



Comune di Segrate

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

Oggetto:

Norme

COMUNE DI SEGRATE

Sindaco Adriano Alessandrini	Assessore al Territorio Angelo Zanolì	Direzione Territorio sezione Urbanistica Maurizio Rigamonti, Carlo Cerizza, Alessandra Sola, Nadia Trenta, Grazia Dema	Autorità Procedente Maurizio Rigamonti	Autorità Competente Carlo Cerizza, Lidia Cioffari
--	---	---	--	---

GRUPPO DI LAVORO PGT

Redazione Quadro conoscitivo

Centro Studi PIM
Via Manin 2 - MILANO
Franco Sacchi (Direttore Responsabile),
Pietro Lembi (capo progetto),
Fabio Bianchini, Alma Grieco, Piero
Nobile, Evelina Saracchi (staff PIM)

Elisabetta Serri, Laura Milani, Massimo
Spirlandelli, Angela Cortini (collaboratori
esterni)

Redazione Documento di Piano e Piano delle Regole

ATI
BCG Associati
di Massimo Giuliani
Via Treves 2 - PAVIA

CS TAT Centro Studi Tecnologia Architettura Territorio
Via Fucini 5 - MILANO

Massimo Giuliani (capogruppo), Arturo Majocchi, Fabrizio Schiaffonati,
Elena Mussinelli, Andrea Tartaglia, Matteo Gambaro

con: Paolo Alberico, Marco Cavallotti, Marco Pecchio, Federica
Rando, Marco Tosca, Rosaria Verardi, Marisa Zuzzaro

Redazione Piano dei Servizi

Studio Oggioni e Associati
Franco Oggioni
Via Torri Bianche 9 - VIMERCATE (MI)

Redazione V.A.S.

N.Q.A. Nuova Qualità Ambientale
Giovanni Luca Bisogni
Via Sacco 6 - PAVIA

Redazione P.U.G.S.S.

 **STUDIO IDROGEOTEKNICO**
associato
Bastioni di Porta Volta, 7 - MILANO

Data:

Febbraio 2012

Tavola:

C14

PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE

TITOLO I - Disposizioni generali	4
Art. 1. Oggetto del Piano delle Regole.	4
Art. 2. Validità e efficacia.	4
Art. 3. Struttura e contenuti del Piano delle Regole.	5
Art. 4. Definizioni, indici e parametri urbanistici.	6
Art. 5. Distanze.	7
Art. 6. Disciplina delle destinazioni d'uso.	9
Destinazioni d'uso non consentite	11
Art. 7. Aree di pertinenza.	12
Art. 8. Parcheggi privati.	12
TITOLO II - Attuazione del Piano delle Regole	13
Art. 9. Strumenti di attuazione.	13
Art. 10. Piani Attuativi e PII approvati antecedentemente alla data di adozione/approvazione del PGT.	13
Art. 11. Applicazione dell'indice premiale.	14
Art. 12. Norme Particolari per i processi di riqualificazione urbana.	14
TITOLO III - Azionamento del Piano	16
Art. 13. Classificazione del territorio.	16
TITOLO IIIA - Zone della città costruita	18
Art. 14. Zona A - Nuclei a impianto storico.	18
Art. 15. Zone B – Ambiti prevalentemente residenziali.	19
Art. 16. Prescrizioni generali per gli ambiti prevalentemente residenziali	20
Art. 17. Prescrizioni specifiche per le sottozone morfo-tipologiche	21
17.1. B1 – ville mono-bifamiliari e a schiera.	21
17.2. B2 – Edifici in linea.	21
17.3. B3 – Tipologia a corte.	21
17.4. B4 – Edifici a torre.	21
17.5. B5 – Tipologia residenziale mista.	21
17.6. B 6 - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia	22
Art. 18. Zone C– Aree terziarie o commerciali esistenti.	23
Art. 19. Zone D – Aree produttive.	25
TITOLO IIIB - Zone agricole e ambientali	27
Art. 20. Aree agricole (E)	27
Art. 21. Aree comprese nel Parco Agricolo Sud Milano	28
TITOLO IIIC – Aree speciali, Vincoli e Rispetti	29

Art. 22.	Aree delle ferrovie (FS).	29
Art. 23.	Aree di pertinenza aeroportuali (AA)	29
Art. 24.	Zone destinate alla viabilità.	31
Art. 25.	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici.	31
Art. 26.	Elettrodotti ad alta tensione.	32
Art. 27.	Ambiti disciplinati dal Documento di Piano	32
Art. 28.	Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi (S):	32
TITOLO IV - Norme per il commercio		33
Art. 29.	Definizioni e disposizioni relative alle attrezzature commerciali.	33
Art. 30.	Medie superfici di vendita	34
Art. 31.	Ammissibilità preventiva delle medie strutture di vendita	35
Art. 32.	Grandi Superfici di Vendita	35
Art. 33.	Norme speciali per i distributori di carburante	36
TITOLO V - Piano Paesaggistico Comunale		37
Art. 34.	Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.	37
Art. 35.	Verifica dell'incidenza dei progetti.	38
Art. 36.	Infrastrutture tecnologiche.	38
Art. 37.	Tutela ambientale e paesaggistica.	38
Art. 38.	Tutela degli elementi naturali	39
Art. 39.	Tutela e sviluppo del verde.	39
Art. 40.	Nuclei ad impianto storico e architetture di pregio	39
Art. 41.	Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici.	40
Art. 42.	Rinvio alla normativa sovracomunale	40
ALLEGATO A		41
Art. I	Attuazione degli interventi	41
Art II	Contenuto delle Convenzioni Attuative	41
Art III	Definizioni e indici urbanistici	42
Art. IV	Destinazioni d'uso	45
Art. V	Norme morfologico-estetiche	45

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE

TITOLO I - Disposizioni generali

Art. 1. Oggetto del Piano delle Regole.

1. Il Piano delle Regole, redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11/03/05 – N° 12, definisce la destinazione delle aree sul territorio comunale. Le prescrizioni contenute sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In particolare individua le aree del tessuto urbano consolidato e quelle destinate all'agricoltura; le aree di valore paesaggistico, storico e ambientale; le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Il Piano delle Regole, inoltre, definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici e di quelli edilizi sia sugli edifici esistenti che di nuova realizzazione;
3. Il Piano delle Regole non presenta termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Esso più in dettaglio:
 - individua e definisce all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprensivi delle aree libere intercluse o di eventuale completamento;
 - individua gli immobili soggetti a tutela;
 - individua le aree destinate all'attività agricola; quelle di valore paesaggistico, ambientale e ecologico;
 - individua le aree e gli edifici in situazione di degrado, compromissione o comunque con potenzialità ai fini di un rinnovo urbano.
5. In particolare per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei casi di sostituzione o nuova edificazione, il Piano delle Regole definisce i seguenti parametri:
 - consistenza volumetrica e/o superficie lorda di pavimento ammissibile;
 - caratteristiche tipologiche e modalità insediative;
 - altezze massime e minime quando necessarie dal punto di vista morfo-tipologico e ambientale;
 - rapporti di copertura e di permeabilità del suolo;
 - caratteristiche delle aree scoperte ai fini della continuità del sistema del verde e della valorizzazione paesaggistica e più in generale ambientale;
 - destinazione d'uso principali, complementari e non ammesse.

Art. 2. Validità e efficacia.

1. Il Piano delle Regole è coerente con le previsioni del Documento di Piano (DdP) e contiene prescrizioni vincolanti, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. In caso di mancata coerenza fra le presenti norme e le indicazioni riportate nelle tavole di azionamento, le norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di mancata coerenza tra le tavole di azionamento valgono quelle di maggiore dettaglio (1:2000)
3. Nell'eventualità di varianti del Piano delle Regole che incidono sui contenuti e sugli obiettivi sostanziali del Documento di Piano, queste comportano necessariamente variante al DdP secondo le disposizioni delle LR 11/03/2005 n.12.
4. L'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso interventi edilizi diretti o convenzionati, interventi di opere pubbliche e Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Art. 3. Struttura e contenuti del Piano delle Regole.

1. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella LR 12/05 e successive modificazioni. Le riproduzioni a stampa devono fare riferimento alla versione digitale approvata dalla Regione Lombardia in occasione della pubblicazione sul BURL del PGT.
2. Il Piano delle Regole risulta costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato C1a – Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo;

Elaborato C1b – Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo;

Elaborato C2 – Sistema insediativo: tipologie edilizie;

Elaborato C3 – Sistema insediativo: altezze degli edifici;

Elaborato C4 – Sistema insediativo: destinazioni d'uso prevalenti;

Elaborato C5 – Sistema insediativo: densità edilizie;

Elaborato C6 – Sistema insediativo: uso dello spazio aperto;

Elaborato C7 – Analisi del sistema urbano: carta di sintesi;

Elaborato C8 – Azionamento (scala 1:5000);

Elaborato C8.a/8.g – Azionamento (scala 1:2000);

Elaborato C9 - Modalità di intervento per il centro storico

Elaborato C10 – Beni costitutivi del paesaggio – piano paesaggistico comunale;

Elaborato C11 - Carta della sensibilità paesaggistica;

Elaborato C12 – Repertorio dei beni storico-architettonici e ambientali;

Elaborato C13 – Relazione;

Elaborato C14 – Norme.

Gli elaborati C1/C7 hanno carattere descrittivo, l'elaborato C13 ha carattere illustrativo mentre gli elaborati C8, C8.a/8f, C9a, C9b, C10, C11, C12, C14 forniscono i contenuti progettuali del Piano delle Regole ed hanno carattere prescrittivo.

