



# Città di Segrate

Elaborato  
**PdR 10**

## **Piano delle Regole** **Piano Governo Territorio**

Dirigente  
Annapaola De Lotto

Assessore  
Francesco Di Chio

Sindaco  
Paolo Micheli

Autorità Procedente  
Annapaola De Lotto

Autorità Competente  
Lidia Cioffari

### **Progetto Variante PGT**

Direzione Sviluppo del Territorio – Servizi Tecnici – Servizi Ambientali  
Servizio Sviluppo del Territorio

### **Consulenze**

Valutazione ambientale strategica (VAS)  
Referente: Arch. Alessandro Oliveri

Componente geologica - Elaborato Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR)  
Studio Associato di Caldarelli, Elitropi, Frassoni, Meli, Valenti  
Referente: Geol. Renato Caldarelli

Studio SCOGRI  
Ecosphera S.r.l.  
Referente: Ing. Fabrizio Bellini

## **Norme Tecniche di Attuazione**

adozione

Del. C.C. n.3 – 29.01.2026

approvazione

Del C.C. n.31 - 09.05.2026



## **PREMESSA**

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

Il Piano delle Regole si inserisce nel percorso pianificatorio avviatosi con l'approvazione del PRG (Dec. Reg. n.27079 del 15 dicembre 1987) poi declinato ed aggiornato dal PGT (del. C.C. n.11 del 09 febbraio 2012 BURL n.19 del 09 maggio 2012) in funzione della promulgazione della Legge Regionale n.12/2005 e ulteriormente aggiornato con la variante approvata con delibera C.C. 32 del 13 luglio 2017 (BURL n.46 del 15 novembre 2017).

Oggi, in adeguamento alle modifiche della LR n.12/2005, in adeguamento alla normativa urbanistica sovraordinata, in risposta alle istanze derivanti dal mutamento del contesto sociale, economico e politico ed alle più recenti esperienze e pratiche in tema di miglioramento della qualità ambientale urbana, il Consiglio comunale con propria deliberazione C.C. .... del ..... ha approvato una nuova variante agli strumenti che compongono il PGT (BURL n. .... del .....) *(nota spazio da completare successivamente all'avvenuta pubblicazione al BURL)*.

Nel descritto percorso di continuità, il Piano delle Regole partecipa, per quanto di sua competenza, alla costruzione dell'idea di città descritta dal Documento di Piano. In particolare, si focalizza sul tema dell'innalzamento della qualità della vita dei cittadini attraverso il miglioramento ambientale, l'incremento della qualità dell'architettura e degli spazi pubblici e presenta anche una forte attenzione al potenziamento delle attività economiche, soprattutto in un'ottica di riconversione degli spazi produttivi verso funzioni di rango maggiore.

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

Il Piano delle Regole, così come variato, prevede incrementi della capacità insediativa complessiva del PGT previgente, nei modi e nelle quantità indicate dal DdP.

**PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE****TITOLO I - Disposizioni generali 5**

Art. 1	Oggetto del Piano delle Regole.	5
Art. 2	Validità ed efficacia.	6
Art. 3	Struttura e contenuti del Piano delle Regole.	6
Art. 4	Definizioni, indici e parametri urbanistici.	7
Art. 5	Distanze.	10
Art. 6	Disciplina delle destinazioni d'uso.	12
Art. 7	Aree di pertinenza.	17
Art. 8	Parcheggi privati.	18

**TITOLO II - Attuazione del Piano delle Regole 18**

Art. 9	Strumenti di attuazione.	18
Art. 10	Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento (PII) approvati antecedentemente alla data di adozione del PGT.	19
Art. 11	Norme guida per i processi di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare.	20
Art. 12	Processi di riconversione funzionale, norme incentivanti e recupero delle "Aree compromesse o degradate"	24

**TITOLO III - Azzonamento del Piano 26**

Art. 13	Classificazione del territorio.	26
---------	---------------------------------	----

**TITOLO IIIA - Zone della città costruita 28**

Art. 14	Zona A - Nuclei a impianto storico.	28
Art. 15	Zone B – Ambiti prevalentemente residenziali.	30
Art. 16	Prescrizioni generali per gli ambiti prevalentemente residenziali	30
Art. 17	Prescrizioni specifiche per le sottozone residenziali	31
Art. 18	Zone C – Aree terziarie, direzionali e commerciali	33
Art. 19	Zone D – Produttive.	35

**TITOLO IIIB - Zone agricole 40**

Art. 20	Aree agricole (E)	40
---------	-------------------	----

**TITOLO IIIC – Aree speciali, Vincoli e Rispetti 43**

Art. 21	Aree comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano _____	43
Art. 22	Aree della Ferrovia. _____	43
Art. 23	Aree di pertinenza aeroportuale _____	43
Art. 24	Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto. _____	45
Art. 25	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici. _____	46
Art. 26	Elettrodotti ad alta tensione. _____	47
Art. 27	Ambiti disciplinati dal Documento di Piano _____	47
Art. 28	Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi: _____	47

#### ***TITOLO IV - Norme per il commercio 49***

Art. 29	Definizioni e disposizioni relative alle attrezzature commerciali. _____	49
Art. 30	Medie superfici di vendita _____	50
Art. 31	Ammissibilità preventiva delle medie strutture di vendita _____	51
Art. 32	Grandi Superfici di Vendita _____	52
Art. 33	Norme speciali per i distributori di carburante _____	52

#### ***TITOLO V - Piano Paesaggistico Comunale 54***

Art. 34	Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi. ____	54
Art. 35	Verifica dell'incidenza paesistica dei progetti. _____	54
Art. 36	Tutela paesaggistica. _____	55
Art. 37	Tutela e sviluppo del verde _____	56
Art. 38	Infrastrutture tecnologiche. _____	56
Art. 39	Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici. _____	57

#### ***TITOLO VI – Norme finali 58***

Art. 40	Registro delle cessioni dei diritti edificatori _____	58
Art. 41	Rinvio alla normativa sovracomunale _____	58
Art. 42	Piano di Rischio Aeroportuale (Aeroporto Milano Linate: testate 17 _____	59
Art. 43	Aree non compatibili con la pianificazione _____	68

**PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE**

*(modificate in forza di variante al PGT – Del. C.C. n. ... del ... BURL serie ... n. ... del ...)*

*(inserire dati dopo pubblicazione BURL)*

**TITOLO I - Disposizioni generali****Art. 1 Oggetto del Piano delle Regole.**

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

- caratteristiche delle aree scoperte ai fini della continuità del sistema del verde e della valorizzazione paesaggistica e più in generale ambientale;
- destinazione d'uso principali, complementari e non ammesse;
- modalità di ricaduta dei diritti edificatori perequati;
- misure per lo sviluppo, la riqualificazione e il rinnovamento del patrimonio immobiliare.

#### **Art. 2 Validità ed efficacia.**

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

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

1. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella legge regionale n. 12/2005. Le riproduzioni a stampa devono fare riferimento alla versione digitale approvata dalla Regione Lombardia in occasione della pubblicazione sul BURL del PGT e delle sue varianti.
2. Il Piano delle Regole, così come tutto il PGT è elaborato sulla base del DBT del Comune (Data Base Topografico) redatto secondo specifico disciplinare tecnico stabilito dalla Regione Lombardia. Il DBT, ancorché per propria natura non fisicamente presente tra gli elaborati del PGT, costituisce elaborato conoscitivo del PGT stesso ed in particolare del Piano delle Regole. Il DBT è pubblicato e scaricabile dal GEOPORTALE della Regione Lombardia.
3. Tutti i soggetti che eseguono interventi edilizi sul territorio comportanti modifiche dell'impronta degli edifici sono tenuti a partecipare al processo di continuo aggiornamento del DBT, fornendo al Sistema Informativo Territoriale del Comune i files vettoriali necessari a detto scopo. Con disposizione della competente Direzione ed in funzione dell'evoluzione dei sistemi informatici, verranno stabilite le specifiche tecniche che dovranno possedere i files destinati all'aggiornamento del DBT.
4. Il Piano delle Regole oltre che dal DBT, risulta costituito dai seguenti elaborati:
  - PdR 01 – Data Base Topografico;
  - PdR 02a – Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo;
  - PdR 02b – Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo;

- PdR 03 – Sistema insediativo - Tipologie edilizie;
- PdR 04 – Sistema insediativo - Altezze degli edifici;
- PdR 05 – Sistema insediativo - Destinazioni d'uso prevalenti;
- PdR 06 – Sistema insediativo - Densità edilizie;
- PdR 07 – Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato;
- PdR 07a – Lettura temi urbani e sequenze
- PdR 07b – Carta condivisa del paesaggio
- PdR 07c – Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P
- PdR 08 – Azzonamento;
- PdR 08a/b/c/d/e/f/g – Azzonamento (scala 1:2000);
- PdR 09 – Vincoli;
- PdR 09a – Vincoli: Revisione 2025 Mappe PGRA in salvaguardia;
- PdR 10 – Norme Tecniche di Attuazione

Gli elaborati: PdR 01, 02a, 02b, 03, 04, 05 e 06, hanno carattere descrittivo.

L'elaborato PdR 07c ha carattere illustrativo.

L'Allegato P contenuto nel documento PdR 7c ha carattere obbligatorio.

Gli elaborati PdR 07, 07a, 07b, PdR 8 (così come gli elaborati PdR 08a/b/c/d/e/f/g), PdR 9, 09a, PdR 10, hanno carattere prescrittivo.

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

#### **Art. 4 Definizioni, indici e parametri urbanistici.**

1. Le definizioni degli indici urbanistici sono riportate nel Regolamento Edilizio - Parte Prima. Di seguito, per facilità di lettura sono riportate le principali definizioni del R.E.T.:

**ST (superficie territoriale)** = Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**SF (superficie fondiaria)** = Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**IT (indice di fabbricabilità territoriale)** = Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Nota: per superficie si intende la Superficie Lorda

**IF (indice di fabbricabilità fondiaria)** = Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Nota: per superficie si intende la Superficie Lorda

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

**DT (dotazioni territoriali)** = Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

**SCOP (superficie coperta)** = Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Nota: gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza

**SP (superficie permeabile)** = Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**IPT/IPF (indice di permeabilità)** = Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

**IC (indice di copertura)** = Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**STOT (superficie totale)** = Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

**SL (superficie lorda)** = Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**SU (superficie utile)** = Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**SA (superficie accessoria)** = Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;

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

(nota: Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzatura del muro comune).

**SC (superficie complessiva)** = Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

**SCAL (superficie calpestabile)** = Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

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

**VT (volume totale o volumetria complessiva)** = Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

**H (Altezza dell'edificio)** = altezza massima tra quella dei vari fronti e 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:

**h (altezza lorda)** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

**Altezza del fronte** = L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

**AU (altezza urbanistica)** Altezza convenzionale da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

**VU (volume urbanistico)** Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica da utilizzarsi ai fini urbanistici.

**BAF Biotopo Area Factor** = è l'area ecologica effettiva, che deriva dalla sommatoria delle superfici di riferimento moltiplicate per un coefficiente ecologico, assegnato in base alle caratteristiche specifiche delle superfici stesse e sintetizzato in valori tabellati, come meglio dettagliato al capitolo 6.1.5 della Relazione del Documento di Piano (Elaborato DdP 8).

**BAF = Area ecologicamente efficace/ Superficie di riferimento**

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

Per BAF esistente si fa riferimento allo stato dei luoghi alla data di adozione della Variante del PGT (Del. C.C. n. 3 del 29.01.2026).

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

L'incremento del BAF fino al raggiungimento del Target è obbligatorio per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

**AP (area piantumata):** 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

Fatte salve le deroghe espressamente previste dalla legislazione vigente, in tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento (compreso i casi di sopralzo di fabbricati esistenti e tra questi, anche i casi di recupero dei sottotetti esistenti di cui agli artt. 63,64,65 L.R. n.12/2005) o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10,00 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 le altre tipologie di intervento può essere mantenuta la distanza preesistente.

I limiti minimi di distanza tra fabbricati non sono derogabili in quanto finalizzati a garantire un adeguato soleggiamento dei fronti degli edifici, permeabilità nel tessuto costruito, e circolazione dell'aria.

### 3. Distanza minima dalle strade

All'interno del Centro Abitato così come definito dall' art.3 del D.Lgs n.285/1992 e s.m.i ed individuato ed aggiornato periodicamente dalla Giunta comunale con apposita deliberazione, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima dei fabbricati dalle strade non pedonali deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate sulla tavola Tav. PdR 9 – Vincoli del Piano delle Regole, pari a:

- m 5,00 per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a m 7,00 (art.3, D.lgs. n.285/1992 e s.m.i);
- m 7,50 per strade con carreggiata veicolare di larghezza compresa fra 7,00 e 15,00 m;
- m 10,00 per strade con carreggiata veicolare di larghezza superiore a m 15,00.

L'Amministrazione comunale, solo in caso di titoli abilitativi convenzionati rilasciati ai fini della riqualificazione paesaggistica ed ambientale del tessuto urbano esistente o per la riconversione funzionale delle aree produttive, valutata la compatibilità al Codice Della Strada, può prescrivere distanze diverse ed anche minori rispetto a quanto sopra indicato. Ciò, al fine di migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il mantenimento o l'integrazione degli allineamenti delle cortine edilizie esistenti.

Non potranno comunque essere in alcun caso valutate e concesse deroghe rispetto a strade di rilevanza sovracomunale gestite da soggetti diversi dal Comune se non a seguito dell'ottenimento di deroga da parte sia dell'Ente proprietario della strada, sia del gestore della stessa.

