre coerenti con gli indirizzi morfologici generali e con gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana complessiva, secondo quanto stabilito al Titolo V delle Disposizioni Comuni.
- 15.04 L'Ambito urbano consolidato e di completamento si articola nelle seguenti zone:
- *Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni - bifamiliare – TR1;*
 - *Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2;*
 - *Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3;*
 - *Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP;*
 - *Tessuto urbano prevalentemente commerciale – TC;*
 - *Aree di completamento urbano – AC.*

Art. 16 Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica uni – bifamiliare – TR1

- 16.01 Il Piano delle Regole identifica come “Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica uni – bifamiliare – TR1”, nelle tavole di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, con densità fondiaria contenuta, caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie uni e bifamiliari isolate o binate, con buona dotazione di verde privato, disposte all’interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria. Il tessuto comprende gran parte delle zone residenziali del quartiere del Villaggio Ambrosiano, a nord di via delle Margherite e a sud di via dei Giardini, nella porzione ad est di via delle Primule, e una parte significativa dei quartieri di Madonnina e di Dresano centro.
- 16.02 Il “Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica uni – bifamiliare – TR1” ricade nella zona B di cui all’art. 2, comma 2 del D.L. 2.4.1968, n.1444.
- 16.03 **Uso principale**
Residenza
- 16.03.01 **Usi non consentiti**
Agricolo; Produttivo; Terziario e commercio, (MS1-MS2-GS); Esercizi di somministrazione (PE2)
- 16.03.02 **Mix funzionale – usi regolati**
Terziario e i pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 20% SIp
Commercio (VIC), Esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di SIp
- 16.04 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**
Si applicano i seguenti indici e parametri:
 $I_f \leq 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$
 $I_p(\text{Sf}) \geq 30\%$
 $R_c(\text{Sf}) \leq 50\%$
 $A \geq 1 \text{ albero}/250 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- 16.05 Gli interventi di nuova costruzione, nell’accezione specifica della nuova edificazione, dovranno prevedere l’utilizzo di tipologie edilizie mono o bifamiliari, con ampia dotazione di verde privato. Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo

aperto con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri; non sono comunque consentite recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere e natura.

- 16.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
- 16.07 L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di 150 metri lungo il più breve percorso pedonale pubblico. Ad eventuali carenze può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n. 380/2001.
- 16.08 E' ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

Art. 17 Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2

- 17.01 Il Piano delle Regole identifica come "Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2", nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, a media densità, caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie plurifamiliari (palazzine, edifici in linea e a schiera), disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative per lo più allineate alla maglia viaria.
- Il tessuto coincide: con una porzione minima delle zone residenziali del quartiere del Villaggio Ambrosiano; con parte delle zone residenziali della Madonnina; con parte significativa delle zone residenziali della recente espansione Helios.
- 17.02 Il "Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2" ricade nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.L. 2.4.1968, n.1444.

17.03 **Uso principale**

Residenza e terziario limitatamente alle attività ricettive di tipo alberghiero e similari.

17.03.01 **Usi non consentiti**

Agricolo; Produttivo; Terziario (con esclusione attività ricettive di tipo alberghiero e similari) e commercio, (MS1-MS2-GS), Esercizi di somministrazione (PE2) .

17.03.02 **Mix funzionale – usi regolati**

Terziario, i pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 30% SIp (questa limitazione non si applica alle attività ricettive di tipo alberghiero e similari).

Commercio (VIC), Esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di SIp

17.04 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_f \leq 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$

$I_p(S_f) \geq 40\%$

$R_c(S_f) \leq 40\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/250 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

17.05 Gli interventi di nuova costruzione, nell'accezione specifica della nuova edificazione, dovranno prevedere l'utilizzo di tipologie edilizie in linea, a palazzina o a schiera, con una dotazione di verde privato da convenire con il Comune.

Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri; non sono comunque consentite recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere e natura.

17.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

17.07 L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una

distanza di non più di 150 metri lungo il più breve percorso pedonale pubblico. Ad eventuali carenze può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n. 380/2001.

- 17.08 E' ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

Art. 18 Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3

- 18.01 Il Piano delle Regole identifica come “Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3”, nelle tavole di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, con alta densità fondiaria, caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie plurifamiliari (palazzine ed edifici in linea), disposte all’interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative allineate rispetto alla maglia viaria. Il tessuto comprende porzioni limitate del quartiere Helios e del quartiere Madonnina.