Art. 4. Definizioni, indici e parametri urbanistici.

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

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

Sf (superficie fondiaria) = superficie costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione a norma del Documento di Piano (D.d.P.), Piano dei Servizi (P.d.S). e Piano delle Regole (P.d.R) e di eventuali piani attuativi. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da aree contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T. si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi in occasione del rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino - alle date di adozione del P.G.T. - della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando - per quanto possibile - gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti Norme, prescindendo dai frazionamenti catastali.

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

- a) per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione diversa dalla produttiva, delle parti aggettanti aperte quali:
 - sporti di gronda e simili la cui sporgenza dal filo di facciata non ecceda 1,50 m;
 - balconi fino a 1,50 m;
- b) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione produttiva, dei silos, dei serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.

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

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

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

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

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

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

- **nei fabbricati a destinazione residenziale**, le superfici delle autorimesse; le superfici dei sottotetti e delle soffitte che non abbiano, quanto ad una altezza interna, i requisiti di abitabilità o di agibilità prescritti dal Regolamento Edilizio; le superfici delle cantine interrato o seminterrate per almeno i 2/3 delle loro altezza; le superfici di logge, terrazze e balconi; le superfici a portico; le superfici dei vani scala ad androni ingresso; Tale esclusione non può essere applicata agli edifici ricompresi nella zona "Piani esecutivi in corso di attuazione"; le superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali.
- **nei fabbricati a destinazione produttiva**, le superfici occupate da impianti di depurazione; le superfici occupate (anche in proiezione) da silo o serbatoi; le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati; le superficie di soppalchi adibiti a deposito qual'ora non possiedano i requisiti idonei a permanenza di persone.
- **nei fabbricati con altre destinazioni**, le superfici a parcheggio privato al servizio esclusivo di unità funzionali comprese nel fabbricato, se realizzate nel sottosuolo o sul lastrico di copertura; le superfici destinate a deposito o magazzini al servizio di unità funzionali comprese nel fabbricato, se interrate e per la parte non eccedente lo standard di 1 mq. ogni 10 mq di Slp; le superfici di logge, terrazzi, balconi; le superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali.

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

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

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

Ip (Indice premiale - m^2/m^2) = costituisce l'incremento consentito di It per i Piani Attuativi o titolo abilitativo convenzionato e di If per gli interventi assentibili con titolo abilitativo ordinario, assegnabile ad un ambito di intervento sulla base dell'applicazione di elementi che danno luogo alla premialità, come definiti nelle presenti norme.

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

Art. 5. Distanze.

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

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Deve comunque essere garantita la distanza tra edifici pari o

superiore all'altezza dell'edificio più alto; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

3. Distanza minima dalle strade

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima dei fabbricati dalle strade non pedonali deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate sulle tavole di PdR, pari a:

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

In caso di titoli abilitativi convenzionati l'Amministrazione può prescrivere distanze diverse per mantenere allineamenti e cortine edilizie esistenti o per garantire un adeguato inserimento nel tessuto urbano in cui l'edificio è collocato.

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

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

Nei casi di demolizione e costruzione conseguenti a interventi di riqualificazione urbana di cui all'art.12 delle presenti norme, per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e nelle zone soggette a Permesso di Costruire convenzionato, detta distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m 5.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e sopralzo e di ristrutturazione di fabbricati con destinazione anche in parte diversa da quella residenziale, deve essere mantenuta una distanza dai confini non inferiore a m 200 (duecento).

5. Edifici all'interno di Piani Attuativi e Programmi Integrati Intervento

All'interno del perimetro dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento sono ammesse, nella redazione del piano urbanistico, distanze tra edifici inferiori a quelle di cui al precedente comma 2 purché adeguatamente regolamentate dalle norme tecniche di attuazione del piano o programma integrato medesimo. Dovrà comunque essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate di m 10.

6. Modalità di misurazione delle distanze

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

Art. 6. Disciplina delle destinazioni d'uso.

7. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso ammesse e quelle da escludersi; fra le ammesse sono distinte quelle principali e quelle complementari secondarie.
8. Nei singoli interventi la destinazione d'uso principale deve superare il 50% della Slp ammessa.
9. Negli Ambiti di Trasformazione le destinazioni principali e secondarie verranno definite in sede di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento
10. Nel Piano delle Regole sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso: residenziale, terziario e commerciale, direzionale, produttiva, alberghiera, agricola.
11. Per ogni categoria di destinazione d'uso di seguito in dettaglio sono individuati i seguenti usi;

Residenza:

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

Attività economiche:

- **Terziaria e commerciale:**
 - esercizi di vicinato;
 - attività paracommerciali;
 - medie strutture di vendita;
 - grandi strutture di vendita centri commerciali ;
 - esercizi pubblici;
 - artigianato di servizio, connesso alla cura della persona e alla manutenzione di beni durevoli;
 - distributori di carburanti;
 - commercio all'ingrosso;
 - attività per il tempo libero e la cura persona;
- **Direzionale:**
 - uffici direzionali;
 - banche, finanziarie, assicurazioni;
 - studi professionali;
 - ricerca e formazione.
- **Produttiva:**
 - attività di produzione di beni;
 - attività di produzione di servizi (produttivo avanzato);
 - attività artigianali.
 - spedizioni e logistica

- Ricettiva:

- alberghi.
- motels
- residence/case albergo
- residenze assistite

- Agricola:

- capannoni agricoli
- stalle
- residenze a servizio dell'attività agricola e di allevamento
- attività multifunzionale a sostegno delle attività agricola

12. Per ogni singola zona negli articoli successivi verranno specificate la destinazione principale e quelle secondarie.
13. Le destinazioni d'uso in vigore sono quelle presenti nel più recente provvedimento abilitativo, anche se rilasciato in sanatoria. Negli articoli che disciplinano le singole zone urbanistiche sono specificate le destinazioni funzionali per le quali è prevista l'applicazione di standard in aumento rispetto alla precedente destinazione d'uso, tale valore da cedere deve essere reperito nell'area di pertinenza, oppure, con convenzione, in altra area e se ciò si rivelasse impossibile l'Amministrazione può chiedere che venga corrisposta una somma pari al beneficio economico indotto dalla mancata cessione di aree che comunque non potrà essere inferiore al valore medio stabilito dal Comune con Specifica Delibera di C.C.
14. Si riporta di seguito l'elenco per zona delle attività non ammesse.

Destinazioni d'uso non consentite

DESTINAZIONE D'USO	SIGLA AZZONAMENTO													
	A Art. 14	B1 Art. 15	B2 Art. 15	B3 Art. 15	B4 Art. 15	B5 Art. 15	B6 Art. 15	C1 Art. 18	C2 Art. 18	C3 Art. 18	D1a Art. 19	D1b Art. 19	D2 Art. 19	E Art. 20
1- RESIDENZA														
Abitazioni urbane								■	■	■	■	■	■	■
Abitazioni di servizio ad altre attività								■	■	■				
Residenze collettive								■	■	■	■	■	■	■
Servizi alla residenza								■	■	■	■	■	■	■
2- ATTIVITÀ ECONOMICHE														
Attività terziarie e commerciali														
Esercizi di vicinato														■
Attività paracommerciali														■
Medie strutture di vendita	■	■	■	■	■	■	■	■			■	■		■
Grandi strutture di vendita e centri commerciali	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■	■
Commercio all'ingrosso	■	■	■	■	■	■	■	■			■	■		■
Pubblici esercizi														■
Distributori di carburante	■	■	■	■	■	■	■	■						■
Artigianato di servizio														■
Attività per il tempo libero e per la persona														■
Attività direzionali														
Uffici direzionali														■
Studi professionali														■
Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie														■
Centri di ricerca														■
Attività produttive														
Attività di produzione dei beni	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				■
Attività di produzione dei beni (produttivo avanzato)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				■
Attività artigianali	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				■
Spedizioni e logistica	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■
Depositi di materiali a cielo aperto	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Attività alberghiere														
Alberghi														■
Motels														■
Residenze assistite									■	■	■	■		■
Residence / case albergo									■	■	■	■		■
Agricola														
Capannoni agricoli	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Stalle	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Residenze a servizio dell'attività agricola e dell'allevamento	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

destinazione d'uso non consentita



Art. 7. Aree di pertinenza.

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

Art. 8. Parcheggi privati.

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione e di ampliamento, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali privati nelle quantità minime previste dalla normativa vigente, garantendo comunque 1,5 posti auto per singola unità immobiliare. Nel caso di edifici residenziali esistenti e non dotati di posti auto/box è ammessa, nel rispetto dei vincoli esistenti, la realizzazione di un posto auto/box per unità immobiliare. L'Amministrazione, se necessario, può valutare la delocalizzazione delle aree a parcheggio pertinenziali di competenza.
2. Per le funzioni non residenziali la dotazione di parcheggi privati per i nuovi interventi è disciplinata dalla legge 122/89 e successive modificazioni. La determinazione del volume da considerare per il calcolo delle superfici a parcheggio avverrà tenuto conto dell'altezza virtuale di m. 3,00 per ogni singolo piano, a prescindere dall'altezza reale.

TITOLO II - Attuazione del Piano delle Regole

Art. 9. Strumenti di attuazione.