#### 3.1 Fasce di salvaguardia dalle infrastrutture stradali di progetto

All'interno delle fasce di salvaguardia individuate ai sensi della DGR 3 dicembre 2008 n.8/8579 relativamente alla realizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche di rilevanza Provinciale, Regionale, Nazionale, sono ammessi unicamente interventi di: demolizione, manutenzione ordinaria, installazione della segnaletica stradale, interventi di mitigazione arborea.

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

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento (compreso i casi di soprizzo di fabbricati esistenti e, tra questi, anche il recupero dei sottotetti esistenti di cui agli artt. 63,64,65 L.R. n.12/2005) o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona deve essere di 5,00 metri.

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

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

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

All'interno del perimetro dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento, nonché nell'ambito di pertinenza di permessi di costruire convenzionati, sono assentibili distanze dalle strade e dai confini di proprietà inferiori a quelle di cui ai precedenti commi 3 e 4, purché adeguatamente regolamentate dalle norme tecniche di attuazione dei piani attuativi o programmi integrati o motivatamente giustificate nei progetti sottoposti a permesso di costruire convenzionato.

Modalità di misurazione delle distanze

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali dal piano delle pareti esterne dei fabbricati.

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali dal fabbricato rispetto al ciglio della strada così come definito dall'art. 2 D.M. 1.4.1968 1404.

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

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda m. 1,50.

**Art. 6      Disciplina delle destinazioni d'uso.**

1. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso ammesse e quelle da escludersi; fra le destinazioni ammesse sono distinte quelle principali e quelle complementari secondarie.
2. Nei singoli interventi edilizi la destinazione d'uso principale deve superare il 50% della SL ammessa.
3. Negli Ambiti di Trasformazione le destinazioni principali e secondarie vengono definite in sede di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento.
4. Nel Piano delle Regole sono individuate cinque categorie di destinazioni d'uso: 1 residenziale, 2 turistico-ricettiva, 3 produttiva e direzionale, 4 commerciale, 5 rurale.
5. Per ogni categoria di destinazione d'uso di seguito in dettaglio sono individuati i seguenti usi:

<b>1 - RESIDENZIALE</b>	
Abitazioni	
Abitazioni di servizio ad altre attività *	
Residenze collettive	Studentati
	Residenzialità tematica -cohousing
	Residenze assistite
	RSA

<b>2 - TURISTICO-RICETTIVA</b>	
Strutture ricettive alberghiere	
Strutture ricettive non alberghiere	Case per ferie
	Bed & breakfast e Ostelli
	Foresterie
	Agriturismi
	Campeggi
<b>3 - PRODUTTIVA E DIREZIONALE</b>	
<b>3.1 - Produttiva</b>	
Attività di produzione dei beni	
Attività di produzione dei servizi	Data center
	Lavanderie industriali
	Parcheeggi all'aperto e autorimesse, autonoleggi
Attività e laboratori artigianali	
Spedizioni	
Logistica	
Intermodalità	
Depositi materiali a cielo aperto	
Attività trasformazione filiera agroalimentare	
Produzione micromeccanica, robotica, elettronica, alta tecnologia	
Produzione farmaceutica	
<b>3.2 - Direzionale</b>	
Uffici e centri direzionali	
Studi professionali e società di consulenza	
Banche, agenzie finanziarie e assicurative	
Centri studi e ricerca	
Studi medici singoli o associati, cliniche, veterinari, centri diagnostici, palestre per riabilitazione medica	
Servizi alla persona	Centri benessere
	Saloni di bellezza e parrucchieri
	Studi per tatuaggi e piercing
	Agenzia funeraria
Servizi educativi	Asili nido privati e nidi condominiali/micronidi
	Accademie e scuole di arte e musica
	Scuole di lingua straniera
Attività per il tempo libero	Strutture sportive e palestre
	Ludoteche
	Teatri e sale cinema

<b>4 - COMMERCIALE</b>	
Esercizi di vicinato singoli	
Medie strutture di vendita singole o aggregate	
Grandi strutture di vendita, centri commerciali e similari	
Commercio all'ingrosso	
Pubblici esercizi	Bar e ristoranti
	Tabaccherie
	Farmacie
	Gioco d'azzardo lecito
	Internet point e coworking
Distributori di carburante e autolavaggi	
<b>5 - RURALE</b>	
Attività agricola primaria e multifunzionale	

\* Massimo n. 1 unità immobiliare per complesso produttivo

6. Per ogni singola Zona Urbanistica, negli articoli successivi, verranno specificate la destinazione d'uso principale e quelle complementari secondarie.
7. Le destinazioni d'uso valide nello stato di fatto sono quelle indicate nel più recente titolo edilizio, anche se rilasciato in sanatoria. Negli articoli che disciplinano le singole zone urbanistiche sono specificate le destinazioni funzionali per le quali è richiesto l'incremento della dotazione di aree pubbliche o di pubblico interesse rispetto alla precedente destinazione d'uso; detto incremento deve essere reperito nell'area di pertinenza degli edifici. In caso di convenzionamento, è facoltà dell'Amministrazione stabilire se tale incremento possa essere reperito in altra area o monetizzato corrispondendo una somma pari al beneficio economico indotto dalla mancata cessione di aree.

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate anche in sanatoria, prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SL e non mutino la destinazione d'uso degli immobili.

Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo di cui alle definizioni dell'art.3 DPR n.380/2001 e smi.

8. La tabella sotto riportata indica, per ogni singola Zona Urbanistica, le destinazioni d'uso non ammesse:

**Destinazioni d'uso non consentite = ●**

DESTINAZIONE D'USO		ZONA URBANISTICA														
		A	B1	B2a	B2b	B2c	C1	C2	C3	D1	D2	D2A	D2B	D4	E	
<b>1 - RESIDENZIALE</b>																
Abitazioni							●	●	●	●	●	●			●	●
Abitazioni di servizio ad altre attività *		●	●	●	●	●	●	●							●	
Residenze collettive	Studentati	●		●	●	●				●	●	●			●	●
	Residenzialità tematica - cohousing			●						●	●	●			●	
	Residenze assistite	●		●	●	●				●	●	●			●	●
	RSA	●		●	●	●				●	●				●	●
<b>2 - TURISTICO-RICETTIVA</b>																
Strutture ricettive alberghiere		●	●	●	●	●									●	●
Strutture ricettive non alberghiere	Case per ferie	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●
	Bed & breakfast e Ostelli	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●
	Foresterie						●	●	●	●	●				●	●
	Agriturismi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	
	Campeggi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
<b>3 - PRODUTTIVA E DIREZIONALE</b>																
<b>3.1 - Produttiva</b>																
Attività di produzione dei beni		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	
Attività di produzione dei servizi	Data center	●	●	●	●	●	●	●							●	●
	Lavanderie industriali	●	●	●	●	●	●	●							●	●
	Parcheggi all'aperto e autorimesse, autonoleggi	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●
Attività e laboratori artigianali						●	●	●	●						●	
Spedizioni		●	●	●	●	●	●	●				●	●	●	●	
Logistica		●	●	●	●	●	●	●				●	●	●	●	
Intermodalità		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●
Depositi materiali a cielo aperto		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Attività trasformazione filiera agroalimentare		●	●	●	●	●	●	●							●	
Produzione micromeccanica, robotica, elettronica, alta tecnologia		●	●	●	●	●									●	●
Produzione farmaceutica		●	●	●	●	●	●	●							●	●

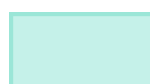
DESTINAZIONE D'USO		SIGLA AZZONAMENTO														
		A	B1	B2a	B2b	B2c	C1	C2	C3	D1	D2	D2A	D2B	D4	E	
<b>3.2 - Direzionale</b>																
Uffici e centri direzionali				•						•	•				•	•
Studi professionali e società di consulenza										•	•				•	•
Banche, agenzie finanziarie e assicurative				•						•	•				•	•
Centri studi e ricerca				•		•				•	•				•	•
Studi medici singoli o associati, cliniche, veterinari, centri diagnostici, palestre per riabilitazione medica										•	•				•	•
Servizi alla persona	Centri benessere			•						•	•				•	•
	Saloni di bellezza e parrucchieri			•						•	•				•	•
	Studi per tatuaggi e piercing			•						•	•				•	•
	Agenzia funeraria									•	•	•	•		•	•
Servizi educativi	Asili nido privati e nidi condominiali / micronidi														•	•
	Accademie e scuole di arte e musica			•		•				•	•				•	•
	Scuole di lingua straniera			•		•				•	•				•	•
Attività per il tempo libero	Strutture sportive e palestre	•		•		•									•	•
	Ludoteche			•		•				•	•				•	•
	Teatri e sale cinema					•				•	•				•	•

DESTINAZIONE D'USO	SIGLA AZZONAMENTO															
	A	B1	B2a	B2b	B2c	C1	C2	C3	D1	D2	D2A	D2B	D4	E		
<b>4 - COMMERCIALE</b>																
Esercizi di vicinato singoli			•						•	•	•	•		•	•	
Medie strutture di vendita singole o aggregate	•	•	•		•	•								•	•	
Grandi strutture di vendita, centri commerciali e similari	•	•	•	•	•	•	•		•	•			•	•	•	
Commercio all'ingrosso	•	•	•	•	•	•	•	•				•	•	•	•	
Pubblici esercizi	Bar e ristoranti		•											•	•	
	Tabaccherie		•											•	•	
	Farmacie		•							•	•			•	•	
	Gioco d'azzardo lecito		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Internet point e coworking				•										•	•
Distributori di carburante e autolavaggi	•	•	•	•	•	•	•	•				•	•	•	•	
<b>5 - RURALE</b>																
Attività agricola primaria e multifunzionale	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		

\* Massimo n. 1 unità immobiliare per complesso produttivo



Destinazioni d'uso ammesse solo ai piani terra, primo e secondo degli edifici



L'impossibilità di inserire un'attività con destinazione d'uso relativa al gioco d'azzardo lecito trova motivazione nella copertura della Mappa dei Luoghi Sensibili (ai sensi della l.r. 21 ottobre 2013 n. 8) riportata a p. 70-71 delle presenti norme.

9. Le industrie insalubri di prima classe (di cui al R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) non possono essere insediate a una distanza inferiore a 250 m da insediamenti residenziali, salva l'assunzione di misure tecnico-costruttive ai sensi dell'art. 216 del R.D. n. 1265/1934.

#### Art. 7 Aree di pertinenza.

1. Le aree considerate per il calcolo e la verifica degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate.
2. 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 dimensionamento urbanistico-edilizio degli edifici in occasione del rilascio del primo titolo edilizio.

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 in cui ricade il fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti Norme, prescindendo dai frazionamenti catastali.

3. 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.
4. Aree di pertinenza di fabbricati di nuova realizzazione sono quelle utilizzate nel calcolo della consistenza edilizia del fabbricato progettato per l'ottenimento del titolo abilitativo diretto, convenzionato o all'interno di piano attuativo.

#### **Art. 8      Parcheggi privati.**

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione e di ampliamento, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali privati nelle quantità sufficienti a garantire la dotazione minima di legge (ex "legge Tognoli") e comunque non inferiore ai seguenti indici:
  - 1 posto auto per ogni singola unità immobiliare residenziale;
  - 1 posto auto ogni 50 mq di SL destinata ad attività turistico ricettiva;
  - 1 posto auto ogni 150 mq di SL destinata ad attività produttiva;
  - 1 posto auto ogni 50 mq di SL destinata ad attività direzionale;
  - 1 posto auto ogni 150 mq di SL destinata ad attività commerciale;
2. Qualora sia dimostrato che non sia possibile reperire la dotazione parcheggi di cui al comma 1 all'interno dell'area di pertinenza, l'Amministrazione può valutare la delocalizzazione degli stessi in altre aree situate sul territorio comunale.
3. Per la determinazione della dotazione parcheggi viene utilizzato il volume urbanistico VU da determinare considerando l'altezza urbanistica AU di 3,00 m per ogni singolo piano a prescindere dall'altezza reale del piano.

### ***TITOLO II - Attuazione del Piano delle Regole***

#### **Art. 9      Strumenti di attuazione.**

1. Il Piano delle Regole si attua tramite titoli e provvedimenti edilizi previsti dalla legislazione vigente.

2. In particolare, per le "aree produttive con possibilità di riconversione", per le "aree compromesse o degradate", per le "aree della Ferrovia" individuate nelle tavole di azionamento (PdR 8), e per gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, il PdR si attua attraverso Permessi di Costruire Convenzionati, Piani Attuativi e Programmi Integrati d'Intervento a seconda della dimensione e della specificità dell'intervento.
3. I titoli abilitativi convenzionati dovranno contenere necessariamente l'assetto planivolumetrico dell'intervento (ingombri, altezze, distanze), l'individuazione delle volumetrie di progetto, le destinazioni d'uso, le aree per servizi pubblici o di pubblico interesse (in cessione o in asservimento o, eventualmente, da monetizzare).
4. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
5. Gli interventi edilizi sono anche soggetti alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.
6. È obbligo del titolare della richiesta di atti di pianificazione o programmazione attuativa, di titoli edilizi diretti (comprese le segnalazioni di inizio attività edilizia) o convenzionati produrre:
  - a corredo della documentazione allegata alle istanze, anche i files degli elaborati presentati in formato .pdf e .dwg. I file in formato .pdf dovranno essere firmati digitalmente dal professionista che li ha redatti;
  - al momento di presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, del file in formato .dwg contenente gli elementi necessari per consentire l'aggiornamento del DBT del Comune.