- 18.02 Il “Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3” ricade nella zona B di cui all’art. 2, comma 2 del D.L. 2.4.1968, n.1444.

18.03 ***Uso principale***

Residenza e terziario limitatamente alle attività ricettive di tipo alberghiero e similari.

18.03.01 ***Usi non consentiti***

Per tutto il territorio comunale ad eccezione del complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa: Agricolo; Produttivo; Terziario con esclusione attività ricettive di tipo alberghiero e similari e commercio, (MS1-MS2,GS).

Per il solo complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa gli usi non consentiti sono i seguenti:

Agricolo; Produttivo; Terziario con esclusione attività ricettive di tipo alberghiero e similari e commercio (MS2,GS)

18.03.02 ***Mix funzionale – usi regolati***

Per tutto il territorio comunale ad eccezione del complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa gli usi regolati sono i seguenti:

Terziario, i pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; le attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 30% SIp (questa limitazione non si applica alle attività ricettive di tipo alberghiero e similari).

Commercio (VIC) ed esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di SIp.

Per il solo complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa gli usi regolati sono i seguenti:

Terziario, i pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; le attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 30% SIp (questa limitazione non si applica alle attività ricettive di tipo alberghiero e similari).

Commercio (VIC, MS1) ed esercizi di somministrazione (PE1-PE2), nelle articolazioni ammesse: senza limite percentuale di SIp

18.04 *Indici e parametri urbanistici - edilizi*

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_f \leq 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = 13,50 \text{ m}$

$I_p(\text{Sf}) \geq 40\%$

$R_c(\text{Sf}) \leq 50\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

18.05 Gli interventi di nuova costruzione, nell'accezione specifica della nuova edificazione, dovranno prevedere l'utilizzo di tipologie edilizie in linea o a palazzina. Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri; non sono comunque consentite recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere e natura.

18.07 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

18.08 L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di 150 metri lungo il più breve percorso pedonale

pubblico. Ad eventuali carenze può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n. 380/2001.

- 18.09 E' ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

Art. 19 Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP

- 19.01 Il Piano delle Regole identifica come “Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP”, nelle tavole di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d’uso artigianali e industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive.

- 19.02 Il “Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP” ricade nella zona B di cui all’art. 2, comma 2 del D.L. 2.4.1968, n.1444.

19.03 ***Uso principale***

Produttivo, commercio (VIC, MS1 non alimentare, MS2 non alimentare) ed esercizi di somministrazione (PE1-PE2), attività di servizio alla casa e alla persona quali palestre, ambulatori, noleggio beni mobili e similari.

19.03.01 ***Usi non consentiti***

Agricolo; Residenza; Terziario e commercio (MS1 alimentare, M2 alimentare, GS); Servizi di interesse generale; Mobilità.

19.04 ***Indici e parametri urbanistici - edilizi***

In caso si interventi soggetti a intervento urbanistico diretto, valgono i seguenti indici e parametri:

$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$, misurata sottotrave per gli edifici produttivi ad esclusione dei volumi tecnici;

$I_p(S_f) \geq 20\%$

$R_c(S_f) \leq 50\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 S_f$

In caso si interventi soggetti a piano urbanistico attuativo o a permesso di costruire convenzionato, valgono i seguenti indici e parametri:

$U_t \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$

$I_p(S_f) \geq 20\%$

$Rc(Sf) \leq 50\%$

$A \geq 1$ albero/400 m² Sf

Quota di cessione

Si rimanda alle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

19.04.01 La sistemazione a verde piantumato, nelle quantità di cui sopra, deve interessare almeno una superficie unitaria pari al 10% della Sf.

19.05 Le recinzioni verso strada devono essere del tipo aperto; l'altezza massima consentita è di 2 metri dal piano di campagna. Per garantire una buona qualità del rapporto con il contesto è preferibile l'integrazione delle recinzioni con schermature a siepe.

19.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
L'insediamento di esercizi commerciali di tipo MS2 si prevede avvenga attraverso *Piani Attuativi* oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso *Permesso di Costruire Convenzionato*.