1. Il Piano delle Regole si attua tramite i provvedimenti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente.
2. In particolare, per le aree specificatamente individuate nelle tavole di azzonamento, si attua attraverso Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire convenzionati mentre per interventi diretti, riguardanti singoli lotti edificabili si attua tramite titoli abilitativi redatti in conformità alla legislazione vigente.
3. I titoli abilitativi convenzionati dovranno contenere necessariamente l'assetto planimetrico dell'intervento (ingombri, altezze, distanze), l'individuazione delle volumetrie di progetto, le destinazioni d'uso, le aree standard in cessione ed l'eventuale quote di standard da monetizzare.
4. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
5. E' obbligo e inderogabile del titolare della richiesta di Piano Attuativo, Programma Integrato d'Intervento, Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo produrre a corredo della documentazione cartacea allegata alle istanze un supporto digitale contenente i file degli elaborati presentati in formato pfd e dwg. I file in formato pdf dovranno essere firmati digitalmente dal professionista che li ha redatti.

Art. 10. Piani Attuativi e PII approvati antecedentemente alla data di adozione/approvazione del PGT.

1. I Piani Attuativi e PII approvati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Dopo tale data sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione, e sono attuabili secondo la propria specifica normativa.
2. Accordo di programma approvato con d.p.g.r. n. 5095 in data 22 maggio 2009 e primo atto integrativo approvato con d.p.g.r. del 29 marzo 2010, n. 3148.

I tre ambiti assoggettati all'accordo di programma approvato con d.p.g.r. n. 5095 in data 22 maggio 2009 e primo atto integrativo approvato con d.p.g.r. del 29 marzo 2010, n. 3148 sono individuati sulle tavole serie C8 del Piano delle Regole con apposito retino quadrettato e le seguenti sigle identificative:

- a) "ADP1" - area ex IBP comparto residenziale.
- b) "ADP2" - area ex Ellisse parcheggi.
- c) "ADP3" - area "ex Dogana" centro commerciale multifunzionale e Cassanese bis ("viabilità speciale").

3. Per la disciplina urbanistica degli interventi previsti nell'ADP approvato con D.P.G.R. n. 5095 del 22.5.2009 e Primo Atto Integrativo approvato con D.P.G.R. del 29.3.2010, n. 3148 relativamente agli ambiti:

- a) “ADP1” - area ex IBP comparto residenziale.
- b) “ADP2 - area ex Ellisse parcheggi.
- c) “ADP3 - area “ex Dogana” centro commerciale multifunzionale e Cassanese bis (“viabilità speciale”).

di cui al precedente punto 3 del presente articolo si rinvia a quanto previsto relativamente a ciascuno di essi dall’Accordo di Programma e dal Primo Atto Integrativo dell’Accordo di Programma” cui appartengono.

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

Art. 11. Applicazione dell’indice premiale.

1. Il PGT prevede il possibile ricorso ad indici premiali per facilitare i processi di riqualificazione urbana e di miglioramento del sistema ambientale e la riduzione delle emissioni. L’applicazione dell’indice è regolamentata dall’Art. 11 del DdP.
2. Per favorire il processo di qualificazione urbana della zona di Segrate Centro il Piano delle Regole all’art. 11 individua specifici isolati in cui si auspica una riorganizzazione urbanistica ed edilizia. La realizzazione di tali interventi usufruisce dei seguenti incentivi volumetrici:
 - a) aumento del 5% della cubatura esistente
 - b) aumento del 10% della cubatura esistente nel caso in cui gli edifici siano realizzati in classe energetica A.
 - c) Detti incentivi non sono cumulabili con altre premialità

Art. 12. Norme Particolari per i processi di riqualificazione urbana.

1. Il PdR individua norme particolari da applicarsi nei casi di riqualificazione urbana, con l’obiettivo di attivare e sostenere processi di riqualificazione prevalentemente riferiti a contesti urbani complessi e consolidati sia residenziali, che produttivi e misti.
2. In particolare sono da applicarsi incentivi nelle seguenti situazioni:
 - a) Riconversione funzionale di ambiti produttivi, per il passaggio a forme produttive tecnologicamente più avanzate o a attività di servizio, terziarie e commerciali, ad esclusione della GSV (grande struttura di vendita), della MSV (media struttura di vendita) alimentare e MSV non alimentari con superficie superiore a mq 500.
 - b) Trasferimenti di attività non compatibili all’interno del tessuto consolidato di tipo residenziale. Lo spostamento di tali attività può avvenire sia con diversa articolazione dei volumi all’interno dello stesso lotto, sia con il trasferimento dei volumi in altro lotto con capacità edificatoria e destinazioni d’uso compatibili.
 - c) Riqualificazione del tessuto urbano di Segrate Centro.

Con apposito segno grafico nella tavola di Azionamento del Piano delle Regole C8, sono individuati una serie di isolati urbani per i quali si auspica un processo di riqualificazione che tenga conto della nuova centralità che la zona potrà assumere in relazione alle trasformazioni urbane previste dal Documento di Piano. I Processi di riqualificazione potranno riguardare:

- Riqualificazione di interi isolati anche con processi di totale o parziale demolizione e ricostruzione con l'obiettivo di migliorare l'inserimento urbano e contribuire alla realizzazione del nuovo centro di Segrate.
 - Nuovi allineamenti di edifici lungo il fronte strada purché di estensione minima pari ad un isolato.
3. In ciascuna situazione elencata è prevista l'applicazione di un indice premiale come disposto dall'art.11

TITOLO III - Azzonamento del Piano

Art. 13. Classificazione del territorio.

1. Il territorio comunale regolamentato dal presente Piano delle Regole è suddiviso in zone ed aree secondo il seguente elenco:
 - a) Nuclei ad impianto storico (A):
 - edifici di matrice storica
 - b) Zone residenziali (B):
 - ville mono-bifamiliari e a schiera (B1);
 - edifici in linea (B2)
 - tipologia a corte (B3);
 - edifici a torre (B4);
 - tipologia residenziale mista (B5);
 - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia (B6)
 - Quartiere Segrate Centro (B6.1)
 - Quartiere Villaggio Ambrosiano (B6.2)
 - Quartiere San Felice (B6.3)
 - Quartiere Milano 2 (B6.4)
 - Quartiere Lavanderie (B6.5)
 - c) Zone terziarie e commerciali (C):
 - aree terziarie/direzionali esistenti (C1.1);
 - complesso storico “*Arnaldo Mondadori s.p.a*” (C1.2);
 - aree terziarie-direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici (C1.3);
 - aree per medie strutture di vendita (C2);
 - aree per grandi strutture di vendita (C3);
 - d) Zone produttive (D):
 - aree produttive (D1);
 - aree produttive con possibilità di riconversione funzionale (D2).
 - e) Aree agricole (E)
 - f) Aree comprese nel Parco Agricolo Sud Milano
 - Territori di cintura metropolitana del Parco Sud
 - Sub - zona Parchi Urbani Impianti Sportivi e Ricreativi esistenti
 - g) Aree delle ferrovie (F.S.)
 - h) Aree di pertinenza aeroportuali (AA).
 - i) Zone destinate alla viabilità
 - j) Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici

- k) Elettrodotti ad alta tensione
 - l) Piani esecutivi in corso di attuazione
 - m) Ambiti disciplinati dal Documento di Piano:
 - aree di trasformazione (AdT).
 - n) Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi (S):
 - aree di trasformazione pubblica (S1);
 - servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto (S2).
2. In accordo con la LR 12/05 le definizioni previste per le singole zone nelle presenti norme non fanno riferimento al Dlg 1444/68.

TITOLO IIIA - Zone della città costruita

Art. 14. Zona A - Nuclei a impianto storico.

1. Gli edifici compresi all'interno dei nuclei a impianto storico appartengono ad un'unica classe di interesse storico-ambientale, caratterizzato dagli elementi tipologici e planivolumetrici degli edifici stessi.
2. Il PdR si propone la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio, evitando fenomeni di degrado o abbandono delle strutture.
3. Sono consentiti interventi con titoli abilitativi diretti per le seguenti categorie di opere:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
4. Sono ammessi interventi di ripristino filologico, se attestati da una documentazione adeguata dell'assetto originario.
5. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia sulla base della predisposizione di permesso abilitativo convenzionato. La tipologia di modalità attuativa è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento come riportano nel seguente schema:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 400 mq	Permesso di Costruire
Da 401 mq a 1.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 1.500 mq	Piano Attuativo

6. L'Amministrazione può valutare la possibilità di ristrutturazione edilizia dove è ammessa la demolizione e ricostruzione del volume preesistente, mantenendo le caratteristiche morfologiche
7. Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Pubblici esercizi
	Esercizi di vicinato
	Attività paracommerciali
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Uffici direzionali
	Studi professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse:

- In edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari al 20 % della SLP complessiva dell'edificio e limitate ai primi 3 piani fuori terra.
 - In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.
 - Al Piano Terra sono sempre consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse.
8. Con apposito segno grafico è individuato il Piano di Recupero che ha l'obiettivo della riqualificazione funzionale ed edilizia dell'isolato compreso tra via Roma, via Circonvallazione, via Cellini e via Turati. I contenuti morfologici dell'intervento, la riorganizzazione plani-volumetrica e lo spostamento dei diritti volumetrici all'interno del comparto sono definiti nell'elaborato C9 che costituisce parte integrante dell'azzonamento del PdR. Le specifiche disposizioni normative sono contenute nell'allegato A delle presenti norme.
9. Nelle zone A comprese nella aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto all'interno dell'Art. 23 delle NTA.

Art. 15. Zone B – Ambiti prevalentemente residenziali.