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

1. I Piani Attuativi e PII approvati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Dopo tale data sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione.
2. I tre ambiti assoggettati all'Accordo di Programma approvato con d.p.g.r. n. 5095 in data 22 maggio 2009 e Primo Atto Integrativo approvato con d.p.g.r. del 29 marzo 2010, n. 3148 e Secondo Atto Integrativo approvato d.p.g.r. del 31 luglio 2018 n.80 sono individuati sulle tavole serie 08 del Piano delle Regole con apposito perimetro in tratteggio bianco-nero e fondo trasparente e le seguenti sigle identificative:
  - a) *ADP1 - area residenziale "CdP Immobiliare".*
  - b) *ADP2 - area a terziario e parcheggi.*
  - c) *ADP3 - area centro commerciale multifunzionale "Westfield" e Cassanese bis ("viabilità speciale").*

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

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

**Art. 11 Norme guida per i processi di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare.**

1. In attuazione degli obiettivi sottesi dal Documento di Piano del PGT, il Piano delle Regole intende attivare e sostenere processi di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare per i casi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia eseguiti nelle aree azionate nella Tav 08-Azzonamento come:

Zona A

Zona B1

Zona B2c

Zona C 1.1 ricomprese nelle aree APR

Zona D2 ricomprese nelle aree APR

2. In particolare in attuazione delle misure di cui all'art.12 delle NTA del Documento di Piano (DdP09-NTA del DdP) sono auspicati e sostenuti dal Piano delle Regole gli interventi edilizi comportanti:
  - a) Incremento della qualità ambientale
  - b) Incremento della qualità del paesaggio urbano
  - c) Incremento della qualità dell'abitare
  - d) Miglioramento del sistema della mobilità

Per l'esecuzione dei sopradetti interventi il Documento di Piano rende disponibili 50.000 mq di SL che verranno riconosciuti (concessi) nell'ambito delle convenzioni che regolano l'attuazione di ogni singolo progetto.

Agli stessi diritti edificatori accedono i progetti ricadenti in Zona A così come disciplinati all'art.14 delle presenti Norme, dove il recupero del patrimonio edilizio esistente è opportunità per riconformare i fronti rivolti allo spazio pubblico anche attraverso un ripensamento dei rapporti tra i pieni e vuoti del costruito esistente (Interventi di ricucitura). Il riconoscimento della SL in zona A non è legato all'attuazione delle misure riportate nella tabella sottostante ma unicamente al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione paesaggistica di cui al citato art.14.

Di seguito si riporta la tabella contenuta all'art. 12 delle NTA del DdP ove sono riportati i punteggi attribuiti alle azioni da recepire nei progetti che intendono ampliare la SL esistente.

Detta tabella potrà essere modificata periodicamente dal Consiglio Comunale senza che ciò comporti variante al PGT, in considerazione dell'evoluzione tecnologica dei materiali da costruzione e in generale delle tecnologie applicabili agli obiettivi sottesi.

Obiettivo	Misura	Azione	punteggio	
<b>Incremento della qualità ambientale</b>	Superamento requisito minimo NZEB (Nearly Zero Energy Building)	Raggiungimento del requisito ZEB (Zero Energy Building)  <b>Nota:</b> il requisito ZEB può essere raggiunto attraverso la realizzazione di impianti fotovoltaici su edifici comunali o realizzando coperture fotovoltaiche sopra parcheggi pubblici, per una potenza minima pari al fabbisogno necessario. <b>Per questo caso il punteggio attribuito è pari a 5</b>	<b>8</b>	
	Diffusione energie rinnovabili	Realizzazione di impianti fotovoltaici su strutture pubbliche (per ogni 10 kW installati sino al massimo di 30 kW per intervento)	<b>5</b>	
	Mitigazione isole di calore	Minimizzazione della pavimentazione del suolo prevedendo una superficie verde drenante non inferiore al 50% della SF <sup>1</sup>		<b>5</b>
		Piantumazioni delle aree pertinenziali degli edifici con alberi ad alto fusto <sup>2</sup> o arbusti con sviluppo verticale che a maturazione comporti una copertura minima del 30% delle aree pertinenziali.		<b>4</b>
		Realizzazione di tetti o pareti verdi in misura superiore al 50% del minimo necessario per il raggiungimento del BAF target		<b>8</b>
	Abbattimento emissioni inquinanti	Costruzioni prive di impianti a gas (metano, gpl, ecc)		<b>2</b>
		Impianti termici e idricosanitari totalmente elettrici o con generatori a idrogeno		<b>5</b>
		Impiego di materiali da costruzione riciclati o riciclabili (certificati) in misura superiore al 50 % del valore complessivo del progetto da computo metrico.		<b>3</b>
		Inserimento nelle unità immobiliari di dispositivi per il monitoraggio della qualità dell'aria interna (composti organici volatili, particolato, anidride carbonica, gas combust, umidità e relativo dispositivo di sanificazione)		<b>3</b>
	Riduzione consumi idrici	Recupero acque meteoriche per irrigazione giardini		<b>3</b>

Obiettivo	Misura	Azione	punteggio
<b>Incremento della qualità paesaggio urbano</b>	Attenzione all'architettura	Eliminazione delle superfetazioni edilizie (tettoie, verande, ricoveri attrezzi, ecc)	<b>2</b>
		Trasferimento in sottosuolo dei box esistenti posti fuori terra in aree pertinenziali degli edifici	<b>8</b>
		Progetti che prevedono l'accorpamento di due o più lotti edificati confinanti tra loro (escluso Villaggio Ambrosiano) <sup>3</sup>	<b>10</b>
		Progetti che prevedono l'accorpamento di due o più lotti edificati confinanti tra loro eseguiti con concorso di progettazione (escluso Villaggio Ambrosiano)	<b>20</b>
		Integrazione degli apparati impiantistici all'interno dell'architettura	<b>3</b>
		Assenza o eliminazione delle recinzioni rivolte sullo spazio pubblico <sup>4</sup>	<b>5</b>
	Potenziamento del Tree Canopy Cover <sup>i</sup>	Impiego di recinzioni adatte al passaggio fauna selvatica <sup>5</sup>	<b>2</b>
		Trattamento delle aree di pertinenza degli edifici con piantumazioni arboree e arbustive secondo lo schema progettuale contenuto nell'elaborato PdS All.D – Schede e modelli metodologici della REC	<b>5</b>
<b>Incremento della qualità dell'abitare</b>	Dimensionamento degli alloggi superiore ai requisiti minimi del RLI	Superficie minima netta di abitazione pari a 30,00 mq per la prima persona e 12,00 mq in più per ogni successiva persona	<b>3</b>
		Altezza interpiano pari o superiore a 3,00 m	<b>4</b>
		Dimensionamento minimo dei locali secondo seguente schema: Spazi di abitazione (escluso camere da letto) 10,00 mq Camera da letto singola 11,00 mq Camera da letto matrimoniale 17,00 mq	<b>5</b>
		Dotazione di logge, balconi o terrazzi aventi superficie minima superiore a 8,00 mq e larghezza non inferiore 1,75 m	<b>5</b>
		Incremento del rapporto tra superficie di pavimento e superficie finestrata trasparente nei locali di abitazione a 0.60	<b>3</b>
<b>Miglioramento del sistema della mobilità</b>	Posizionamento parcheggi privati	Realizzazione di parcheggi privati posti unicamente nel sottosuolo degli edifici o delle aree pertinenziali esterne	<b>6</b>
		Realizzazione di parcheggi auto dotati di punto di ricarica (1 punto ricarica per abitazione minimo)	<b>2</b>
	Diffusione mobilità dolce	Realizzazione di depositi biciclette attrezzati con punti di ricarica (1 punto ricarica per abitazione minimo)	<b>2</b>

Note:

Fatto salvo il reperimento di superficie permeabile SP nella misura del 30% della SF, per l'ottenimento del requisito è possibile conteggiare le superficie occupate in sottosuolo che presentino sulla copertura uno strato di terreno vegetale di almeno 0.60 m.

<sup>2</sup> La scelta ricade su specie autoctone, compatibili o naturalizzate, resistenti allo stress urbano, con apparato radicale profondo, chioma espansa, buona capacità di ombreggiamento e basso fabbisogno idrico.

Criteri generali

- Distanza minima dalla facciata: 3–5 m (a seconda dello sviluppo della chioma e dell'apparato radicale).
- Distanza tra alberi: 7–10 m (in asse).
- Presenza di aiuole drenanti o svasature permeabili per la gestione delle acque meteoriche.
- Pacciamatura dell'area radicale per ridurre l'evaporazione.

Aree a verde condominiale

- Piantumazione perimetrale con specie miste ad alto fusto
- Spazi centrali riservati a vegetazione di medio-basso fusto o prato estensivo
- Integrazione con percorsi pedonali ombreggiati

Fasce verdi lungo parcheggi o vialetti

- Piantumazione in doppia fila sfalsata (quincunce)
- Distanza tra file: min. 6 m
- Inerbimento laterale o siepi autoctone come sottobosco (es. *Cornus sanguinea*, *Viburnum lantana*)

Cortili interni

- Utilizzo di specie con chioma contenuta (*Acer campestre*, *Carpinus betulus*).

Impianto lineare a distanza ravvicinata (5–6 m), preferibilmente lato sud-ovest per ombreggiare le facciate più esposte.

<sup>3</sup> Criteri generali

- Riorganizzazione degli spazi liberi e delle pertinenze: ricucitura tramite aree pedonali di connessione, pavimentazione drenante, alberature e arredo urbano con conseguente apertura visiva verso la strada e integrazione con i percorsi pubblici
- Armonizzazione dell'impatto volumetrico: demolizione e nuova edificazione in forma compatta, con rispetto delle altezze e distacchi secondo normativa. Realizzazione di progetto unitario con uniformazione della linea di imposta e gronda, utilizzo di materiali e cromie coordinati, integrazione di logge, frangisole o facciate verdi su entrambi i fronti per ottenere una soluzione di facciata continua verso lo spazio pubblico, maggiore riconoscibilità urbana e minore disordine percettivo
- Miglioramento della qualità architettonica dei fronti strada
- Introduzione di linguaggi architettonici coerenti e contemporanei

<sup>4</sup> Assenza totale di recinzioni lungo la linea di confine con la viabilità pubblica (è facoltà del richiedente chiedere l'inclusione dell'area nel sistema di videosorveglianza pubblica eseguito dalla Polizia Locale mediante collegamento al punto di monitoraggio di competenza):

- Delimitazione solo funzionale mediante cordoli a raso, aiuole verdi e filari arborei cadenzati (*Carpinus betulus*, *Acer campestre*)
- Inserimento di alberi a medio-alto fusto sul margine del lotto in continuità con l'eventuale alberatura stradale esistente
- Uso di pavimentazioni drenanti in pietra o autobloccanti nelle aree di accesso pedonale e carrabile, integrati con prato.

Eliminazione delle recinzioni perimetrali:

- Demolizione integrale della recinzione esistente
- Creazione di una fascia di transizione verde (larghezza 1,5–2,5 m) tra marciapiede pubblico e spazio privato, piantumata con essenze arboree (*Prunus avium*, *Celtis australis*) e arbustive (*Cornus sanguinea*, *Spiraea salicifolia*)
- Inserimento di un filare di alberi da realizzare in continuità con quelli esistenti sul lato opposto della strada, ove presenti
- Utilizzo di siepi basse (< 1 m) o cordoli verdi per delimitazione funzionale senza barriera visiva.

<sup>5</sup> Caratteristiche tecniche generali:

Distanza da terra ≥ 20 cm (senza cordolo)

Maglia o apertura minima 10 x 10 cm o aperture dedicate ogni 5 - 7 m

Materiali preferibili legno naturale, corten, metallo verniciato, acciaio

Integrazione vegetale sempre consigliata, specie autoctone e/o compatibili a sviluppo contenuto

Esempi progettuali:

- Rete a maglia quadrata o rettangolare, con apertura min. 10x10 cm, fascia basale libera da cordoli in calcestruzzo, altezza da terra 20 cm, protetta con ghiaia drenante o aiuola verde ed eventuale integrazione arbustiva con sviluppo in altezza
- Recinzione composta da pali in materiali naturali, verticali, distanza minima 10-12 cm, altezza da terra: 20 cm libera per passaggio fauna. Integrazione di siepe discontinua lungo il tracciato interno alla recinzione.

<sup>i</sup> rappresenta un indicatore di densità di vegetazione utilizzato in forestazione urbana in alternativa al numero degli alberi, per rendere conto della consistenza effettiva della vegetazione sul territorio. È un indicatore che rappresenta la proiezione delle chiome degli alberi a terra.

3. Nel rispetto dei diritti di terzi e delle norme che disciplinano gli standard edilizi ed urbanistici, oltre che della normativa rilevante in materia, i progetti edilizi che raggiungono in tutto o in parte gli obiettivi elencati nella tabella soprariportata, cui corrisponde l'attribuzione di punteggi di merito, sono approvati tramite permesso di costruire convenzionato con il riconoscimento dell'incremento della capacità edificatoria sino ad un massimo del 50% della SL esistente.
4. Al raggiungimento del punteggio minimo di 25 punti si accede ad un incremento di SL esistente pari al 25 %.
5. Al raggiungimento del punteggio di 35 punti si accede ad un incremento di SL esistente pari al 35 %.
6. Oltre la soglia di 35 punti è riconosciuto un incremento di SL in termini percentuali corrispondente al punteggio ottenuto fermo restando il limite massimo pari al 50% della SL esistente.