19.07 ***Prescrizioni particolari***

19.07.01 Sono vietate, per una fascia profonda almeno 20 metri dal confine con le zone residenziali TS, TR1, TR2, TR3, con le Aree di Trasformazione strategiche perequative (AT) e con le Aree di completamento urbano (AC) le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Art. 20 Tessuto urbano prevalentemente commerciale terziario ricettivo – TC

20.01 Il Piano delle Regole identifica come "Tessuto urbano prevalentemente commerciale – terziario ricettivo – TC", nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso terziario commerciali.

20.02 Il "Tessuto urbano prevalentemente commerciale – TC" ricade nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n.1444.

20.03 ***Uso principale***

Terziario e commercio (VIC-MS1-MS2); Esercizi di somministrazione (PE1-PE2). E' ammesso il mantenimento della funzione GS esistente e l'ampliamento del settore merceologico della stessa anche all'alimentare.

20.03.01 **Usi non consentiti**

Agricolo; Residenza; Servizi di interesse generale; Mobilità.
Commercio (GS se non esistente).

20.04 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

In caso si interventi soggetti a intervento urbanistico diretto, valgono i seguenti indici e parametri:

$$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m};$$

$$I_p(S_f) \geq 20\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

$$A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 S_f$$

In caso si interventi soggetti a piano urbanistico attuativo o a permesso di costruire convenzionato, valgono i seguenti indici e parametri:

$$U_t \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 20\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

$$A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 S_f$$

Quota di cessione

Si rimanda alle Norme di attuazione del Piano dei Servizi

20.04.01 La sistemazione a verde piantumato, nelle quantità di cui sopra, deve interessare almeno una superficie unitaria pari al 15% della S_f .

20.05 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

L'ampliamento del settore merceologico all'alimentare della funzione GS esistente si prevede avvenga attraverso *Piano Attuativo*.

L'insediamento di esercizi commerciali di tipo MS2 si prevede avvenga attraverso *Piani Attuativi* oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso *Permesso di Costruire Convenzionato*.

Art. 21 Aree di Completamento urbano - AC

21.01 Il Piano delle Regole identifica come "Aree di completamento urbano", nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in

scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, con specifica sigla e numerazione, le porzioni di territorio urbano che comprendono: aree libere in edificate e intercluse nell'ambito della città consolidata; aree di frangia, attualmente ad uso agricolo, fondamentali per il ridisegno urbanistico dei margini urbani.

21.02 Per queste aree si prevede: la realizzazione di interventi finalizzati a ricostituire la trama del tessuto di contesto, garantendo continuità insediativa con le parti urbane esistenti; il completamento, attraverso il progetto urbanistico e ambientale, del fronte urbano prospiciente il territorio agricolo del Parco Sud, in maniera coerente con il carattere morfo - tipologico dell'intorno (edifici bifamiliari isolati).

21.03 Le "Aree di Completamento urbano – AC" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.l. 2.4.1968, n.1444.

21.05 ***Uso principale***
Residenza

21.05.01 ***Usi non consentiti***
Agricolo; Produttivo; Terziario e commercio (MS1-MS2-GS), Esercizi di somministrazione (PE2).

21.05.02 ***Mix funzionale – usi regolati***

Terziario e commercio (VIC), esercizi di somministrazione (PE1), pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 30% Slp

21.06 ***Ripartizione territoriale***

Superficie fondiaria

Sf = 60% St

Quota di cessione totale

Ce = 40% St

La cessione delle aree a servizi può essere prevista, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, in aree limitrofe all'ambito di completamento, qualora ne sia dimostrata la maggior utilità pubblica rispetto ad una cessione interna all'ambito.

Quota di cessione minima localizzata internamente

Ce min = 0% St con l'eccezione dell'AC8 per il quale la cessione minima è pari al 40% di St

21.07 **Indice e parametri quantitativi**

Indice di densità territoriale (It)

$$It \leq 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

21.08 **Indici e parametri morfologici e ambientali**

Indice di densità fondiaria (If)

$$If \leq 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

Altezza massima e numero di piani

$$H = 7,50 \text{ m} - 2 \text{ piani}$$

Rapporto di copertura

$$Rc(Sf) \leq 50\%$$

Indice di permeabilità

$$Ip(Sf) \geq 40\%$$

Densità arborea

$$A \geq 1 \text{ albero}/300 \text{ mq Sf}$$

21.09 **Modalità attuative**

Per le Aree di Completamento urbano si prevede l'attuazione attraverso *Piani Attuativi* oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso *Permesso di Costruire Convenzionato*.