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

1. In rapporto alle fasi storiche di costruzione del sistema urbano ed alle specificità derivanti dai successivi piani urbanistici le zone residenziali sono state suddivise nelle seguenti sottozone:
- B1 – ville mono-bifamiliari e a schiera.
 - B2 – Edifici in linea.
 - B3 – Tipologia a corte.
 - B4 – Edifici a torre.
 - B5 – Tipologia residenziale mista.
 - B 6 - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia
 - B 6.1 Quartiere Segrate Centro
 - B 6.2 - Quartiere Villaggio Ambrosiano.
 - B 6.3 – Quartiere San Felice
 - B 6.4 – Quartiere Milano 2.
 - B 6.5 – Quartiere di Lavanderie
2. L'uso delle aree residenziali esistenti e di completamento è disciplinato da prescrizioni di carattere generale che riguardano alcuni caratteri distintivi che si intende salvaguardare o promuovere e da prescrizioni specifiche relative alle sottozone morfologiche od a parti di esse.
3. Nelle zone B comprese nella aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto all'interno dell'Art. 23 delle NTA.

Art. 16. Prescrizioni generali per gli ambiti prevalentemente residenziali

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

a) destinazione d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Pubblici esercizi
	Attività paracommerciali
	Esercizi di vicinato
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Uffici direzionali
	Studi professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse:

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

b) modalità di intervento

intervento diretto

c) Altre disposizioni urbanistiche e edilizie

- rapporto di copertura Rc: 30%
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 50 %
- dotazione minima di parcheggi privati in caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione: 1,5 mq per singola unità abitativa.

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

- con destinazione commerciale, direzionale o per esposizione: 1mq ogni 3mq di slp;
- con altre destinazioni: 1mq ogni 6mq di slp;
- nel caso di modificazione di destinazione d'uso in edifici con volumetria superiore a mc 5.000 dovrà essere previsto uno standard urbanistico destinato a parcheggi pari al 50% della nuova slp realizzata;
- verde piantumato Vp: dotazione di verde piantumato 50% del suolo non edificato.

- In caso sia verificata l'impossibilità di realizzazione dello standard dovuto l'Amministrazione può valutare la possibile monetizzazione secondo i valori di mercato delle aree in oggetto. Non è ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio.

Art. 17. Prescrizioni specifiche per le sottozone morfo-tipologiche

1. Per meglio salvaguardare alcune specificità derivanti dalle diverse organizzazioni spaziali, sono riportate, negli articoli che seguono, le prescrizioni specifiche che riguardano le singole sottozone morfo-tipologiche o parti di esse.
2. Nell'Elaborato C8 – Azzonamento (scala 1:5000) e nell'Elaborato C8.1/8.n – Azzonamento (scala 1:2000) per ogni isolato sono riportate specifiche sigle che individuano specifici indici volumetrici di seguito evidenziati:

17.1. B1 – ville mono-bifamiliari e a schiera.

a = If: 0,33 mq/mq

b = Recupero della volumetria esistente

17.2. B2 – Edifici in linea.

a. If 0,4 mq/mq

b. If 0,5 mq/mq

c. If 0,6 mq/mq

d. Recupero volumetria esistente

17.3. B3 – Tipologia a corte.

If : Recupero volumetria esistente

17.4. B4 – Edifici a torre.

a. If 0,70 mq/mq

b. If 0,73 mq/mq

c. If 0,80 mq/mq

d. If 0,83 mq/mq

e. Recupero volumetria esistente

17.5. B5 – Tipologia residenziale mista.

a. If 0,4 mq/mq

b. If 0,5 mq/mq

c. If 0,6 mq/mq

d. Volumetria esistente

17.6. B 6 - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia

1. I quartieri di Segrate Centro, del Villaggio Ambrosiano, San Felice, di Milano 2 e Lavanderie, pur con notevoli differenziazioni, rappresentano ambiti con una specifica fisionomia urbanistica ed edilizia e si configurano come sistemi di buona qualità urbana su cui costruire la futura immagine della città di Segrate. I quartieri sopra elencati sono specificatamente individuati all'interno delle tavole di azzonamento del PdR con apposito simbolo grafico affinché siano possibili interventi specifici di riqualificazione in tutto o in parte degli specifici ambiti.
2. Nell'Elaborato C8 – Azzonamento (scala 1:5000) e nell'Elaborato C8.a/8.g – Azzonamento (scala 1:2000) per ogni isolato sono riportate specifiche sigle che individuano specifici indici volumetrici di seguito evidenziati:

3. B 6.1 Quartiere Segrate Centro

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

All'interno del Quartiere Segrate Centro l'altezza massima è di 4 piani fuori terra

4. B 6.2 - Quartiere Villaggio Ambrosiano.

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

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

5. **B 6.3 – Quartiere San Felice**

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

Nell'Elaborato C8 – Azzonamento (scala 1:5000) e nell'Elaborato C8.1/8.n – Azzonamento (scala 1:2000) con apposito segno grafico è evidenziato il perimetro del quartiere S. Felice comprendente anche le aree a servizi di proprietà pubblica.

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

6. **B 6.4 – Quartiere di Milano 2.**

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

Nell'Elaborato C8 – Azzonamento (scala 1:5000) e nell'Elaborato C8.1/8.n – Azzonamento (scala 1:2000) con apposito segno grafico è evidenziato il perimetro del quartiere Milano 2 comprendente anche le aree a servizi di proprietà pubblica.

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

7. **B 6.4 – Quartiere di Lavanderie.**

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

Nell'Elaborato C8 – Azzonamento (scala 1:5000) e nell'Elaborato C8.1/8.n – Azzonamento (scala 1:2000) con apposito segno grafico è evidenziato il perimetro del quartiere di Lavanderie.

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

1. Le zone C sono aree a carattere terziario o commerciale di recente edificazione per le quali il PdR non prevede aumenti volumetrici e trasformazioni ad eccezione dell'attuazione o di trasferimenti dei diritti volumetrici residui tra aree con la medesima destinazione al fine di salvaguardarne gli aspetti ambientali e la funzionalità operativa. Nei successivi commi sono indicati i contenuti prescrittivi relativi alle singole sottozone funzionali.
2. Nelle zone C comprese nelle aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto all'interno dell'Art. 23 delle Norme.

3. **C1.1 _ Aree terziarie/direzionali esistenti e di completamento.**

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

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

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

Area attualmente occupata dal complesso Mondadori. Gli uffici direzionali esistenti, contrassegnati nella tavola di azionamento del PdR, sono da considerarsi esempi di architettura contemporanea. Le rispettive aree di pertinenza hanno un valore storico-ambientale unitario rispetto al contesto. In questa area si prevedono i seguenti interventi:

- a) destinazione d'uso:direzionale
- b) modalità di intervento: intervento diretto, Piano Attuativo
- c) slp:esistente + slp residua pari a 15.528 mq

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

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

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

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

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

All'interno di tali aree è possibile localizzare (in tutto od in parte) la quota di diritti volumetrici assegnata all'area C1.2

Nel caso di trasferimento della SLP residua dell'area C1.2 è possibile prevedere diverse destinazioni d'uso quali attività residenziali, produttive e commerciali (ad esclusione di GSV) subordinate alla presentazione di Piano Attuativo che determinerà criteri e modi della riorganizzazione urbanistica.

6. **C2 _ Medie strutture di vendita.**

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

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

7. C3 _ Grandi strutture di vendita.

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

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

Art. 19. Zone D – Aree produttive.

1. Comprendono parti del territorio comunale prevalentemente già edificate con la presenza di attività artigianali, produttive di piccola/media dimensione. Tali aree sono localizzate in varie parti del sistema urbano ed esercitano quindi una interferenza variabile con il sistema insediativi ed in particolare con il sistema viabilistico ed il tessuto residenziale. In ragione delle caratteristiche specifiche di queste aree, esse sono suddivise in due sottozone, D1 e D2.
2. Nelle zone D comprese nella aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto all'interno dell'Art. 23 delle NTA.
3. **D1 – Aree produttive.**

Si tratta di aree produttive per le quali è confermata la destinazione esistente. L'ambito è suddiviso in due sottozone D1a e D2b che si differenziano per le destinazioni ammissibili.