Richiamato l'art.12 delle NTA del DdP, si indica in **50.000 mq la quota complessiva massima di SL nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale** per consentire il processo di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare e per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia nelle aree del tessuto edificato esistente individuate all'art.11 delle NTA del PdR.

Il valore economico della SL necessaria per l'esecuzione di detti progetti verrà determinato con stima peritale giurata redatta da tecnico incaricato dal Comune nell'ambito del procedimento di approvazione delle singole convenzioni e sarà corrisposto al Comune al momento della stipula delle convenzioni legate al permesso di costruire od al piano attuativo rilasciato per l'esecuzione del progetto.

#### **Art. 12 Processi di riconversione funzionale, norme incentivanti e recupero delle "Aree compromesse o degradate".**

a) Il PdR in recepimento del progetto strategico "Aree produttive con possibilità di riconversione – APR" individua sul territorio costruito le zone APR nelle quali è possibile realizzare progetti che prevedono la riconversione funzionale delle stesse.

Sono individuate:

- la zona APR-A dove gli interventi edilizi possono sostituire la preesistente funzione produttiva con funzioni commerciali e terziarie
- la zona APR-B dove gli interventi edilizi possono sostituire la preesistente funzione edilizia non solo con funzioni commerciali e terziarie ma anche con funzioni residenziali.

Il progetto di riconversione deve raggiungere gli obiettivi di cui al precedente Art.11 e deve sempre prevedere la demolizione di tutti gli edifici esistenti e le verifiche ambientali sullo stato del suolo che dovrà risultare compatibile con le funzioni che si intendono insediare (qualora necessario il progetto di riconversione dovrà contenere la bonifica dell'area oggetto di intervento).

Nel caso di riconversioni che prevedono l'insediamento di residenza occorrerà sempre sottoporre il progetto a Verifica di Assoggettamento alla VAS e qualora l'esito di tale verifica lo preveda, occorrerà eseguire la VAS.

La verifica di assoggettamento VAS è da compiersi anche in caso di progetti che, indipendentemente dalla previsione di inserimento di funzioni residenziali, interessino aree aventi una SF superiore a 10.000 mq.

I progetti di riconversione funzionale che prevedono l'impiego di diritti volumetrici provenienti dall'applicazione del precedente Art.11 approvati dall'Amministrazione sono riportati sulle tavole di azzonamento del PdR con determinazione del dirigente della struttura tecnica comunale competente.

I progetti di riconversione funzionale all'interno delle zone APR-A e APR-B possono prevedere l'impiego di SL perequativa proveniente dalle Aree Verdi di Progetto comprese nel Progetto Strategico "Parco Agricolo" e delle "Aree verdi di progetto per progetti strategici e interventi infrastrutturali programmati".

Con la medesima determinazione l'intervento viene anche iscritto nel repertorio degli interventi di riconversione funzionale di seguito riportato:

Id	intervento	ubicazione		SF	rif. catastali		SL			Destinazione funzionale
		via	n.		Fg.	Mapp.	esist.	concessa	UF	
1										
2										
...										
n										

- b) Trasferimenti di attività economiche situate all'interno del tessuto residenziale consolidato e non compatibili con detta funzione: gli interventi edilizi posti in essere per trasferire le attività economiche esistenti situate all'interno del tessuto consolidato di tipo residenziale - con lo stesso non più compatibili - in un'altra area del tessuto edificato con azzonamento idoneo, possono essere attuati con permesso di costruire convenzionato.
- c) Recupero di aree individuate come "compromesse o degradate" nella tavola di Azzonamento del Piano delle Regole (PdR 08). Si tratta di aree non più utilizzate o degradate, sulle quali nel tempo sono avvenuti spontanei e non controllati interventi di trasformazione antropica. Gli interventi edilizi posti in essere per la riqualificazione e la riconversione di aree indicate come compromesse e degradate sono subordinati all'approvazione di piano attuativo o programma integrato di intervento. Qualora tali aree ricadano nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana saranno oggetto di accordo con l'Ente gestore del Parco.
- d) Il piano delle Regole individua anche gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali, inquinamento, degrado ambientale, degrado urbanistico - edilizio e sociale.

**TITOLO III - Azzonamento del Piano****Art. 13 Classificazione del territorio.**

1. La Tavola PdR 08-Azzonamento suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone ed aree:

- Nuclei ad impianto storico (A):
- Zone residenziali (B):
  - B1 – ambiti eterogenei
  - B2 a – ambiti con uniformità architettonica
  - B2 b – ambiti con uniformità architettonica specifica: Quartieri Milano 2 e San Felice
  - B2 C – ambiti con uniformità architettonica specifica: Quartiere Villaggio Ambrosiano
- Zone terziarie – Direzionali e Commerciali (C):
  - C1.1 Aree terziarie-direzionali esistenti e di completamento;
  - C1.2 Complesso storico "*Arnoldo Mondadori S.p.a.*";
  - C1.3 Aree terziarie-direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici;
  - C2 Aree commerciali per medie strutture di vendita;
  - C3 Aree commerciali per grandi strutture di vendita;
- Zone produttive (D):
  - D1 Aree produttive;
  - D2 Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale;
  - D3 Aree produttive speciali;
  - D4 Aree intermodali;
- Zona agricole (E)
  - E1 Aree agricole;
  - E2 Aree agricole di tutela;

**Zone Speciali**

- Aree compromesse o degradate
- Aree della Ferrovia
- Aree di pertinenza aeroportuale
- Area destinata ad operatori circensi
- Area destinata per operatori spettacoli viaggianti

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

- Interventi urbanistici in attuazione
- Progetti Strategici
- Ambiti di Trasformazione

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi:

- Servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto.
- Progetti Strategici

2. Il territorio comunale regolamentato dal presente Piano delle Regole è soggetto a vincoli di natura urbanistico-edilizia; geologica idrogeologiche e sismica secondo il seguente elenco:
  - a) Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici
  - b) Elettrodotti ad alta tensione
  - c) Zone destinate alla viabilità esistente
  - d) Vincoli geologici, idrogeologici e sismici
  - e) Viabilità di Progetto
3. In accordo con la LR 12/05 le definizioni previste per le singole zone nelle presenti norme non fanno riferimento al DM 1444/68.
4. Per le aree comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si rinvia a quanto indicato all'articolo 21 delle presenti norme.

**TITOLO IIIA - Zone della città costruita****Art. 14 Zona A - Nuclei a impianto storico.**

1. Il PdR si propone la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio, evitando fenomeni di degrado o abbandono delle strutture. Le tavole "TAV PdR 02a - Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo" e "TAV PdR 02b - Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo" analizzano gli elementi qualitativi e lo stato di conservazione degli edifici esistenti evidenziando le regole morfologiche del tessuto originario da rispettare. La "TAV PdR 07a - Lettura temi urbani e sequenze" evidenzia gli elementi puntuali del rilievo paesistico che costituiscono la memoria storica del territorio segratese. Le indicazioni progettuali per la valorizzazione paesistica sono contenute nella "TAV PdR 07b - Carta condivisa del paesaggio" e nell'allegato "PdR All. 07c - Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P".

Gli edifici compresi all'interno dei "nuclei a impianto storico" della tavola di Azionamento PdR 08 appartengono ad un'unica classe di interesse storico-ambientale, caratterizzata dagli elementi tipologici e planivolumetrici degli edifici stessi che vanno salvaguardati applicando i criteri della componente paesistica e quelli indicati ai commi successivi.

2. Sono consentiti interventi con titoli abilitativi diretti per le seguenti categorie di opere:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
3. Nel rispetto delle caratteristiche filologiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione edilizia con ampliamento (fino ad un massimo del 20% della SL esistente) da attuarsi con permesso di costruire convenzionato. La dimostrazione della SL esistente deve essere attestata da relazione tecnica che certifichi lo stato legittimo degli immobili che si intendono ristrutturare o ampliare.

La SL necessaria al permesso di costruire convenzionato dovrà essere reperita dalla quota di diritti edificatori per interventi di rigenerazione in disponibilità del Comune, di cui al precedente artt. 11.

4. Nel rispetto delle caratteristiche filologiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici rurali dismessi o abbandonati esistenti e che non possono rientrare nel conteggio della SL così come definita dall'art.4 che precede. La SL recuperabile per la presente fattispecie è determinata dal rapporto tra il volume esistente (calcolato come massimo ingombro, degli edifici rurali quali, ad esempio, fienili, stalle, tettoie, ricoveri attrezzi e macchinari agricoli - esclusi box, parcheggi e le superfetazioni) e l'altezza virtuale (pari a 3,00 metri). Il volume esistente deve essere attestato da relazione tecnica che certifichi lo stato legittimo degli immobili che si intendono ristrutturare.

Questa fattispecie di intervento è subordinata a pianificazione attuativa. La SL necessaria alla realizzazione del Piano Attuativo dovrà essere reperita dalla quota di diritti edificatori per interventi di rigenerazione in disponibilità del Comune, di cui al precedente artt. 11.

5. Solo nell'area indicata nell'immagine in calce al presente punto sono consentiti, previa approvazione di Piano Attuativo, anche interventi di nuova costruzione, con inserimento di nuovi volumi e funzioni, atti a ricucire il tessuto urbano ed i fronti su strada, a ridefinire il carattere degli spazi pubblici, creando sinergie tra le funzioni esistenti e quelle di nuova progettazione, al fine di accrescere il valore architettonico del nuovo centro cittadino, che è individuato come progetto strategico del Documento di Piano "Segrate Centro – riqualificazione aree pubbliche". La SL necessaria alla realizzazione del Piano Attuativo dovrà essere reperita dalla quota di diritti edificatori per interventi di rigenerazione in disponibilità del Comune, di cui al precedente art. 11.

	<p>SL max in ampliamento 5.000 mq da distribuire in massimo di 4 piani fuori terra</p> <p>Isolato via Roma</p>
--	--

6. Il valore economico della SL da acquisire per l'esecuzione dei progetti di cui ai commi 3, 4 e 5, verrà determinato con stima peritale giurata redatta da tecnico incaricato dal Comune nell'ambito dei procedimenti di approvazione delle singole convenzioni e sarà corrisposto al Comune al momento della stipula della convenzione.
7. Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono riportate alla tabella "Limiti di insediamento delle attività nel Piano delle Regole" riportata al precedente art.6. Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse in quota massima pari al 20 % della SL complessiva dell'edificio. Tale quota dovrà essere collocata unicamente al piano terra, primo e secondo piano fuori terra.
8. Tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle zone A, anche quelli di manutenzione ordinaria, dovranno partecipare al miglioramento della qualità degli spazi collettivi attraverso la cura del dettaglio architettonico. Per interventi sul costruito dovrà essere posta massima attenzione all'uso di colori, materiali, forme e proporzioni dell'architettura della tradizione lombarda nella declinazione tipica locale. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. I progetti dovranno essere sempre corredati da tavole illustranti l'inserimento nel contesto con render tridimensionale.

9. Nelle zone A comprese nelle aree di rispetto aeroportuale, tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto ai successivi Art. 23 e 42 delle presenti Norme.

#### **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 – ambiti eterogenei
  - B2 a – ambiti con uniformità architettonica
  - B2 b – ambiti con uniformità architettonica specifica: Quartieri Milano 2 e San Felice
  - B2 c – ambiti con uniformità architettonica specifica: Quartiere Villaggio Ambrosiano
2. L'uso delle aree residenziali è disciplinato da prescrizioni di carattere generale che riguardano alcuni caratteri distintivi delle parti del tessuto urbano che si intende salvaguardare o valorizzare, nonché da prescrizioni relative alle sottozone con identità architettonica.
3. Nelle zone B comprese nelle aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto al successivo Art. 23 e al relativo allegato - sub A delle presenti Norme.

#### **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 principali e secondarie, ammesse e non ammesse, sono previste nella tabella "Limiti di insediamento delle attività nel Piano delle Regole" riportata al precedente art.6. Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse in quota massima pari al 20 % della SL complessiva dell'edificio. Tale quota dovrà essere collocata unicamente al primo, secondo piano fuori terra.
  - b) modalità di intervento
    - intervento diretto in caso di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, nonché ristrutturazione edilizia con mantenimento della SL esistente.
    - permesso di costruire convenzionato o piano attuativo conforme per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con ampliamento ricadenti nella fattispecie di cui al precedente art.11.

c) Altre disposizioni urbanistiche e edilizie

- Indice di copertura IC = 30% di SF - in caso di convenzionamento l'indice è incrementabile sino al 40%
- Indice di permeabilità IPF = 30 %
- dotazione minima di parcheggi privati in caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione: 1 posto auto per singola unità abitativa. Per le altre funzioni la dotazione di parcheggi privati è quella indicata al precedente art.8.
- Nel caso di cambio di destinazione d'uso la dotazione minima di parcheggi pubblici è regolata dalle seguenti disposizioni:
  - per destinazione commerciale, direzionale: 1mq ogni 3mq di slp;
  - per altre destinazioni: 1mq ogni 6mq di slp;
  - nel caso di cambio di destinazione d'uso di edifici con SL superiore a 1.500 mq, dovranno essere previsti parcheggi pubblici in misura pari al 20% della SL in caso di funzioni residenziali e ricettive e del 50% della SL in caso di altre funzioni;
- Area Piantumata AP = 50 %
- In caso sia verificata l'impossibilità di reperimento dello standard dovuto sull'area di progetto, l'Amministrazione può valutare la possibilità di acquisizione di aree esterne al luogo dell'intervento o, alternativamente, la sua monetizzazione secondo i criteri di cui all'art. 46, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 12/2005. In detto caso l'intervento edilizio è subordinato a permesso di costruire convenzionato.