Su valutazione dell'Amministrazione Comunale è consentita l'attuazione delle Aree di Completamento per sub-comparti

21.10 E' ammessa, salvo per i casi specificamente individuati di aree di cessione da destinare al progetto di percorsi pubblici e parco all'interno del progetto della spina verde, secondo le previsioni del DP e del PS, la monetizzazione delle quote di cessione in eccesso alla quantità minima prescritta, che deve comunque garantire le aree necessarie alla dotazione di parcheggi pubblici e di verde primario.

21.11 **Prescrizioni specifiche**

21.11.01 L'attuazione delle Aree di Completamento urbano AC3 e AC4 dovrà prevedere congiuntamente la realizzazione di specifici interventi di mitigazione ambientale ("fascia di mitigazione ambientale") a protezione del nuovo fronte edificato dagli impatti acustici e ambientali generati dalla nuova strada di circonvallazione ad est. A tal fine sarà impegno dell'Amministrazione verificare l'opportunità di concedere la facoltà di monetizzare una quota parte della cessione prevista, comunque non oltre i limiti ammessi dal presente articolo.

21.11.02 L'attuazione dell'Area di Completamento urbano AC8 dovrà prevedere la cessione all'interno del perimetro dell'ambito delle aree a servizi con destinazione verde primario, da localizzarsi lungo via dei Giardini; in tale ambito non è consentita pertanto la monetizzazione delle aree di cessione.

- 21.11.03 Nei casi in cui non sia esistente un accesso diretto dell'Ambito di completamento alla viabilità pubblica, la costituzione di servitù a mezzo di convenzione o l'esproprio delle aree necessarie, con oneri a carico del soggetto proponente il Piano Attuativo, costituiscono condizione per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.
- 21.11.04 Gli ambiti di completamento limitrofi al Parco Agricolo Sud Milano si devono qualificare anche quali ambiti di ricomposizione dei margini urbani, attraverso l'inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con essenze autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010."
- 21.11.05 Per l'ambito AC6 è richiesto inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.

Art 21 bis Verde privato.

- 21bis.01 Il PR identifica come "Verde privato", nelle tavole di progetto PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale", in scala 1:5.000 e PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano che comprendono parchi, giardini e orti di pertinenza dell'edificato residenziale.
- 21bis.02 Per queste aree si prevede: la manutenzione e l'integrazione del verde esistente, la manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali fabbricati esistenti. E' ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature per il gioco, vani di ricovero per animali domestici e attrezzi per il giardino. La realizzazione di tali attrezzature dovrà comunque far salva la predominante destinazione a verde delle aree, nonché la corretta conservazione e salvaguardia del patrimonio arboreo esistente.
- 21bis.03 ***Indici e parametri morfologici e ambientali***
Altezza massima
 $H = 2,50 \text{ m}$
Rapporto di copertura
 $Rc(Sf) \leq 5\%$
Indice di permeabilità
 $Ip(Sf) \geq 80\%$
Densità arborea
 $A \geq 3 \text{ albero/300 mq Sf}$

21bis.04 Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri; non sono comunque consentite recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere e natura.

Capo III

Ambito della trasformazione

Art. 22 Definizioni e componenti

- 22.01 Per “Ambito della trasformazione” si intende l’insieme delle parti urbane, di riqualificazione urbanistica o di nuovo impianto, destinate a soddisfare esigenze insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di interesse generale, e finalizzate a costituire nuove opportunità di qualificazione dei tessuti urbani esistenti.
- 22.02 Nelle tavole di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000 del Piano delle Regole sono individuati le Aree di Trasformazione strategiche perequative, che vengono disciplinate dal Documento di Piano, e dal Piano dei Servizi per le parti di competenza (infrastrutture, aree e attrezzature per servizi di interesse generale).