Gli interventi sono così disciplinati:

- a) Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate all'interno dell'art. 6.
- b) modalità di intervento: intervento diretto, permesso di costruire convenzionato in caso di incremento di SLP
- c) Uf: 0,6 mq/mq
- d) Rc: 60%

4. D2 – Aree produttive con possibilità di riconversione.

Sono aree produttive per il quale il Piano auspica una conversione funzionale che ne aumenti la compatibilità con il tessuto urbano circostante. Gli interventi sono così disciplinati:

- a) Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate all'interno dell'art. 6, inoltre non sono ammesse attività produttive a rischio di incidenti rilevanti.
- b) Altri parametri urbanistici ed edilizi:
 - Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate all'interno dell'art. 6.
 - modalità di intervento: intervento diretto, permesso di costruire convenzionato in caso di incremento di SLP
 - Uf: 0,6 mq/mq

- Rc: 60%

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

- Uf: 0,8 mq/mq
- Rc: 0,60%

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

- durata non superiore a 4 anni;
- disciplina delle modalità di reperimento dello standard urbanistico, non destinato a parcheggi (da reperire all'interno dell'ambito di intervento);
- caratteristiche di prestazione energetica del nuovo fabbricato (comunque non inferiori alla classe A);
- disciplina dell'eventuale scomputo degli oneri (in caso di scomputi le opere da scomputare devono essere ultimate entro 24 mesi dalla data di approvazione della convenzione);
- garanzie finanziarie;

5. **D3 – Aree produttive speciali.**

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

TITOLO IIIB - Zone agricole e ambientali

Art. 20. Aree agricole (E)

1. Le aree agricole comprendono i sistemi di zone, attrezzature, insediamenti caratterizzati dalle seguenti specifiche destinazioni funzionali:
 - seminativo e prati da taglio (foraggio), pascoli e prati perenni, silvicoltura intensiva, colture di piante legnose;
 - colture specialistiche;
 - attrezzature di servizio all'attività agricola, edifici residenziali agricoli, edifici e attrezzature destinate all'allevamento di animali;
 - attività multifunzionale a sostegno dell'attività agricola.
2. In queste aree sono consentite trasformazioni limitatamente alle funzione agricole o forestale tendenti al miglioramento dell'attuale equilibrio ecologico.
3. Fatti salvi gli interventi ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano sui quali si applicano i contenuti del relativo PTC, sono altresì ammesse:
 - opere di consolidamento manutenzione e ristrutturazione della viabilità, degli impianti e delle reti tecnologiche esistenti;
 - i fabbricati attualmente esistenti, anche se di proprietà di soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 60 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., possono essere oggetto degli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento nella misura massima del 20% della S.L.P. esistente alla data di adozione del PGT, nonché modifiche interne e realizzazione volumi tecnici unicamente per scopi residenziali;
 - è ammessa la costruzione di piccoli edifici necessari per la manutenzione del territorio rurale e boschivo.
4. E' in ogni caso previsto che:
 - i suddetti interventi e manufatti edilizi dovranno avere caratteristiche architettoniche e costruttive tali da assicurare un armonico inserimento nell'ambiente circostante;
 - tutti gli interventi consentiti ai soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 60 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. non potranno comportare una riduzione delle aree destinate all'agricoltura individuate nel P.T.C.P..
5. I fabbricati e gli spazi destinati all'allevamento di animali di qualsiasi tipo dovranno mantenere una distanza minima di metri 200 dalle abitazioni esistenti e/o dal confine delle zone omogenee residenziali previste nel PGT, per quelli ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, si applicano i criteri di reciprocità di cui all'art. 10 del Piano di Settore Agricolo del Parco.
6. Gli allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT e posti ad una distanza inferiore non potranno essere ulteriormente ampliati.
7. Disposizioni Urbanistiche ed edilizie
 - a) Modalità di intervento
interventi edilizi diretti.

b) Indici di Piano:

If = art. 59 legge regionale 12/2005 e s.m.i.

H = 8,50 mt escluse infrastrutture e attrezzature produttive agricole

Rc = art. 59 legge regionale 12/2005 e s.m.i., per ampliamenti "esistente" + 10% dell'area pertinente, per pertinenze 5% dell'area pertinente

Distanza dai confini = 5,00 mt per fabbricati destinati alla residenza e pertinenze, e 10,00 mt per le infrastrutture e attrezzature produttive agricole

Distanza dai fabbricati = 10,00 mt o in aderenza se appartenenti alla medesima proprietà e destinati alla medesima destinazione d'uso

Distanza dai cigli stradali = 5,00 mt

8. Per i *Nuclei storici in ambito agricolo* si applicano le modalità di intervento previste per le zone A di cui all'Art. 14 comma 2,3,4,5 e 6.

Art. 21. Aree comprese nel Parco Agricolo Sud Milano

1. Queste aree riguardano parti del territorio comunale al cui interno sono presenti attività espositive, ricettive e residenziali miste, ricadenti nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, e come tali sottoposte alla disciplina contenuta nella D.G.R 7/818 del 3 agosto 2000 di approvazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano. I contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi. 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 morfotipologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.

Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo. I medesimi interventi dovranno essere commisurati alla skyline tipico del paesaggio agrario-storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi alle preesistenze storiche.

All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco si applicano le norme del PTC del Parco medesimo.

2. La Tavola di Azzonamento riporta le seguenti aree del Parco Sud di specifico interesse per il territorio di Segrate:

Territori di cintura metropolitana del Parco Sud

Aree agricole sottoposte all'articolo 25 delle NTA del PTC del Parco Sud di cui al precedente comma 1.

Sub - zona Parchi Urbani Impianti Sportivi e Ricreativi esistenti

Aree disciplinate dall'articolo 36 nelle NTA del PTC del Parco Sud, interessate da parchi urbani e da complessi sportivi e ricreativi esistenti o progettati, per i quali valgono le previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

Le aree di cui alla presente sub-zona sono disciplinate all'interno del Piano dei Servizi

TITOLO III C – Aree speciali, Vincoli e Rispetti

Art. 22. Aree delle ferrovie (FS).

Sono così individuate le aree già di proprietà delle FF.SS. o comunque di pertinenza dei relativi impianti e attrezzature ferroviarie il cui uso è disciplinato dagli specifici progetti.

Art. 23. Aree di pertinenza aeroportuali (AA)

1. Sedime Aeroportuale

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

2. Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo

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

Parte del territorio del comune di Segrate ricade nella zona di rispetto A, parte nella zona di rispetto B. La zona di rispetto C non interessa il territorio del comune di Segrate ed è contenuta all'interno dell'aeroporto. Il perimetro delle zone A e B sono individuate con il color nero sulle tavole di Azzonamento (Elaborato C8) del Piano delle Regole.

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

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

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

Categoria (così come definita dal DPCM 5.12.1997)	Aree di rispetto aeroportuale	
	Zona A	Zona B
Edifici adibiti a residenze o assimilabili	41	44*
Edifici adibiti ad uffici o assimilabili	43	46
Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili	41	44
Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili	46	47*
Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli	49	50*
Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili	43	46*
Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili	43	46

*indice valido solo per interventi manutentivi su edifici esistenti

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

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

3. Nelle tavole di Piano sono inoltre indicati gli ambiti di rischio derivanti dal Piano di rischio afferente l'Aeroporto Linate di cui all'art.707 del Codice della Navigazione e di cui al Regolamento ENAC del 30 gennaio 2008 emesso ai sensi del D.Lgs 96/2005 e delle successive modificazioni introdotte con il D.Lgs 151/2006.

Le zone classificate come zona di tutela A nella Tavola C8 del Piano delle Regole, individuate in color giallo, mantengono la destinazione d'uso già prevista dal previgente strumento di pianificazione. Nella zona A è consentito il mantenimento e il potenziamento delle funzioni esistenti.

Le zone classificate come zona di tutela B nella Tavola C8 del Piano delle Regole mantengono la destinazione d'uso già prevista dal previgente strumento di pianificazione, In particolare, nei lotti assoggettati a intervento edilizio diretto è confermato il carico antropico derivante dall'utilizzo della capacità edificatoria ammessa dal P.G.T.. La verifica del carico antropico è imposta non solo agli interventi edilizi ma anche ai casi di semplice sostituzione di attività in essere (con o senza opere edilizie);

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

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

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

Art. 24. Zone destinate alla viabilità.

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

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

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

Art. 26. Elettrodotti ad alta tensione.

1. Lungo le fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione (380 – 220 – 130 KV) non è ammessa l'edificazione in contrasto con le norme e leggi vigenti in materia.
2. Il Piano indica le fasce di rispetto di prima approssimazione richieste dagli enti preposti alla distribuzione dell'energia elettrica.

Art. 27. Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

1. La disciplina di intervento riguardante aree interessate da processi di trasformazione è prevista all'interno del Documento di Piano e in particolare nella normativa e nelle schede delle aree di trasformazione del DdP.
2. Fatte salve le previsioni già conformate, provenienti dal precedente strumento di pianificazione, le indicazioni del DdP non determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 28. Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi (S):

1. Le aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto sono disciplinate dal PdS.
2. Le previsioni del PdS determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.

TITOLO IV - Norme per il commercio

Art. 29. Definizioni e disposizioni relative alle attrezzature commerciali.

1. Per esercizio di vicinato si intende quello con superficie di vendita inferiore a 250 m².
2. Si definiscono medie strutture di vendita (MSV) le attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) compresa tra 251 e 2500 mq e grandi strutture di vendita (GSV) le attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) superiore a 2501 mq. I centri commerciali sono riconducibili alle MSV ed alle GSV in rapporto alla SV complessiva. Si definiscono Esercizi di Vicinato quelli aventi SV inferiore a 250 mq. Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi.
3. Le attività disciplinate dal presente titolo sono così definite:
 - a) **COMMERCIO AL DETTAGLIO:** attività svolta da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale; può essere alimentare, non alimentare o misto.
 - b) **ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE** di alimenti e bevande: riguarda la vendita per il consumo diretto, ovvero in quei casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio stesso o in un'area aperta al pubblico.
 - c) **COMMERCIO ALL'INGROSSO:** attività svolta da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad altri utilizzatori professionali.
 - d) **ATTIVITA' PARACOMMERCIALI:** attività di servizio e/o di produzione svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi consentano la presenza del personale addetto, consentano l'accesso diretto degli avventori.
4. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è 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.
5. Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso.
6. Non sono comunque da considerarsi come superfici di vendita:
 - i servizi igienici, sia per il pubblico che per il personale;

- i locali di qualunque natura nei quali non sia consentito l'accesso al pubblico (magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e confezionamento merci, locali adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.).
7. Gli esercizi di vicinato sono sempre ammessi nelle aree residenziali del tessuto consolidato (A, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8) e nelle aree di trasformazione.
 8. Le medie strutture di vendita non sono ammesse nelle aree del tessuto urbano consolidato. Sono invece ammesse dove esplicitamente indicate negli ambiti stessi di trasformazione e nelle zone C e D, ove esplicitamente indicato.
 9. L'Amministrazione Comunale può autorizzare la realizzazione di parcheggi di uso pubblico in tipologie multipiano, nella misura complessiva del 50% delle aree a standard, fatta salva la facoltà che le aree a parcheggio rimangano di proprietà privata e siano asservite con specifica convenzione a uso pubblico.