**Art. 17      Prescrizioni specifiche per le sottozone residenziali.**

In coerenza con quanto delineato dalla componente paesaggistica del PdR (Tav. PdR 07- 07a - 07b - REL. 07c) ed illustrato nell'Elaborato PdR 08 – Azzonamento (scala 1:5000) e nelle Tav. PdR 08a/08g – Azzonamento (scala 1:2000), per salvaguardare le specificità derivanti dalle diverse organizzazioni spaziali ed architettoniche dei quartieri, sono riportate negli articoli che seguono le seguenti prescrizioni.

**17.1      B1 – ambiti eterogenei**

Sul territorio sono presenti diversi ambiti costituiti da un tessuto urbano e da fronti edificati estremamente eterogenei. Detti ambiti coincidono con lo sviluppo urbano di carattere "emergenziale" avvenuto nel corso del boom economico e demografico del dopoguerra.

In questi ambiti si intendono favorire processi di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare di cui ai precedenti artt.11 e 12.

Oltre agli interventi conservativi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, nonché ristrutturazione edilizia con mantenimento della SL esistente, è dunque ammesso l'ampliamento della SL esistente in applicazione delle disposizioni di cui ai già citati artt.11 e 12.

In detto caso l'altezza massima di progetto è stabilita inderogabilmente in m 15,00. È ammesso il mantenimento dell'altezza esistente in caso di edifici alti più di 15,00 m.

Le caratteristiche del progetto dovranno garantire il mantenimento dell'allineamento dei fronti rispetto alla via pubblica; il mantenimento delle caratteristiche di "quartiere-giardino" attraverso recinzioni di tipo aperto e piantumazioni d'alto fusto; l'eliminazione di elementi edilizi non originari (tettoie, verande, pertinenze, falde dei tetti a diversa pendenza, ecc) che non si relazionano con il contesto.

### **17.2 B2 a – ambiti con uniformità architettonica**

Sul territorio sono presenti diversi ambiti urbani, costruiti in epoche diverse che si caratterizzano per la loro uniformità tipologica ed architettonica. Ci si riferisce ad esempio ai comparti edilizi ex lege 167 o agli ambiti realizzati con programmi integrati di intervento.

Per questi ambiti il Piano delle Regole prevede il mantenimento della forma, della SL e dell'altezza degli edifici residenziali (o prevalentemente residenziali) esistenti per i quali sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

### **17.3 B2 b – ambiti con uniformità architettonica specifica: Quartieri Milano 2 e San Felice**

Per i quartieri di Milano 2 e San Felice, il Piano delle Regole prevede il mantenimento della forma, della SL e dell'altezza degli edifici residenziali (o prevalentemente residenziali) esistenti per i quali sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per gli edifici esistenti destinati a funzioni non residenziali, nel limite delle SL esistenti, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia. In questo caso, al fine di garantire un adeguato inserimento nel contesto, i progetti dovranno acquisire necessariamente il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Al fine di promuovere processi di riorganizzazione e di riqualificazione del quartiere, nel limite della SL esistente e dell'altezza massima degli edifici esistenti, è possibile presentare proposte di Piani Attuativi che prevedano anche la parziale riorganizzazione e la parziale ricollocazione degli spazi pubblici e privati. Detti Piani Attuativi dovranno prevedere l'adeguamento della dotazione di aree pubbliche o di pubblico interesse coerente con quella prevista del Piano dei Servizi. All'interno dei quartieri Milano 2 e San Felice è escluso il recupero dei vani e dei locali esistenti posti ai piani terra e seminterrati di cui alla L.R. n. 7/2017 e s.m.i.

In ragione della necessità di preservare l'organicità dell'impianto originario dei quartieri Milano 2 e San Felice nonché dell'esigenza di perseguire gli obiettivi strategici del Distretto Urbano del Commercio, è esclusa, se non preesistente, la funzione abitativa nei piani terra:

delle Residenze Botteghe, Ponti, Portici, Archi, Mestieri e negli edifici prospicienti la Piazzetta Laghetto dei Cigni e quelli inclusi nel Centro Direzionale del quartiere di Milano 2.

degli edifici prospicienti piazza Centro Commerciale e Strada Lago del quartiere San Felice.

### **17.4 B2 c – ambiti con uniformità architettonica specifica: Quartiere Villaggio Ambrosiano**

Il quartiere Villaggio Ambrosiano, nonostante gli interventi edilizi avvenuti nel tempo ha mantenuto una propria identità che il Piano delle Regole intende preservare e, quando possibile, rafforzare.

Oltre agli interventi conservativi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, nonché ristrutturazione edilizia con mantenimento della SL esistente, è ammesso l'ampliamento della SL esistente in applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti agli artt.11 e 12.

In detto caso l'altezza massima di progetto è stabilita inderogabilmente in m 9,00. È ammesso il mantenimento dell'altezza esistente in caso di edifici alti più di 9,00 m.

Le caratteristiche del progetto dovranno garantire il mantenimento dell'allineamento dei fronti rispetto alla via pubblica; il mantenimento delle caratteristiche di "quartiere-giardino" attraverso recinzioni di tipo aperto e piantumazioni d'alto fusto; l'eliminazione di elementi edilizi non originari (tettoie, verande, pertinenze, falde dei tetti a diversa pendenza, ecc.) che non si relazionano con il contesto.

#### **Art. 18 Zone C – Aree terziarie, direzionali e commerciali.**

1. Le zone C sono aree a carattere terziario o commerciale per le quali il PdR non prevede aumenti volumetrici e trasformazioni, ad eccezione:

- degli ambiti C1.1 ricompresi in Aree produttive con possibilità di riconversione – APR dove sono ammessi interventi di riconversione di cui all'artt.11 e 12 delle NTA del DdP;
- degli ambiti C 1.3 ove è ammesso il trasferimento dei diritti volumetrici residui tra aree con la medesima destinazione ed il collocamento di diritti edificatori perequativi sulla base dell'articolo 11 delle norme del Documento di Piano.

Nei successivi commi sono indicati i contenuti prescrittivi relativi alle singole sottozone funzionali.

2. Nelle zone C comprese nelle aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto al successivo Art. 23 e al relativo allegato - sub A delle presenti Norme. Per le aree che siano comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si rinvia a quanto indicato all'articolo 21 delle presenti norme.

##### **18.1 C1.1 \_ Aree terziarie/direzionali esistenti e di completamento**

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

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

Unicamente negli ambiti C1.1 ricompresi in Aree produttive con possibilità di riconversione – APR, in esecuzione delle indicazioni delle NTA del DdP, sono ammessi gli interventi di riconversione di cui ai precedenti art. 11 e 12.

##### **18.2 C1.2 \_ Complesso storico "Arnoldo Mondadori S.p.a."**

Area attualmente occupata dal complesso Mondadori. L'edificio esistente è considerato dal PGT esempio di architettura contemporanea e edificio di interesse storico ed architettonico. Le rispettive

aree di pertinenza hanno un valore storico-ambientale unitario rispetto al contesto. In questa area si prevedono i seguenti interventi:

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

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

In alternativa all'edificazione in loco è possibile trasferire la volumetria residua nelle aree C1.3, negli Ambiti di Trasformazione AT2 e AT4 (anche in percentuali diversificate).

### **18.3 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) SL: esistente
- d) IC: esistente

All'interno di tali aree è possibile localizzare (in tutto o in parte):

- una quota parte dei diritti edificatori assegnati all'area C1.2 - Nel caso di trasferimento della SL 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.
- una quota parte dei diritti edificatori perequativi provenienti dal "Parco Agricolo" e dalle aree Verdi di Progetto cui il Piano dei Servizi attribuisce diritti edificatori perequativi.

### **18.4 C2 \_ Aree commerciali per medie strutture di vendita**

Comprendono parti del territorio comunale già edificate e sulle quali sono insediate o possono insediarsi attività commerciali di media struttura di vendita (sia in forma singola, sia in forma aggregata). 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 (in forma singola o in forma aggregata)
- b) modalità di intervento: intervento diretto
- c) SL: esistente
- d) IC: esistente

### **18.5 C3 \_ Aree commerciali per grandi strutture di vendita**

Comprendono parti del territorio comunale già edificate con la presenza o dove è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita (in forma singola o in forma aggregata). 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 (in forma singola o in forma aggregata)
- b) modalità di intervento: intervento diretto, Piano Attuativo
- c) SL: esistente
- d) IC: esistente

### **Art. 19 Zone D – Produttive.**

1. Comprendono parti del territorio comunale già edificate con la presenza di attività economiche prevalentemente produttive e artigianali. Tali aree sono localizzate in varie parti del territorio ed esercitano quindi una interferenza variabile con il sistema insediativo ed in particolare con la rete viabilistica ed il tessuto residenziale. In ragione delle caratteristiche specifiche, queste aree sono suddivise in quattro sottozone: D1, D2, D3 e D4.
2. Nelle zone D comprese nelle aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto ai successivi Art. 23 e Art. 42 delle presenti Norme, in materia di salvaguardia urbanistica delle rotte di volo, di mitigazione del rumore aeronautico e di contenimento del carico antropico.
3. Nelle zone D2 comprese negli ambiti APR e nei casi di adesione al processo di riconversione funzionale, in aggiunta alla capacità edificatoria prevista dal presente articolo è ammesso:
  - il trasferimento in loco di SL proveniente dal Progetto Strategico "Parco Agricolo" e dalle "Aree Verdi di progetto per interventi infrastrutturali programmati" previste dal Piano dei Servizi.
  - l'utilizzo di SL aggiuntiva in applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti agli artt.11 e 12.Gli interventi del presente comma, qualora prevedano una soglia dimensionale oltre 5.000 mq. di SL coinvolta o un incremento di slp superiore al 30%, e per tutti gli interventi che prevedono l'insediamento di funzioni residenziali, richiedono una verifica di assoggettabilità alla VAS.
4. Per le aree che siano comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si rinvia a quanto indicato all'articolo 21 delle presenti norme.

#### **19.1 D1 - Aree produttive**

Si tratta di aree produttive per le quali è confermata la destinazione esistente.

- a) Gli interventi sono così disciplinati:

Le destinazioni d'uso non ammesse sono quelle riportate nella tabella "Limiti di insediamento delle attività nel Piano delle Regole" di cui al precedente art.6.

IF: 0,6 mq/mq

IC: 60%

H: 25,00 m.

Nota: nelle zone D ricomprese nelle APR B poste nel quartiere di Lavanderie e in aderenza al Villaggio Ambrosiano H è fissata a 12 m.

### **19.2 D2 – Aree produttive con possibilità di riconversione**

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

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

Le destinazioni d'uso non ammesse sono quelle riportate nella tabella "Limiti di insediamento delle attività nel Piano delle Regole" di cui al precedente art.6. Non sono altresì ammesse le attività produttive a rischio di incidente rilevante.

Altri parametri urbanistici ed edilizi:

IF: 0,6 mq/mq

IC: 60%

H: 25,00 m.

modalità di intervento: intervento diretto.

b) Nel caso di adesione al processo di riconversione funzionale che preveda il mantenimento delle funzioni insediate e la sostituzione dei fabbricati esistenti (interventi di demolizione e ricostruzione), sono previsti i seguenti parametri e modalità di intervento:

Le destinazioni d'uso non ammesse sono quelle riportate nella tabella "Limiti di insediamento delle attività nel Piano delle Regole" di cui al precedente art.6. Non sono altresì ammesse le attività produttive a rischio di incidente rilevante.

IF: 0,7 mq/mq

IC: 60%

H: 25,00 m

modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato per la disciplina delle modalità di reperimento della dotazione di aree pubbliche o per pubblici servizi.

c) Nelle aree produttive D2 ricadenti nel perimetro delle APR-A (Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale), l'intervento di sostituzione dei fabbricati esistenti (interventi di demolizione e ricostruzione) può condurre all'insediamento di nuove funzioni, anche spiccatamente commerciali e/o direzionali.

Per questa fattispecie sono previsti i seguenti parametri e modalità di intervento:

- IF: 0,7 mq/mq

- IC: 60%
- H: 25,00 m
- modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

La convenzione verificherà la sostenibilità complessiva dell'intervento rispetto al tessuto urbano esistente e conterrà i seguenti elementi essenziali:

- termine per l'esecuzione dell'intervento non superiore a 4 anni;
- disciplina delle modalità di reperimento della dotazione di aree pubbliche o per pubblici servizi. (dotazione parcheggi - da reperire a seconda delle necessità o all'interno dell'ambito di intervento o nell'immediato intorno);
- caratteristiche di prestazione energetica del nuovo fabbricato;
- disciplina dell'eventuale scomputo degli oneri (in caso di scomputi le opere da scomputare devono essere ultimate entro 24 mesi dalla data di approvazione della convenzione) con previsione di garanzie finanziarie;

Nei limiti di carico antropico, di altezza e di copertura previsti dal presente comma, in aggiunta alla SL ammessa dall'indice edificatorio sopra indicato, è possibile avvalersi dei diritti edificatori perequativi provenienti dal Parco Agricolo e/o dalle Aree Verdi di progetto del Piano dei Servizi nonché dei diritti edificatori di cui al precedente art.11.