Capo IV

Qualità urbana e benessere ambientale

Art. 22^{bis} Tutela e sviluppo del verde

- 22.01^{bis} Il patrimonio arboreo esistente, comprendente tutti gli elementi vegetazionali di impianto antropico, sia privati che pubblici, è soggetto a tutela, valorizzazione e arricchimento nelle modalità e nei casi di cui ai commi successivi.
- 22.02^{bis} Devono essere conservate le alberature definite di alto fusto (aventi circonferenza del tronco, misurata ad 1,30 metri dal piano di campagna, superiore a 0,80 metri), che non siano connesse con le normali conduzioni agricole, esistenti alla data di adozione del PGT.
- 22.03^{bis} Nei casi di cui al precedente comma, risulta vietato:
- abbattere, rimuovere, danneggiare, o modificare in modo sostanziale, la struttura e la chioma dell'albero o della siepe;
 - modificare la struttura dell'albero e della siepe con potature che vadano oltre la rimonda, intendendo con questo termine esclusivamente l'eliminazione dei rami secchi o deperienti;
 - effettuare interventi che comportino l'impermeabilizzazione del terreno;
 - procedere a scavi di qualsiasi natura, ad una distanza dalla pianta inferiore a dieci volte il diametro del tronco misurato nei modi di cui al comma 15.02;
 - versare su o nel terreno sostanze potenzialmente dannose per le piante;
 - danneggiare le radici.
- 22.04^{bis} Sono consentite deroghe ai divieti di cui al comma precedente in caso di pubblica utilità o di interesse pubblico; se sussiste una diversa motivazione, questa deve essere verificata da un tecnico competente e avallata con relazione firmata dallo stesso.
- 22.05^{bis} Nel caso di giardini o parchi storici, la sostituzione degli individui da abbattere deve prevedere l'utilizzo di alberi della stessa specie ed essenza, storicamente presenti nel sito, anche se non autoctone, nel rispetto del disegno e della concezione architettonica originari del giardino stesso.
- 22.06^{bis} Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In esso dovranno essere indicate le parti

sistematiche a prato, a giardino, a coltivo, le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate, e le previsioni relative a pavimentazioni, e recinzioni.

Le essenze utilizzate dovranno appartenere prevalentemente alle specie autoctone. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati, ai quali devono risultare compatibili anche a raggiunta maturità, e alle relative visuali.

- 22.07^{bis} I progetti di strade urbane e di quartiere dovranno prevedere, ove possibile, la messa a dimora di alberature, siepi e arbusti, finalizzata alla qualificazione degli spazi urbani; i progetti per la realizzazione o la riqualificazione di strade extraurbane dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesistica di mitigazione ambientale delle scarpate, dei terrapieni e degli svincoli.

Art. 22^{ter} Efficienza energetica

- 22.01^{ter} Incentivi a interventi che prevedono l'adozione di prestazioni energetico - ambientali possono essere previsti dall'Amministrazione Comunale in coerenza con le normative vigenti.
- 22.02^{ter} È consentita la realizzazione degli impianti fotovoltaici per utenza singola compatibilmente con le esigenze di carattere paesistico specifiche dei diversi edifici.

Art. 22^{quater} Illuminazione degli spazi aperti

- 22.01^{quater} 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. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale n. 17 del 27 marzo 2000 modificata ed integrata dalla legge regionale n. 38 del 21 dicembre 2004, nonché alle deliberazioni della giunta regionale applicative delle leggi richiamate.

Art. 22^{quinquies} Gestione delle acque meteoriche

22.01^{quinquies} Al fine di garantire la progressiva riduzione della portata di acque piovane addotta alla rete pubblica mista in tutti gli interventi edilizi dovrà essere previsto l'accumulo delle acque piovane per l'irrigazione del verde e lo scarico sul suolo permeabile, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

TITOLO IV SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 23 Definizione, componenti e attuazione

- 23.01 Con "Sistema della mobilità" si intende l'insieme delle zone e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità. E' composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.
- 23.02 Il Sistema della Mobilità individuato graficamente negli elaborati del Piano dei Servizi *PS1 "Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale"*, in scala 1:2.000, viene disciplinato in termini conformativi dall'elaborato *PS2 "Norme di Attuazione"*.
- 23.03 Le dotazioni territoriali per la mobilità, previste e programmate sulla base delle prescrizioni progettuali e normative del Piano dei Servizi, possono essere attuate:
- direttamente dall'Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione perequativa, compensativa o espropriativa delle aree necessarie, attraverso proprie fonti di finanziamento;
 - attraverso i piani attuativi secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai piani.