Art. 30. Medie superfici di vendita

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

- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.
7. Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

Art. 31. Ammissibilità preventiva delle medie strutture di vendita

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

Art. 32. Grandi Superfici di Vendita

1. Il Documento di Piano non individua nuove Grandi Superfici di Vendita.
2. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
 - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
 - la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

Art. 33. Norme speciali per i distributori di carburante

1. L'Amministrazione Comunale definisce con atti specifici di programmazione e regolamentazione gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione dei carburanti.
2. La disciplina degli interventi deve comunque attenersi alle indicazioni del D. Lgs. 32/1988 e smi; del Decreto del 20/10/98 sui requisiti tecnici e alle norme regionali contenute nella LR 25/2008 – art. 6 sulla localizzazione degli impianti.
3. I nuovi impianti possono essere realizzati nei tessuti produttivi D e nelle fasce di arretramento stradale, escluse quelle interne al Parco Agricolo Sud Milano.
4. Gli impianti e le costruzioni accessorie sono ammessi nel rispetto degli indici e parametri edilizi seguenti:
 - $If = 0,10$ mq./mq. con un massimo di superficie fondiaria di 3.500 mq.
 - Rapporto copertura = 0,30
 - Altezza massima = m. 5,0
 - Distanze dai confini = m. 5,0
 - Distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale m. 5,0
5. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia su tutto il piazzale, da convogliarsi a un depuratore pubblico o a idoneo impianto privato. E' prescritta inoltre una cortina alberata sui confini dell'impianto, ad esclusione del lato strada, costituita da alberi di alto fusto.

TITOLO V - Piano Paesaggistico Comunale

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

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola C11 dal Piano delle Regole in base della sensibilità paesistica dei luoghi. Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Sedime scalo e ferroviario
2= sensibilità paesistica bassa	Zone produttive e aree miste residenziali/produttive
3= sensibilità paesistica media	Corridoi ecologici lungo i collegamenti fra i nuovi grandi insediamenti e quelli esistenti e le zone edificate residenziali
4= sensibilità paesistica alta	Quartieri morfologicamente unitari come Milano 2, San Felice, Villaggio Ambrosiano, aree di riqualificazione e valorizzazione ambientale e insediamenti caratterizzati da manufatti di architettura contemporanea di qualità
5= sensibilità paesistica molto alta	Ambiti di valore storico e ambientale, cascine, aree del Parco Agricolo Sud Milano, aree agricole

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'38 e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi, e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.
5. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, 3), o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.
6. Gli interventi individuati nella Tavola C11 dal Piano delle Regole come "Fattori di evoluzione del quadro consolidato" dovranno rispettare il livello sensibilità delle diverse zone, e la loro attuazione comporterà la revisione ed adeguamento della Tavola con eventuale innalzamento della classe di sensibilità.

Art. 35. Verifica dell'incidenza dei progetti.

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'Art. 34 qualunque progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 sarà assoggettato a verifica d'incidenza paesistica.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

Art. 36. Infrastrutture tecnologiche.

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per “infrastrutture” le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'istallazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' art.37.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Non sono ammesse nuove linee aeree ad alta tensione, ma esclusivamente interrato.

Art. 37. Tutela ambientale e paesaggistica.

1. La Tavola C10 dal Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio.
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico/ambientale del territorio.
3. Nella Tavola C10 dal Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative quando prescritte.
4. La Tavola C10 dal Piano delle Regole riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui al comma 3 di questo articolo.
 - a) Nuclei ad impianto storico
 - b) Quartieri residenziali ad impianto unitario
 - c) Tessuto produttivo e commerciale
 - d) Servizi pubblici esistenti e di progetto
 - e) Aree agricole
 - f) Aree agricole e pubbliche con funzione di zona cuscinetto
 - g) Ambiti di cava
 - h) Specchi d'acqua
 - i) Architetture di pregio

- j) Area dell'Idroscalo di competenza provinciale
- k) Area della ferrovia

Art. 38. Tutela degli elementi naturali

1. Per le componenti vegetali incluse negli elementi costitutivi di cui all'art.39, comma 4, è prevista la conservazione nel rispetto del Regolamento Comunale per la Tutela del Verde Urbano, deliberazione consiliare n. 119 del 16.09.2002.

Art. 39. Tutela e sviluppo del verde.

1. Per le nuove costruzioni che comportino il parziale utilizzo di aree inedificate, le rimanenti aree devono essere oggetto di progetto specifico sia con il rilievo di eventuali alberature esistenti, sia con la nuova sistemazione esterna, comprensiva di specie arboree, zone a giardino o a orto, pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.. Almeno il 50% di tali sistemazioni ed in particolare la posa delle essenze arboree dovranno essere completate prima dell'inizio delle attività edilizie. Le sistemazioni devono evitare la presenza di recinzioni artificiali continue lungo i confini con gli spazi pubblici; eventualmente tali tipi di recinzioni dovranno essere schermate con siepi.
2. In casi di interventi di demolizione/ricostruzione almeno il 20% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde. Nel caso di nuova costruzione almeno il 40 % della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde. Almeno il 50 % della superficie a verde minima dovrà essere completata prima dell'inizio delle attività edilizie.
3. Si favorisce la collocazione di piante ad alto fusto lungo gli spazi ed i percorsi pedonali pubblici al fine di creare ombreggiamenti su tali aree, nel rispetto del Regolamento Comunale per la Tutela del Verde Urbano, deliberazione consiliare n. 119 del 16.09.2002.

Art. 40. Nuclei ad impianto storico e architetture di pregio

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico, oltre che le direttive e le normative di cui agli specifici vincoli, si applicano le norme di cui al presente articolo.
2. La Tavola C10 nonchè il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale e architettonico anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui alla D.lgs 42/2004.
3. Per gli edifici di interesse storico e architettonico compresi all'interno delle zone A,B,C,e D gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle presenti norme.
4. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal Dlgs 42/2004 e dal Capo I Titolo V della legge 12/2005.
5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio quali il perimetro, l'altezza, il volume, i prospetti, nonché la comprensione storica e morfologica dell'edificio.

6. Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere mantenuti.

Art. 41. Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici.

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

Art. 42. Rinvio alla normativa sovracomunale

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

ALLEGATO A

L'Allegato A riguarda esclusivamente l'ambito soggetto a Piano di Recupero, individuato con apposito segno grafico all'interno dell'Azzonamento de Piano delle Regole (Elaborato C8) e nell'elaborato C9, di Segrate Centro e ne norma le specifiche modalità di intervento.

Art. I Attuazione degli interventi

Le modalità di intervento, relative alla ristrutturazione edilizia e alle nuove costruzioni tutte definite ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 (smi), ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, sono subordinate al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato. Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria sono subordinati alla presentazione di semplice comunicazione.

I trasferimenti del volume commisurato tra unità di intervento dovranno essere regolati da apposito atto di asservimento volumetrico, da formalizzare prima della presentazione delle istanze di permesso di costruire. Presso il Comune è istituito il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

Stanti i superiori interessi pubblici, i meccanismi di commisurazione del volume sono attuabili solo congiuntamente all'attuazione degli interventi edilizi previsti. Non sono quindi in alcun modo ammessi trasferimenti volumetrici che non prevedano la contemporanea attuazione degli interventi edilizi previsti sia sul fondo cedente sia su quello acquisente.

Art II Contenuto delle Convenzioni Attuative

Le convenzioni attuative regolamentano l'attuazione degli interventi edilizi che si andranno a realizzare nelle singole unità di intervento. Oltre ai contenuti di rito devono disciplinare i seguenti aspetti:

modalità e tempi di attuazione del Permesso di Costruire:

- a. l'attuazione degli interventi edilizi all'interno di ogni singola unità di intervento è subordinata al rilascio di un unico titolo abilitativo.
- b. modalità di reperimento della dotazione standard:
 - la dotazione standard derivante dall'attuazione di ogni singola unità di intervento, calcolata secondo il parametro di 44 mq/abv (abitante virtuale determinato in ragione di n.1 abv ogni 100 metri cubi di costruzione) dovrà essere reperito integralmente all'interno del perimetro indicato sotto forma di cessioni al Comune di aree necessarie a garantire la dotazione di verde, parcheggi, percorsi e spazi pubblici previsti. In mancanza di aree, o anche nel caso in cui le aree a standard da cedere al Comune non siano sufficienti a coprire il fabbisogno indotto dai singoli interventi edilizi, il reperimento della dotazione standard avverrà attraverso monetizzazione da stabilirsi in funzione delle tariffe comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire. In luogo della cessione di aree è possibile anche istituire a favore del Comune servitù gratuita e

perpetua di aree o spazi adibiti agli usi pubblici. Nel caso di asservimenti le convenzioni dovranno portare l'impegno dei soggetti attuatori e dei loro successori o aventi causa ad eseguire a propria cura e spese ed in perpetuo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di interesse pubblico eseguite sulle aree asservite.