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

d) Nelle aree produttive D2 ricadenti nel perimetro delle APR-B (Aree produttive con possibilità di riconversione Residenziale e direzionale), quando sia stata verificata la compatibilità sotto il profilo igienico-ambientale con l'intorno, l'intervento di sostituzione dei fabbricati esistenti (interventi di demolizione e ricostruzione) può condurre all'insediamento di nuove funzioni, anche spiccatamente residenziali, commerciali e/o direzionali. Nel caso di interventi di riconversione che prevedano quote di SL residenziale pari o superiore a 20.000 mq sarà necessario destinare parte di tale SL all'edilizia convenzionata nelle quantità previste dall'art. 6 delle NTA del Documento di Piano.

Per questa fattispecie sono previsti i seguenti parametri e modalità di intervento:

- IF: 0,7 mq/mq
- IC: 60%
- H: 25,00 m
- modalità di intervento: piano attuativo conforme al P.G.T. con relativo convenzionamento.

La convenzione verificherà la sostenibilità complessiva dell'intervento rispetto al tessuto urbano esistente e conterrà i seguenti elementi essenziali:

- termine per l'esecuzione dell'intervento non superiore a 4 anni;

- disciplina delle modalità di reperimento della dotazione di aree pubbliche o per pubblici servizi. (dotazione parcheggi - da reperire a seconda delle necessità o all'interno dell'ambito di intervento o nell'immediato intorno);
- caratteristiche di prestazione energetica del nuovo fabbricato;
- disciplina dell'eventuale scomputo degli oneri (in caso di scomputi le opere da scomputare devono essere ultimate entro 24 mesi dalla data di approvazione della convenzione) con previsione di garanzie finanziarie;

Nei limiti di carico antropico, di altezza e di copertura previsti dal presente comma, in aggiunta alla SL ammessa dall'indice edificatorio sopra indicato, è possibile avvalersi dei diritti edificatori perequativi provenienti dal Parco Agricolo e/o dalle Aree Verdi di progetto del Piano dei Servizi nonché dei diritti edificatori di cui al precedente art.11.

Nel caso di riconversione funzionale trova efficacia il punto 3 delle premesse del presente articolo.

### **19.3 D3 – Aree produttive speciali**

Le zone D3 comprendono le aree già attuate in forza dell'articolo 5 del D.P.R. n. 447/98 ("varianti SUAP") 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.

Di seguito è riportato l'elenco delle varianti approvate:

1. Del. C.C. n° 43 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' MC DONALD'S DEVELOPMENT ITALY INC - Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.733 - Raccolta n. 14.953

2. Del. C.C. n° 44 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' ROADHOUSE GRILL ITALIA SRL - Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.734 - Raccolta n. 14.954

3. Del. C.C. n° 10 del 25.01.2010 pubblicata sul BURL n° 8 del 23.02.2010 SOCIETA' DARIMEC INDUSTRIALE SRL - Convenzione urbanistica - Notaio Valerio Tacchini Atto del 05.07.2010 Repertorio n. 101.782- Raccolta n. 13.079

4. Del. C.C. n° 14 del 18.04.2011 pubblicata sul BURL n° 19 del 11.05.2011 SOCIETA' PRESTIGIO SRL - Convenzione urbanistica - Notaio Francesca Bassino Atto del 28.12.2011 Repertorio n. 149.286 - Raccolta n. 92.208

5. Del. C.C. n° 58 del 30.09.2021 pubblicata sul BURL n° 49 del 09.12.2021 SOCIETA' TRAFILTUBI S.r.l. - Convenzione urbanistica - Notaio Aminta Mele Atto del 04.11.2021 Repertorio n. 92.659 – Raccolta n. 17.572

Il presente elenco verrà aggiornato con determina del Dirigente dell'Area Tecnica dell'Ufficio Tecnico comunale a seguito dell'approvazione di ulteriori "varianti SUAP".

### **19.4 D4 – Aree Intermodali**

Le zone D4 si riferiscono a parti del territorio storicamente occupate da infrastrutture ferroviarie (Milano Smistamento ed ex dogana) sulle quali sono da tempo attivi terminal per lo scambio modale nel trasporto

delle merci ma dove è anche in fase avanzata di costruzione il nuovo grande centro intermodale della società TERALP.

In questa zona, sono consentiti interventi conservativi dell'esistente ovvero, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, e di ristrutturazione senza incremento di SL. Si Considerano esistenti anche i manufatti edilizi in fase di costruzione all'interno dell'impianto della società TERALP.

A seguito della promulgazione della legge 16 novembre 2018 n.130 (conversione del D.L. 28 settembre 2018 n.109), Segrate rientra nel novero dei comuni appartenenti al cosiddetto "retroporto di Genova" ossia tra le città destinate allo sviluppo dell'intermodalità ferro-gomma a supporto delle attività del porto di Genova.

Il Documento di Piano del PGT, al fine di favorire e gestire nel miglior modo possibile lo sviluppo delle attività terminalistiche, individua l'Ambito di Trasformazione AT4 che assoggetta a pianificazione attuativa (conforme) il progetto di potenziamento dello scalo di Milano Smistamento.

Il Documento di Piano individua anche complementare Ambito di Trasformazione AT2. Questo ambito coincide con la gran parte delle aree di proprietà di RFI ove oggi opera lo scalo intermodale di Mercitalia Logistics S.p.A. di prossimo trasferimento all'interno del terminal di TERALP in forza degli accordi assunti in sede di convenzionamento del titolo edilizio relativo alla costruzione del terminal di TERALP.

**TITOLO IIIB - Zone agricole****Art. 20 Zone E – Agricole.**

Appartengono alla zona agricola le zone destinate all'attività agricola, sia primaria e multifunzionale sia quella rivolta alla tutela di aree pubbliche di particolare interesse ambientale e paesaggistico.

**20.1 E1- Aree Agricole**

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

5. È in ogni caso previsto che:
- i suddetti interventi e manufatti edilizi dovranno avere caratteristiche architettoniche e costruttive tali da assicurare un armonico inserimento nell'ambiente circostante;
6. I fabbricati e gli spazi destinati all'allevamento di animali di qualsiasi tipo dovranno mantenere una distanza minima di metri 200 dal confine delle zone omogenee residenziali previste nel PGT e dalle abitazioni esistenti (escluse quelle esistenti nelle aree agricole). Per quelli ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, si applicano i criteri di reciprocità di cui all'art. 10 del Piano di Settore Agricolo del Parco.
- Sono esclusi dalla presente prescrizione gli apiari, in quanto l'attività apistica non genera emissioni odorigene, reflui o rumori significativi e non comporta rischi igienico-sanitari assimilabili agli allevamenti di animali da reddito.
- La distanza minima degli apiari dagli edifici residenziali è stabilita in 30 m, salvo disposizioni impartite dall'autorità sanitaria competente.
7. Gli allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT e posti a una distanza inferiore non potranno essere ulteriormente ampliati.
8. Disposizioni Urbanistiche ed edilizie

a) Modalità di intervento

interventi edilizi diretti; qualora sia di maggior tutela, alle aree classificate quali "nuclei di antica formazione" nella Tavola PdR 07.a si applica la disciplina dell'articolo 14 delle presenti norme, limitatamente ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 8.

b) Indici di Piano:

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

Altezza degli edifici = 8,50 mt escluse infrastrutture e attrezzature produttive agricole

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

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

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

Distanza dai cigli stradali = 5,00 mt

## **20.2 E2 - Aree Agricole di Tutela**

Le Aree Agricole di Tutela ricadono all'interno del "Parco Agricolo", svolgono un ruolo essenziale per la sua costituzione e fruizione e sono specificamente individuate negli elaborati del PGT.

L'area è finalizzata alla reintroduzione dell'attività agricola affinché, nel loro utilizzo, adempiano anche funzioni di salvaguardia dei valori di naturalità ambientale del Parco.

1. In queste aree il PGT promuove interventi di valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso lo sviluppo di attività di iniziativa pubblica e/o privata volti alla:

- individuazione degli interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle preesistenze con l'obiettivo di potenziare la specifica identità dei luoghi. Al tale scopo dovranno essere avviate azioni di monitoraggio dei valori ambientali presenti e previste le relative azioni di manutenzione;
- riconoscibilità delle risorse presenti attraverso la creazione di una rete di percorsi di fruizione paesaggistica. La realizzazione di percorsi, spazi di sosta, il ricorso a infrastrutture mobili finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, devono essere esclusivamente di supporto agli utilizzi ricreativi dell'area e compatibili con le finalità di conservazione della stessa;
- ripristino, protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio del territorio non urbanizzato;
- incremento dei livelli di naturalità delle aree agricole tramite l'inserimento di cortine verdi lungo i canali irrigui e miglioramento della funzionalità della connettività delle aree naturali;
- tutela dell'agricoltura dai fattori di inquinamento antropico concentrato;
- valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico del "Parco Agricolo", attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici, di percorsi ciclo-pedonali e di luoghi di sosta e ristoro in presenza di coni visuali di rilevante interesse.

2. Sono consentiti ed incentivati i seguenti interventi:

- la ricostituzione dei fondi e creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- interventi di mitigazione ecologica;
- interventi di attuazione della Rete Ecologica Comunale;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.

3. Disposizioni urbanistiche ed edilizie

Sono esclusi tutti gli usi urbani e anche, in particolare:

- tutte le destinazioni residenziali comprese quelle rurali
- allevamento di animali domestici e allevamenti zootecnici
- costruzioni rurali di servizio quali fienili, magazzini ricovero per attrezzi agricoli e per animali
- impianti produttivi aziendali
- serre
- impianti fotovoltaici

È ammessa, previo condizionamento, ai sensi degli articoli 1.5, 1.6 e 4.4 delle NTA del PdS (PdS ALL. C), la creazione di attrezzature leggere connesse alla fruizione delle aree a verde, che non comportino consumo di suolo ai sensi della normativa regionale.

**TITOLO IIIC – Aree speciali, Vincoli e Rispetti****Art. 21 Aree comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.**

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

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

Ai sensi del PTC vigente, il territorio del Comune di Segrate compreso nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano appartiene interamente ai **“Territori agricoli e verde di cintura urbana – Ambito dei Piani di Cintura Urbana (PCU)”** (Comparto 4 – Parco Est “Idroscalo”), che sono sottoposti all'articolo 26 delle NTA del PTC (si rinvia a tale articolo anche per la disciplina applicabile agli interventi edilizi nelle more dell'approvazione dei Piani di Cintura Urbana). Si precisa che nei suddetti territori, fino all'approvazione del piano di cintura urbana è ammesso l'ampliamento del 20% delle strutture edilizie residenziali e, previa Dichiarazione di Compatibilità Ambientale di cui all'art. 14 delle NTA del PTC, di quelle ad uso produttivo exagricolo.

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

**Art. 22 Aree della Ferrovia.**

Sono così individuate le aree occupate da impianti e attrezzature ferroviarie il cui uso è disciplinato da specifici progetti.

**Art. 23 Aree di pertinenza aeroportuale.****1. Sedime Aeroportuale**

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

**2. Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo**

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

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

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

\*indice valido solo per interventi manutentivi su edifici esistenti

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

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

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

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

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

Le zone classificate come zona di tutela B nella "Tav. PdR 9 Vincoli" del Piano delle Regole mantengono la destinazione d'uso già prevista dal previgente strumento di pianificazione.

In particolare, nei lotti assoggettati a intervento edilizio diretto è confermato il carico antropico derivante dall'utilizzo della capacità edificatoria ammessa dal PGT. La verifica del carico antropico è imposta non solo agli interventi edilizi ma anche ai casi di semplice sostituzione di attività in essere (con o senza opere edilizie);

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

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

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

È garantito il mantenimento delle funzioni di interesse pubblico esistenti.

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

1. Il PdR prevede la classificazione della viabilità sulla base delle indicazioni del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni) e con riferimento alla vigente perimetrazione del centro abitato. Inoltre recepisce le indicazioni della DGR 3/12/08 n° 48/8579 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.
2. Relativamente alla definizione di distanza minima dalle strade, nelle more dell'approvazione della *"Classificazione delle strade"*, si rimanda a quanto previsto all'Art. 5 delle presenti norme.
3. Il PdR individua inoltre la rete della viabilità locale e la rete principale dei percorsi ciclopeditoni. 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.

4. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale. Le sezioni dei percorsi dovranno essere non inferiore a m. 1,5 se monodirezionali e m. 2,5 se bidirezionali. L'eventuale esistenza di elementi preesistenti potrà costituire deroga alle presenti norme.

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

1. Nelle fasce di rispetto stradale, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede esplicitamente fasce di rispetto.
2. Nelle fasce di rispetto sia stradale che ferroviario sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.

Per il rispetto della linea ferroviaria e del relativo scalo valgono le norme di legge vigenti.

3. 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.
4. Nelle fasce di rispetto dei pozzi idrici vige la tutela assoluta per la prima area di 10,0 m. di raggio; nella seconda fascia di 200 m valgono le prescrizioni della legislazione vigente in materia, in particolare è vietata la dispersione diretta in sottosuolo delle acque meteoriche e delle acque di dilavamento di tetti e piazzali.
5. L'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po (AdBPo), con proprie deliberazioni in data 18.12.2025 ha preso atto della Revisione 2025 delle Mappe del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGR) e ha disposto in merito ai conseguenti adempimenti in carico alle regioni e ai comuni.

Tra questi ha disposto anche l'applicazione delle misure di salvaguardia nelle aree individuate dall'aggiornamento delle mappe (recepite alla Tavola PdR 09a "Revisione 2025 delle Mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni") dove si applicano le disposizioni di cui al PAI vigente riguardanti il coordinamento fra il PGR e i PAI medesimi e le conseguenti disposizioni emanate dalle Regioni per l'attuazione del PGR nel settore urbanistico di cui all'art.65 comma 6 del D. Lgs. n. 152/2006.