TITOLO V SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 24 Definizione, componenti e attuazione

- 24.01 Con “Sistema dei Servizi” si intende l’insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni di interesse generale e che costituiscono il complesso dell’offerta di servizi, pubblici e privati, necessari ad uno sviluppo equilibrato del territorio.
- 24.02 Il Sistema dei Servizi, individuato graficamente negli elaborati del Piano dei Servizi *PS1 “Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale”*, in scala 1:2.000, viene disciplinato in termini conformativi dall’elaborato *PS2 “Norme di Attuazione”*.
- 24.03 Il Piano delle Regole identifica il “Sistema dei Servizi”, con apposita simbologia, nelle tavole di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000 secondo la seguente articolazione in macro classi:
- *Zone per servizi di interesse generale;*
 - *Zone per servizi speciali, impianti tecnologici e attrezzature cimiteriali;*
- 24.04 Le dotazioni territoriali, previste e programmate sulla base delle prescrizioni progettuali e normative del Piano dei Servizi, possono essere attuate:
- direttamente dall’Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione perequativa, compensativa o espropriativa delle aree necessarie, attraverso proprie fonti di finanziamento o previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;
 - attraverso i piani attuativi secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai piani.

Titolo VI

INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI COMMERCIO

Art.25 - Definizioni e disposizioni generali

- 25.01 La superficie di vendita di un esercizio commerciale é la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra) nonché degli spazi di “avancasse” purché non adibiti all’esposizione di merce.
- La superficie di vendita del singolo esercizio commerciale é circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
- Ai soli fini della valutazione delle domande di autorizzazione prescritte dalla legge, la superficie di vendita delle medie strutture, che presentano una superficie lorda di pavimento superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, è pari al 50% della slp.
- La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) é calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt.8 e 9 del D.Lgs. del 31 marzo 1998, n. 114, per l'intera e effettiva superficie di vendita.
- 25.02 Per superficie delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso.
- 25.03 La classificazione su base dimensionale degli esercizi commerciali e degli esercizi di somministrazione è quella di seguito riportata.

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Media struttura di vendita "1"	MS1	tra 150 e 600
Media struttura di vendita "2"	MS2	tra 601 e 1500
Grande struttura di vendita	GS	Superiore a 1500

TIPOLOGIE DI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE		
Tipologia	Sigla	Superficie lorda di pavimento (mq)
Esercizio di somministrazione "1"	PE1	minore o uguale a 150
Esercizio di somministrazione "2"	PE2	Superiore a 150

Art. 26 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

- 26.01 In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture con superficie di vendita superiore ai 150 mq, resta fermo l'obbligo, valido per tutti gli esercizi, di avere accesso e uscita dalla viabilità pubblica ordinaria, mentre va garantito che l'accesso a detti esercizi ed al loro parcheggio di pertinenza non crei intralcio alla circolazione a seguito dell'effetto sommatoria con il traffico ordinario; a tal fine dovranno essere previste, se necessarie, apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
- 26.02 Nei parcheggi di pertinenza dei nuovi insediamenti commerciali si dovrà prevedere la piantumazione con un esemplare arborea ad alto fusto:
- ogni 2 posti macchina qualora i parcheggi vengano disposti in fila singola;
 - ogni 4 posti macchina qualora i parcheggi vengano disposti a file contrapposte.
- 26.03 L'insediamento di strutture commerciali appartenenti alla tipologia MS2 e le modifiche del settore merceologico della struttura commerciale esistente GS sono subordinati alla dimostrazione, a mezzo di specifico studio di impatto sulla circolazione (redatto tecnico di riconosciuta e consolidata esperienza in materia di traffico e trasporti), della sostenibilità dell'intervento rispetto alla situazione della mobilità nell'ambito comunale.
- Nel caso di modifiche del settore merceologico della struttura commerciale esistente GS lo studio di impatto sulla circolazione stradale sarà redatto da tecnico incaricato dall'Amministrazione comunale con oneri a carico del proponente la trasformazione. La modifica del settore merceologico per la struttura commerciale

esistente GS è altresì subordinata all'avvenuta realizzazione della variante alla SP 159.