- c. .Opere di urbanizzazione eseguite su aree asservite ad uso pubblico sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti solo per la parte necessaria allo svolgimento della funzione pubblica prevista, ad esempio in caso di piazze o percorsi pubblici realizzati sul solaio di cantine e box privati è scomputabile la sola pavimentazione e l'arredo urbano.
- d. Sono da presentare garanzie finanziarie ad integrale copertura dei costi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e a copertura delle aspettative del Comune sull'effettiva attuazione del permesso di costruire per un importo pari al 10% del valore di mercato degli immobili da realizzare.

Le convenzioni attuative, dovranno anche contenere precise indicazioni sulle quantità e modalità di acquisto/cessione delle volumetrie commisurate.

A seconda dei contenuti dei singoli progetti le convenzioni attuative, nel rispetto della legislazione vigente, dovranno disciplinare eventuali ulteriori aspetti di dettaglio quali ad esempio modalità di gestione e regolamentazione degli spazi asserviti all'uso pubblico (porticati, piazze o percorsi, parcheggi pubblici, ecc).

Le convenzioni attuative, da predisporre nel corso dell'iter istruttorio del permesso di costruire, valutate ed approvate dal competente ufficio comunale, dovranno essere sottoscritte parallelamente al rilascio del permesso di costruire stesso.

Le convenzioni attuative non dovranno avere durata superiore ai 6 anni.

Art III Definizioni e indici urbanistici

- perimetro di intervento: perimetro individuato con apposita simbologia sulle tavole allegata all'interno del quale si applicano le presenti norme.
- commisurazione del volume : ripartizione tra tutti i proprietari delle unità di intervento, comprese nel perimetro dell'area di intervento, dei diritti edificatori e degli oneri derivanti mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità fondiaria
- unità di intervento: sub-area compresa all'interno del perimetro dell'area. Le unità di intervento sono indicate con apposito simbolo grafico e numero identificativo sulla tavola n.1S allegata.
- indice edificatorio medio: indice edificatorio che esprime il rapporto di edificabilità fondiaria all'interno del perimetro dell'intera area. L'indice edificatorio medio è riportato nella tabella n.1S allegata al presente articolo.
- volume esistente: volume determinato in funzione delle tabelle analitiche, si compone della somma dei volumi di tutti gli edifici esistenti all'interno delle singole unità di intervento.
- volume commisurato: in termini assoluti, il volume perequato è il volume che in funzione dell'indice edificatorio medio e dell'estensione fondiaria delle singole unità di intervento si sviluppa all'interno del perimetro dell'intera area di intervento. Il volume commisurato è riportato nella tabella n. 2S, allegata al presente articolo.
- volume edificabile: volume edificabile all'interno di ogni singola unità di intervento e riportato nella tabella n. 2S allegata.

Stanti le finalità degli interventi, il volume edificabile all'interno di ogni singola unità di intervento in ragione dei meccanismi di commisurazione del volume può essere minore o maggiore a quello derivante dall'applicazione dell'indice edificatorio medio.

La verifica del volume edificabile all'interno di ogni singolo progetto è eseguita moltiplicando la SIp di ciascun piano entro e fuori terra per la relativa altezza h.

Ai fini del calcolo del volume edificabile, l'altezza h relativa a SIp destinate a funzioni artigianali, commerciali, direzionali, insediate al piano terreno dei fabbricati è fissata virtualmente in m 3,00.

- Slp superficie lorda di pavimento: superficie di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta.
Non sono computate le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (vani ascensori compresi) al servizio del fabbricato nonché le seguenti superfici:
le superfici di vani adibiti ad usi pubblici;
le superfici delle autorimesse al servizio esclusivo delle unità immobiliari comprese nel fabbricato;
le superfici dei sottotetti e delle soffitte che non abbiano i requisiti di abitabilità o di agibilità prescritti dal Regolamento Edilizio;
le superfici delle cantine interrato o seminterrato al servizio delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato se aventi un'altezza h non superiore a m 2,50;
le superfici di logge, terrazze e balconi; le superfici a portico, nonché, le superfici deducibili in virtù delle disposizioni normative in materia di incentivazione del risparmio energetico.
- h) altezza di piano: altezza di ciascun piano dei fabbricati, si misura dall'intradosso del solaio di pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Per il piano terreno oppure, per gli eventuali sottostanti piani interrati o seminterrati, detta altezza si misura dall'estradosso del solaio di pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Al piano terra h non può eccedere m 4,00.
- Sf superficie fondiaria: superficie costituente l'area dell'unità di intervento e destinata all'edificazione.
- Sc superficie coperta: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione degli sporti di balconi, gronde e simili la cui sporgenza dal filo di facciata non ecceda 1,50 m,
- Rc rapporto di copertura: esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf;). Il rapporto di copertura massimo ammesso all'interno del perimetro dell'area è pari a 0.60 mq/mq.
- So superficie occupata nel sottosuolo: superficie risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale di tutti i manufatti alloggiati nel sottosuolo, e definiti dal loro massimo ingombro.
- Ro rapporto di occupazione del sottosuolo: esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie di occupazione del sottosuolo (So) e la superficie fondiaria (Sf). Il rapporto di occupazione del sottosuolo massimo ammesso è pari a 0.85 mq/mq.
- H altezza dei fabbricati : si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm. 17, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano nel quale si trovino vani aventi i requisiti di agibilità oppure al punto medio dell'intradosso della copertura di vani, aventi i requisiti di agibilità, nel caso in cui questa sia realizzata con solai inclinati.
- N numero dei piani: numero massimo di piani agibili.

- Superficie drenante: superficie, non inferiore al 15% della Sf, destinata alla dispersione in sottosuolo delle acque meteoriche.
- edifici da demolire: edifici esistenti essere demoliti per dare spazio alle nuove edificazioni previste.
- allineamenti obbligatori / fronte continuo: linea ideale riportata sulle tavole allegate sulla quale si dovranno attestare le nuove edificazioni con andamento continuo (senza interruzioni di facciata lungo la Via Roma e la Via Circonvallazione).

TABELLA n. 1																																																																																																						
INDIVIDUAZIONE INDICE FONDIARIO MEDIO																																																																																																						
ESISTENTE E DI PROGETTO																																																																																																						
lotti 3, 4a, 4b, 5, 6,7 7a 8																																																																																																						
ID unità di intervento	superficie fondiaria	ID edificio	volume		indice fondiario esistente																																																																																																	
3	833,00 mq	a	2.343,00 mc		2.793,00 mc	3,35																																																																																																
		b	450,00 mc				4a	1.650,00 mq	a	1.280,00 mc		2.567,00 mc	1,56	a1	144,00 mc		b	943,00 mc		c	200,00 mc		4b	224,00 mq	a	1.127,00 mc		1.127,00 mc	5,03	5	705,00 mq	a	840,00 mc		1.491,50 mc	2,12	b	61,50 mc		c	590,00 mc		6	1.307,00 mq	a	1.820,00 mc		3.366,00 mc	2,58	b	670,00 mc		c	876,00 mc		7	1.630,00 mq	a1	54,00 mc		1.750,00 mc	1,07	b	1.558,00 mc		c	138,00 mc		7a	730,00 mq	a	743,00 mc		743,00 mc	1,02	8	831 mq	a	1.664,00 mc		1.884,00 mc	2,27	a1	220,00 mc		Totale	7.910,00 mq		Volume esistente	15.721,50 mc	1,99	if esistente				Incremento volumetrico	10.611,51 mc					
4a	1.650,00 mq	a	1.280,00 mc		2.567,00 mc	1,56																																																																																																
		a1	144,00 mc																																																																																																			
		b	943,00 mc																																																																																																			
		c	200,00 mc																																																																																																			
4b	224,00 mq	a	1.127,00 mc		1.127,00 mc	5,03																																																																																																
5	705,00 mq	a	840,00 mc		1.491,50 mc	2,12																																																																																																
		b	61,50 mc																																																																																																			
		c	590,00 mc																																																																																																			
6	1.307,00 mq	a	1.820,00 mc		3.366,00 mc	2,58																																																																																																
		b	670,00 mc																																																																																																			
		c	876,00 mc																																																																																																			
7	1.630,00 mq	a1	54,00 mc		1.750,00 mc	1,07																																																																																																
		b	1.558,00 mc																																																																																																			
		c	138,00 mc																																																																																																			
7a	730,00 mq	a	743,00 mc		743,00 mc	1,02																																																																																																
8	831 mq	a	1.664,00 mc		1.884,00 mc	2,27																																																																																																
		a1	220,00 mc																																																																																																			
Totale	7.910,00 mq		Volume esistente	15.721,50 mc	1,99	if esistente																																																																																																
			Incremento volumetrico	10.611,51 mc																																																																																																		
			Volume totale	26.333,01 mc	3,33	if di progetto																																																																																																