La normativa vigente in Lombardia (DGR 6738/2017) prevede che fino all'adozione delle specifiche varianti PAI a scala di asta fluviale (con le relative norme di salvaguardia) che porteranno alla revisione delle fasce fluviali vigenti, entrambe le perimetrazioni, quelle del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) e quelle del PGR, restano in vigore.

In particolare, ai sensi dell'art.3.1.4 della DGR 6738/2017, si applicano le disposizioni di seguito esposte, precisando che, in caso di sovrapposizione, deve essere applicata la classificazione e la norma più restrittiva:

- a. nelle aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H), si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia A dalle norme di cui al "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.d.A. del PAI, art. 29;
- b. nelle aree interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M), si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia B dalle norme del "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.d.A. del PAI, art. 30;
- c. nelle aree interessate da alluvioni rare (aree P1/L), si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia C dalle norme del "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.d.A. del PAI, art. 31.

Le misure di salvaguardia restano in vigore fino all'adozione del Progetto di aggiornamento del PGRA per il ciclo di pianificazione 2027 – 2033 (o, comunque, fino al termine massimo previsto dall'art. 65, comma 7 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

#### **Art. 26 Elettrodotti ad alta tensione.**

1. Lungo le fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione (380 – 220 – 130 KV) non è ammessa l'edificazione in contrasto con le norme e leggi vigenti in materia.
2. Il Piano indica le fasce di rispetto di prima approssimazione richieste dagli enti preposti alla distribuzione dell'energia elettrica. I progetti edilizi eseguiti in prossimità di elettrodotti, oltre a dover rispettare obblighi derivanti da servitù di elettrodotto, dovranno verificare puntualmente l'ammissibilità dell'opera e dell'uso cui l'opera è destinata rispetto alle soglie di esposizione alle onde elettromagnetiche previste dalla legislazione vigente al momento di presa efficacia dei titoli edilizi.

#### **Art. 27 Ambiti disciplinati dal Documento di Piano.**

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

#### **Art. 28 Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi.**

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

3. Negli ambiti a verde esistenti e in progetto disciplinati dal Piano dei Servizi l'attività agricola è tutelata e valorizzata.
4. Come già indicato all'articolo 21, all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano prevale l'azzonamento, nonché la connessa normativa e strumentazione di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), approvato con D.G.R. 7/818 del 3 agosto 2000 e successive modifiche e integrazioni.

**TITOLO IV - Norme per il commercio****Art. 29 Definizioni e disposizioni relative alle attrezzature commerciali.**

1. SV – Superficie di vendita: La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
2. Per Esercizio di Vicinato si intende lo spazio commerciale con superficie di vendita (SV) inferiore/uguale a 250 mq.
3. Si definiscono medie strutture di vendita (MSV) gli spazi commerciali con superficie di vendita (SV) compresa tra i 250 mq e i 2500 mq e grandi strutture di vendita (GSV) gli spazi commerciali con superficie di vendita (SV) superiore a 2500 mq. I centri commerciali sono riconducibili alle MSV ed alle GSV in rapporto alla SV complessiva.
4. Le attività disciplinate dal presente titolo sono così definite:
  - a) COMMERCIO AL DETTAGLIO: attività svolta da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione (commercio elettronico, distributori automatici ecc), direttamente al consumatore finale; può essere alimentare, non alimentare o misto.
  - b) ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE di alimenti e bevande: riguarda la vendita per il consumo diretto, ovvero in quei casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio stesso o in un'area aperta al pubblico, tramite servizio al tavolo o banco da parte dell'esercente.
  - c) COMMERCIO ALL'INGROSSO: attività svolta da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad altri utilizzatori professionali.

Si evidenzia che è possibile l'esercizio dell'attività di commercio all'ingrosso e al minuto nello stesso punto vendita adeguando, se necessario, gli spazi.
  - d) ATTIVITA' ARTIGIANALI ALIMENTARI: attività di produzione alimenti svolte da operatori aventi la qualifica di artigiano per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, consentono quindi l'accesso diretto degli avventori.
5. La superficie di vendita (SV) di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) 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 (SV).
6. Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati. In tale superficie

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

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

#### **Art. 30      Medie superfici di vendita.**

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

5. L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.
6. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
  - non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici;
  - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
  - la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.
7. Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

#### **Art. 31 Ammissibilità preventiva delle medie strutture di vendita.**

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

**Art. 32 Grandi Superfici di Vendita.**

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

**Art. 33 Norme speciali per i distributori di carburante.**

1. L'Amministrazione Comunale definisce con specifici atti di programmazione gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione dei carburanti.
2. La disciplina degli interventi deve comunque attenersi alle indicazioni delle vigenti norme statali e regionali in riferimento ai requisiti tecnici degli impianti e alla localizzazione degli impianti.
3. I nuovi impianti possono essere realizzati nelle aree azionate "D" di cui al precedente art.19 o in aree adibite a servizi ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, escluse le dotazioni a verde e quelle interne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. Si precisa che nei territori del Parco Agricolo Sud Milano i distributori di carburante esistenti potranno essere esclusivamente riqualificati in accordo con l'Ente Parco.
4. Gli impianti se realizzati in zona D sono ammessi nel rispetto degli indici e parametri edilizi previsti per detta zona. A maggior dettaglio della definizione di s.l.p. di cui al precedente articolo 4 sono conteggiati nella s.l.p. le strutture edilizie destinate adibite a cassa, bar, officina, i tunnel degli autolavaggi automatizzati o le tettoie poste a copertura di autolavaggi a mano (anche self service)
5. Gli impianti, se realizzati in aree adibite a servizi nelle fasce di rispetto stradale, sono ammessi nel rispetto degli indici e parametri edilizi sotto riportati. A maggior dettaglio della definizione di s.l.p. di cui al precedente art. 4 sono conteggiati nella s.l.p. le strutture edilizie destinate adibite a cassa, bar, officina, i tunnel degli autolavaggi automatizzati o le tettoie poste a copertura di autolavaggi a mano (anche self service).
  - IF = 0,10 mq/ mq con un massimo di superficie fondiaria di 3.500 mq.
  - Indice di copertura = 30 %
  - Altezza massima = m. 7,0
  - Distanze dai confini = m. 5,0
  - Distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale m. 5,0 salvo diverso convenzionamento con l'Amministrazione Comunale

6. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia su tutto il piazzale, da convogliarsi a un depuratore pubblico o a idoneo impianto privato. È prescritta inoltre una cortina alberata sui confini dell'impianto, ad esclusione del lato strada, costituita da alberi di alto fusto, conformemente ai vigenti regolamenti comunali in materia di verde.

### **TITOLO V - Piano Paesaggistico Comunale**

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

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

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

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

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

#### **Art. 35 Verifica dell'incidenza paesistica dei progetti.**

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

**Art. 36 Tutela paesaggistica.**

1. Le tavole PdR 7a e PdR 7b del Piano delle Regole descrivono gli elementi rilevanti del paesaggio urbano e i luoghi maggiormente significativi dello spazio pubblico, ivi comprese le zone A (riconosciute come "Nuclei di antica formazione" ai sensi del PTM).
2. Per gli elementi puntuali di rilievo paesistico individuati nella tavola PdR 7a (Lettura temi urbani e sequenze) vigono gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio dettati dalle norme di seguito indicate del vigente Piano Territoriale Metropolitano con le eventuali successive modifiche e integrazioni che dovessero intervenire.

<b>N°</b>	<b>Elemento puntuale di rilievo paesistico</b>	<b>PTM: Norme - Articolo</b>
1	Villa Redaelli	57 – Architettura civile residenziale
2	Centro culturale Verdi (ex Municipio) e piazza con monumento (Arch. Rossi)	57 – Architettura civile non residenziale
3	Cascina Redaelli	57 - Insediamento rurale di interesse paesistico
4	Cappella in cimitero	57 – Architettura religiosa
5	Roggia Borromea e ponti canale (Conte Simonetta) e oasi verde limitrofa (paesaggio agrario circostante)	52 – Ambito di rilevanza paesistica
6	Cascina Mulino di sotto	59-60 – Mulino da grano o pila da riso
7	Cascina Mulino di mezzo	59-60 – Mulino da grano o pila da riso
8	Cascina Mulino di sopra	59-60 – Mulino da grano o pila da riso
9	Cascina Boffalora	57 – Insediamenti rurali di interesse paesistico
10	Cascina San Vittore, chiesetta e intorno	57 – Architettura religiosa
11	Il tessuto edificato della cascina di Rovagnasco	57 – Insediamenti rurali di interesse paesistico
12	Cascina Vecchia Olghia	57 – Insediamenti rurali di interesse paesistico
13	Cascina Ovi	54-57 – Insediamenti rurali di rilevanza paesistica e interesse storico; architettura religiosa. L'immobile è vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004
14	Chiesetta Sant'Ambrogio di Redeciesio	57 – Architettura religiosa
15	Cascina Pessina	57 – Insediamenti rurali di interesse paesistico
16	Complesso dell'Idroscalo	57 – Architettura civile non residenziale
17	IBM	57 – Architettura civile non residenziale
18	Mondadori	57 – Architettura civile non residenziale
19	Ex Cascina Tregarezzo	57 – Architettura civile non residenziale
20	Chiesa di Santo Stefano	57 – Architettura religiosa
21	Corte Bucchi	57 – Insediamenti rurali di interesse paesistico
22	Cascina dell'Orto	57 – Insediamenti rurali di interesse paesistico

3. Gli immobili sopra individuati, siano essi compresi o meno nelle zone A – Nuclei ad impianto storico, sono sottoposti alla disciplina del precedente art. 14.
4. Per la disciplina delle aree “compromesse o degradate” si rinvia all’articolo 12, lett. d) delle presenti norme.
5. Le schede degli ambiti di trasformazione (Elaborato DdP 8a) e quelle dei progetti strategici allegate alle norme del Piano di Servizi (Elaborato PdS All. C.) possono prevedere prescrizioni di ulteriore tutela paesistica.

#### **Art. 37 Tutela e sviluppo del verde.**

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

#### **Art. 38 Infrastrutture tecnologiche.**

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per “infrastrutture” le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d’ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' articolo 35.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo. Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano l'eventuale localizzazione di impianti fissi per le telecomunicazioni dovrà essere preliminarmente verificata con l'Ente gestore del Parco e il relativo progetto dovrà essere assoggettato ad Autorizzazione.
4. Non sono ammesse nuove linee aeree ad alta tensione, ma esclusivamente interrate.

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

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

**TITOLO VI – Norme finali****Art. 40 Registro delle cessioni dei diritti edificatori.**

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

**Art. 41 Rinvio alla normativa sovracomunale.**

1. Si rimanda alle leggi nazionali e regionali o di settore per tutto ciò che non è previsto nelle presenti norme in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale.
2. Le presenti norme sono automaticamente aggiornate per adeguarle a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Direttore cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie, da pubblicarsi sul sito web del Comune.

**Art. 42 Piano di Rischio Aeroportuale Aeroporto Milano Linate "Enrico Forlanini": testata 17.**

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

L'aeroporto dispone di un unico terminal, gestito dalla SEA che ha codice IATA di LIN e codice ICAO di LIML, e di una sola pista, (pista RWY 17/35 dim. 2.440m x 36 – codice 4). Questa pista è stata aggiornata, a partire dal 30 novembre 2023, per riflettere l'orientamento del Polo Nord magnetico, passato da 18/36 a 17/35.

Le estremità della pista di volo, definite in gergo "testate", sono indicate con particolare numerazione (es.: 17/35) che permettono di distinguere le testate poste a nord e a sud.

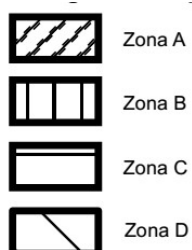
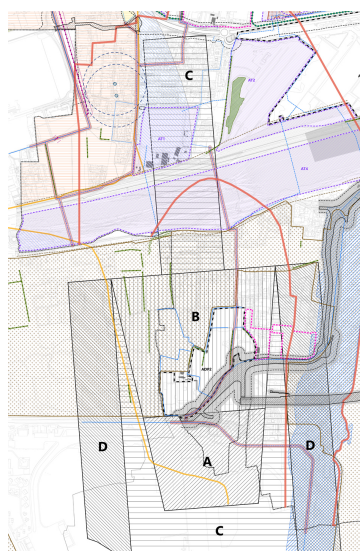
Il Comune di Segrate è interessato dai vincoli indotti per l'aeroporto di Milano - Linate relativi alla testata n. 17.

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

Il Piano di Rischio Aeroportuale (per brevità, Piano di Rischio), è uno strumento urbanistico, finalizzato alla tutela delle aree prossime agli aeroporti, interessate dalle traiettorie dei velivoli in fase di decollo e di atterraggio; essendo queste fasi statisticamente maggiormente a rischio di [incidente aereo](#).

I contenuti e le caratteristiche del Piano di Rischio Aeroportuale sono indicati nel Regolamento "Tutela del territorio dal rischio generato dalle attività aeronautiche" (ex art. 707, comma 5 e 715 del codice della navigazione) – Ed. n.1 Rev. 24.03.2025 e attraverso la presente norma tecnica, disciplina l'uso dei suoli e degli immobili ricadenti all'interno del proprio ambito.