TABELLA n. 2 INDICAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE DEI VOLUMI DI PIANO											
p.e. 14 - comparto 1 - lotti 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 7a, 8											
ID unità di intervento	indice fondiario commisurato	superficie fondiaria	volume esistente	volume commisurato	variazione volumetrica	indice fondiario di Piano	volume di Piano	trasferimenti volumetrici		N numero max piani	H altezza max edifici
								volume acquisibile	volume cedibile		
3	3,35	833,00 mq	2.793,00 mc	2.793,00 mc	0,00 mc	5,40	4.500,00 mc	1.707,00 mc	0,00 mc	4	15,00 m
4a	3,27	1.650,00 mq	2.567,00 mc	5.395,50 mc	2.828,50 mc	1,47	2.423,00 mc	0,00 mc	2.972,50 mc	3	esistente
4b	5,03	224,00 mq	1.127,00 mc	1.127,00 mc	0,00 mc	5,03	1.127,00 mc	0,00 mc	0,00 mc	esistente	esistente
5	3,27	705,00 mq	1.491,50 mc	2.305,35 mc	813,85 mc	2,03	1.430,00 mc	0,00 mc	875,35 mc	3	esistente
6	3,27	1.307,00 mq	3.366,00 mc	4.273,89 mc	907,89 mc	2,58	3.366,00 mc	0,00 mc	907,89 mc	3	esistente
7	3,27	1.630,00 mq	1.750,00 mc	5.330,10 mc	3.580,10 mc	4,58	7.470,21 mc	2.140,11 mc	0,00 mc	3	12,00 m
7a	3,27	730,00 mq	743,00 mc	2.387,10 mc	1.644,10 mc	4,51	3.295,73 mc	908,63 mc	0,00 mc	4	15,00 m
8	3,27	831 mq	1.884,00 mc	2.717,37 mc	833,37 mc	3,27	2.717,37 mc	0,00 mc	0,00 mc	3	12,00 m
Totale	3,33	7.910,00 mq	15.721,50 mc	26.329,31 mc	10.607,81 mc	3,33	26.329,31 mc	4.755,74 mc	4.755,74 mc		

Art. IV Destinazioni d'uso

All'interno del perimetro indicato è consentito l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- artigianale: attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta - ad esempio - delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico.
- commerciale: attività di vendita al minuto o all'ingrosso, esercitata in unità funzionali con una superficie commerciale - calcolata a norma del piano commerciale - non eccedente i 250 mq; attività di somministrazione di alimenti e bevande.
- direzionale: attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestioni dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva esercitate in unità funzionali con una Slp non eccedente i 500 mq.

Le funzioni artigianale, commerciale, direzionale, possono essere esercitate unicamente al piano terra, rialzato e primo degli edifici compresi nel perimetro.

La funzione residenziale non può essere allocata al piano terra o rialzato degli edifici compresi nel perimetro.

Non è ammessa la realizzazione di box, autorimesse o cantine al piano terra dei fabbricati.

Art. V Norme morfologico-estetiche

Al fine di coordinare le progettazioni ed i conseguenti interventi edilizi all'interno del perimetro indicato, gli interventi edilizi eseguiti sono soggetti al rispetto delle seguenti norme di carattere morfologico-estetico:

a) caratteristiche generali degli interventi

Ogni intervento edilizio da dovrà tendere alla complessiva riqualificazione urbanistica, edilizia ed architettonica degli immobili compresi nel perimetro indicato e del proprio intorno, attraverso la sottolineatura della particolare conformazione morfologica dell'isolato, il recupero del patrimonio architettonico originario, il recupero delle tracce del passato.

Gli interventi dovranno favorire l'insediamento di funzioni attrattive e la creazione di luoghi aggregativi.

In particolare, grande attenzione dovrà essere posta al tema della ricucitura dei vuoti urbani e dei tipi edilizi. Dovranno altresì essere eliminati i corpi di fabbrica, le aggiunte e le superfetazioni non appartenenti al patrimonio edilizio originario.

Criterio generale per ogni intervento che comporti la sostituzione o la traslazione volumetrica dei corpi di fabbrica esistenti dovrà essere, da un lato la valorizzazione paesaggistica e funzionale delle vie Cellini, Circonvallazione e Roma, dall'altro alla creazione di una nuova permeabilità pedonale pubblica tra le vie Cellini e Roma.

Sotto il profilo funzionale, gli interventi edilizi dovranno favorire l'insediamento al piano terreno dei fabbricati di funzioni volte alla prestazioni di servizi ai cittadini ed alle imprese (uffici, esercizi commerciali di vicinato, ecc).

Sotto il profilo architettonico, fatte ovviamente salve le leggi in materia, ogni intervento edilizio dovrà orientarsi al recepimento delle prescrizioni materiche e di colore di seguito riportate.

b) aspetti estetico formali

Nell'impostazione della progettazione edilizia dovranno essere ripresi gli elementi del linguaggio architettonico della tradizione lombarda, sia sotto il profilo delle "forme" sia per gli aspetti dell'organizzazione complessiva dell'insediamento che dovrà risultare il più possibile aderente all'impianto indicato nelle tavole allegate.

Nei nuovi interventi dovranno essere evitate forme circolari, curve o poligonali se non per riproporre forme appartenenti alla tradizione locale (porticati, portoni, ecc)

Non è ammessa la realizzazione di scale condominiali esterne o aperte.

Sono escluse coperture a cupola o con andamento curvilineo, così come sono da escludere coperture piane. La realizzazione di coperture piane è ammessa solo per la realizzazione di terrazzi, purché realizzati con caratteri tipici e purché il loro impiego nella progettazione persegua una finalità di valorizzazione decorativa dei fronti stradali e funzionale alla ricucitura-partitura delle facciate.

I tetti dovranno essere a due falde poste longitudinalmente alle vie pubbliche. L'impiego di tetti a padiglione è giustificabile solo per particolari esigenze architettoniche.

E' ammessa la realizzazione di abbaini a condizione che la loro collocazione in copertura rispetti gli allineamenti delle aperture di facciata e a condizione che gli stessi possiedano le caratteristiche architettoniche appartenenti alla tradizione lombarda.

Non è ammessa l'apertura di lucernai e di terrazzi mansardati.

Non è ammessa la realizzazione dei vani extra corsa degli ascensori, oltre la copertura del tetto.

La quota di imposta delle falde del tetto dovrà essere tale da garantire un armonioso disegno delle facciate.

La partitura delle aperture di facciata deve rispettare le regole della simmetria architettonica tradizionale. Le aperture dovranno avere forma rettangolare con asse longitudinale perpendicolare al piano strada. Sono escluse le aperture a nastro.

Fatte salve le situazioni esistenti, porte e vetrine di nuove unità immobiliari a destinazione artigianale, commerciale o terziaria dovranno prospettare su spazi pedonali pubblici o asserviti ad uso pubblico porticati.

Il sesto dei portici dovrà essere coerente con la partitura delle aperture di facciata.

Nella realizzazione di balconi, terrazzi, loggiati, ballatoi e simili non è ammesso l'impiego di parapetti pieni.

Spazi pubblici o privati di uso pubblico dovranno risultare finiti in laterizi antigelivi o con materiali lapidei. Non è ammesso l'impiego di materiali quali asfalto o calcestruzzo anche sotto forma di pavimenti autobloccanti.

Il ricorso a materiali a faccia vista è ammesso unicamente per i materiali tradizionali. Sono esclusi rivestimenti in facciata ventilata; così come rivestimenti in ceramica, alluminio o altre leghe metalliche, vetro, ecc.

I serramenti esterni devono riprendere i modelli della tradizione, sviluppandosi in altezza, dovranno possedere preferibilmente apertura a due ante e essere dotati di oscuramento a persiana.

Non sono ammesse tapparelle.

La finitura esterna dei serramenti dovrà essere in legno, qualora si intenda applicare una pitturazione trasparente, si dovranno applicare tinte naturali (es. larice, rovere o castagno ecc). Tinte coprenti dovranno rispettare la tabella colori di seguito esposta e avere texture satinata.

Portoni e portoncini dovranno essere in legno con finiture di cui al paragrafo precedente.

Le vetrine potranno avere telaio in materiale metallico trattato con finitura e colorazione neutra rispetto il resto dell'edificio (ad. esempio: alluminio mordenzato grigio ferro).

Le zoccolature degli edifici dovranno essere realizzate con lastre di pietra naturale non lucidata o cemento decorativo non lucidato. Per la realizzazione delle zoccolature si dovrà far ricorso a lastre di pietra posate con andamento verticale evitando l'impiego di piccoli formati. L'altezza delle zoccolature non dovrà essere superiore agli 80 cm.

c) valori materici

Negli edifici e nei manufatti ove non è previsto l'impiego di materiali faccia vista, le pareti esterne dovranno essere trattate ad intonaco a base di calce con rinzafo finale con sabbie sufficientemente grossolane per riprendere la tessitura degli antichi intonaci locali. Le coloriture delle facciate, al fine di evitare l'uniformità della tinta, dovranno essere completate con velature a finire.

Le coperture degli edifici principali e dei manufatti secondari dovranno essere completati con manto in tegole-canale e/o coppi in laterizio a colore non uniforme; è ammesso l'utilizzo di manti di sottocoppo.

Le lattonerie dovranno essere in rame o altro materiale metallico non ossidabile purchè con colorazione neutra.

d) norme morfologiche per interventi di manutenzione ordinaria e per il recupero a fini abitativi dei sottotetti.

La sostituzione di elementi di facciata eseguita nell'ambito di interventi edilizi di manutenzione ordinaria è ammessa purchè non si vada a consolidare la presenza di elementi estranei al carattere architettonico del luogo. A titolo esemplificativo non è ammissibile la sostituzione di una chiusura a tapparella con altra simile. Viceversa è ammessa la sostituzione con chiusura a persiana.

Nel caso di interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti che comportino l'innalzamento della quota di imposta del tetto, nel rispetto degli elementi tipologici esistenti, occorrerà ripristinare l'equilibrio di facciata tramite interventi di ornato (apposizione di fasce marca piano, decorazioni, oppure, nel rispetto della partitura delle finestre sottostanti, tramite l'apertura di nuove luci tipo piccionaia).