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

**ZONE DI TUTELA AEROPORTUALE**

estratto TAV PdR09 - Vincoli

Nella redazione del Piano di Rischio si sono seguiti i principi generali, le indicazioni e le prescrizioni contenuti nel Regolamento dell'E.N.A.C.. In particolare l'art. 6 dispone il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio e il Piano di Rischio, pur riconoscendo la presenza di attività e strutture incompatibili, ne prende atto e non determina effetti ostativi al mantenimento di quelle esistenti.

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

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

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

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

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

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

#### **ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE A**

l'art. 6 del Regolamento E.N.A.C. limita al massimo il carico antropico, specificando che *"non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali, possono essere previste attività non residenziali, con indici di fabbricabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone"*.

#### **ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE B**

l'art. 6 del Regolamento E.N.A.C. individua gli indirizzi per la tutela in detta zona prevedendo la possibilità di insediare *"una modesta funzione residenziale con indici di fabbricabilità bassi ed attività non residenziali con un indice di fabbricabilità medio che comportino la presenza discontinua di un numero limitato di persone"*, fermo restando il mantenimento delle edificazioni esistenti e delle attività preesistenti sul territorio.

#### **ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE C**

sempre l'art. 6 del Regolamento E.N.A.C., individua gli indirizzi per la tutela di detta zona relativa esclusivamente alla testata n. 17, consentendo di prevedere *"un ragionevole incremento della funzione residenziale con indici di edificabilità medi e nuove attività non residenziali"*

#### **ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE D**

è stata introdotta dall'emendamento al Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti Enac n.7 del 20/10/2011, in seguito all'implementazione delle linee guida da seguire nella redazione dei piani di rischio (contenute nel paragrafo 6.6 del capitolo 9 dello stesso regolamento), determinate dallo sviluppo normativo e dall'approfondimento delle tematiche connesse alle statistiche degli incidenti aerei. Il paragrafo 6.6 individua gli indirizzi per la tutela di detta zona relativa esclusivamente alle testate n. 17 e n. 36, (il Comune di Segrate è interessato solo dalla testata 17). prevedendo che *"in tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc."*

La geometria della zona di tutela D è stata modificata in recepimento del Regolamento "Tutela del territorio dal rischio generato dalle attività aeronautiche" (ex artt.707, CO.5E715 del Codice della Navigazione) del 24.03.2025, riducendone l'estensione dai previgenti 1000 metri agli attuali 800 metri dall'asse pista.

## **b) Definizioni**

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

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

## **c) Indici edificatori**

### **ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE A:**

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

### **ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE B:**

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

### **ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE C:**

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

Il Piano di Rischio non attribuisce alcuna capacità edificatoria alle aree azionate "Ferrovia" presenti all'interno della ZONA C in quanto in dette aree (dove vengono esercitate attività di interesse generale), l'attività edilizia è disciplinata da norme di settore sovraordinate al PGT, e per le aree di pubblico interesse ("Standard") quelle previste dalle NTA del PdS - ALL. PdS C;

**ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE D:**

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

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

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

**ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE A**

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

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

**ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE B**

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

**1) interventi edilizi rivolti alle funzioni residenziali**

nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni residenziali [all'interno della ZONA di rispetto aeroportuale B sono presenti azionamenti: "Zone A - Nuclei a impianto storico" (Art. 14 NTA del PdR); si propongono la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio; al fine di evitare il degrado delle aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo a condizione che conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice  $1/50_{ab/mq}$  (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile) e "Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali" (art. 15, 16, 17 NTA del PdR)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice  $1/50_{ab/mq}$  (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile);

**2) interventi rivolti a funzioni non residenziali**

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

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

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

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

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

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

### 3) *interventi rivolti a funzioni di interesse pubblico*

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

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

Poiché le aree "Servizi pubblici esistenti e di progetto" comprese nella Zona B sono destinate anche alla realizzazione di parchi pubblici urbani e territoriali, nella realizzazione o nella valorizzazione di detti interventi occorre evitare la realizzazione di specchi lacustri, aree boscate e qualsiasi altra realizzazione che possa favorire la concentrazione di volatili.

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

richiamato l'art. 10 delle norme del PdR del PGT vigente che disciplina, tra l'altro, l'area azzonata con la sigla ADP2, coerentemente a quanto disposto dall'Accordo di programma approvato con

D.p.g.r. n. 5095 del 2009 e dai successivi atti integrativi, il Piano di Rischio limita la capacità edificatoria massima insediabile all'interno dell'ambito di ADP2 a metri quadrati 14.840 di superficie lorda (SL).

Nelle fasi di attuazione AdP2 viene garantita la facoltà di trasferire tutta la Capacità edificatoria prevista dal PGT vigente nell'ambito ADP2 all'interno dell'ambito ADP3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE C**

All'interno della ZONA compresa nel perimetro del Piano di Rischio classificata con la lettera C, compatibilmente con i vincoli di sicurezza legati all'esercizio dell'attività aeronautica e aeroportuale (ad esempio, livello del rumore al suolo - altezza in soprassuolo dei manufatti - emissioni elettromagnetiche), e nel rispetto delle disposizioni derivanti da normative

sovraordinate al PGT (PTM della Città Metropolitana di Milano), sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1) *interventi edilizi rivolti alle funzioni residenziali*

nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni residenziali [all'interno della ZONA di rispetto aeroportuale C sono presenti unicamente azzonamenti: "Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali" (art. 15, 16, 17 NTA del PdR)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice  $1/50_{ab/mq}$  (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile); "Zone A - Nuclei a impianto storico" (Art. 14 NTA del PdR); si propongono la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio; al fine di evitare il degrado delle aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo a condizione che conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice  $1/50_{ab/mq}$  (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile).

Piani e programmi in attuazione "Programma Integrato di Intervento "Redeciesio Est" [(specifiche norme di PII)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice  $1/50_{ab/mq}$  (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile calcolato secondo i criteri stabiliti dalle NTA. del PdR PGT).

2) *interventi rivolti a funzioni non residenziali*

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

3) *interventi rivolti a funzioni di interesse pubblico*

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

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

#### **ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE D**

All'interno della ZONA compresa nel perimetro del Piano di Rischio classificata con la lettera D, compatibilmente con i vincoli di sicurezza legati all'esercizio dell'attività aeronautica e aeroportuale (ad esempio, livello del rumore al suolo - altezza in soprassuolo dei manufatti - emissioni elettromagnetiche), e nel rispetto delle disposizioni derivanti da normative sovraordinate al PGT (PTM della Città Metropolitana di Milano, PTC del Parco Agricolo Sud Milano), sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

##### *4) interventi edilizi rivolti alle funzioni residenziali*

nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni residenziali [all'interno della ZONA di rispetto aeroportuale D sono presenti unicamente azzonamenti: "Zone A - Nuclei a impianto storico" (Art. 14 NTA del PdR); si propongono la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio; al fine di evitare il degrado delle aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo a condizione che conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice  $1/50_{ab/mq}$  (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile) e "Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali" (art. 15, 16, 17 NTA del PdR)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice  $1/50_{ab/mq}$  (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile).

##### *5) interventi rivolti a funzioni non residenziali*

nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni non residenziali [all'interno della ZONA di Rispetto Aeroportuale D sono presenti principalmente gli azzonamenti: "Zone C - Terziarie e commerciali" (art.18 NTA del PdR); sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di addetti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di addetti è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice  $1/50_{ad/mq}$  (un addetto ogni 50 metri quadrati di superficie lorda utile insediabile) per funzioni prettamente produttive-artigianali; "Zone D - Produttive" (art. 19 NTA del PdR); sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di addetti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di addetti è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice  $1/50_{ad/mq}$  (un addetto ogni 50 metri quadrati di superficie lorda utile insediabile) per funzioni prettamente produttive - artigianali; e Aree di pertinenza aeroportuale (Art.23 Norme PdR); dette aree sono disciplinate direttamente dal Piano Regolatore Generale di Linate;

6) *interventi rivolti a funzioni di interesse pubblico*

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

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

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

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

**ZONA DI TUTELA B**

Zona B – Ambiti prevalentemente Residenziali

Zona C – Terziarie direzionali

Zona D – Produttive

**ZONA DI TUTELA C**

Zona B – Ambiti prevalentemente Residenziali

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

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

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

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

**f) Norme procedurali**

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

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

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

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

**Art. 43 Aree non compatibili con la pianificazione.**

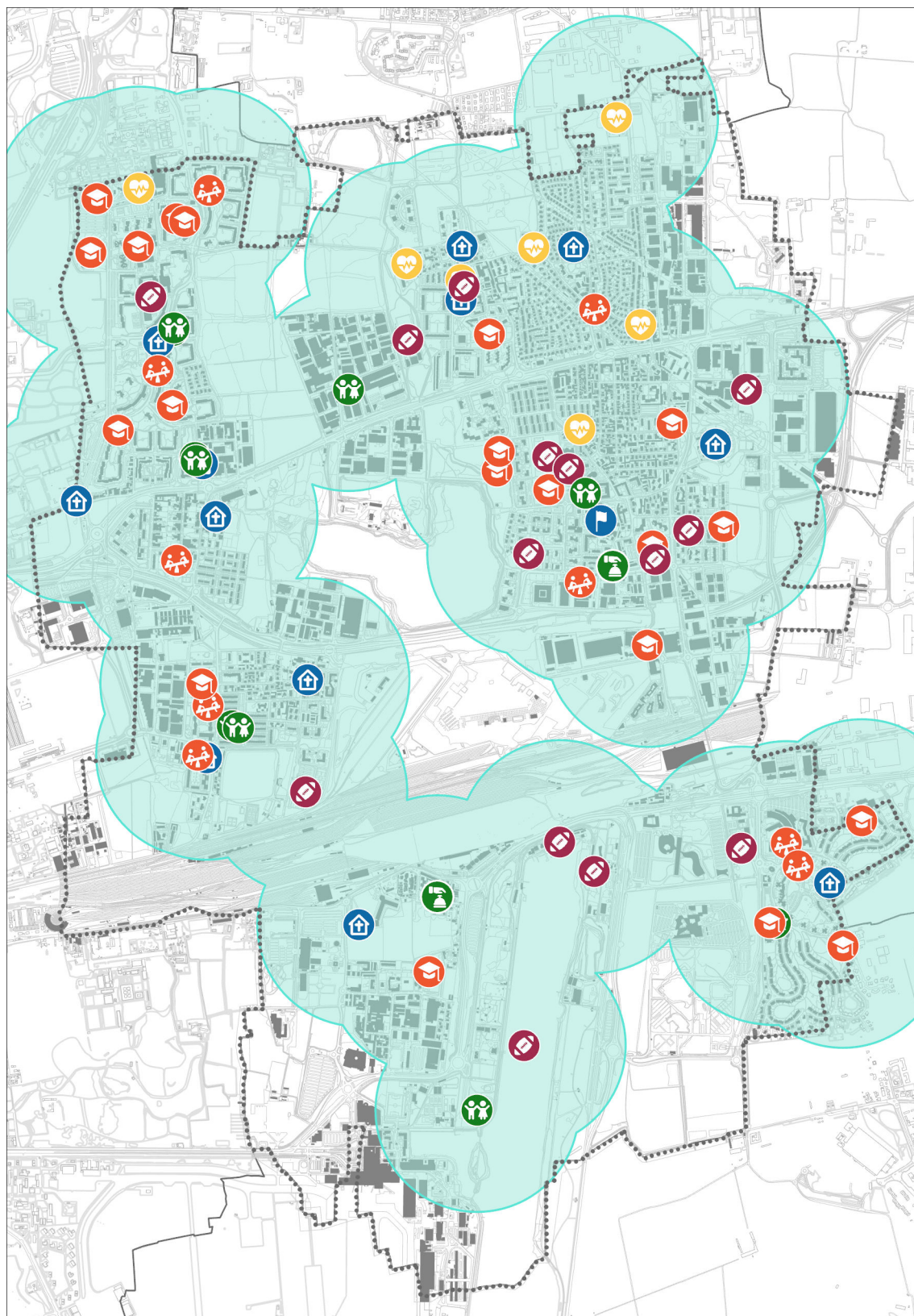
Sulle tavole di azionamento PdR 08, con apposito segno grafico sono individuati i perimetri delle aree che contengono edifici la cui presenza ostacola la realizzazione di opere di urbanizzazione o infrastrutture così come impediscono il raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico primario indicati nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole stesso.

L'Amministrazione comunale è interessata all'acquisizione di dette aree al fine di realizzare gli interventi programmati dal PGT.

Nelle aree non compatibili con la pianificazione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

È facoltà dei proprietari delle aree di proporre all'Amministrazione comunale l'acquisizione anticipata dell'area rispetto all'approvazione dei singoli progetti ed ai conseguenti iter espropriativi.

**Mappatura Luoghi Sensibili** (Legge Regionale 21 ottobre 2013 n.8 Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo)



## Mappatura Luoghi Sensibili

Legge Regionale 21 ottobre 2013 n.8  
Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo

-  Istituti Scolastici
-  Asilo Nido Scuole d'Infanzia
-  Luoghi Culto
-  Impianti Sportivi
-  Strutture Residenziali o Semiresidenziali  
Operanti in Ambito Sanitario o Sociosanitario
-  Strutture Ricettive Categorie Protette
-  Luoghi di Aggregazione Giovanile
-  Oratori
-  Raggio di 500 metri dai luoghi sensibili \*
-  Confine Comunale

\* Distanza calcolata considerando un buffer di 500 metri dal baricentro di ogni Luogo Sensibile preso in considerazione (Art. 4, comma 2, allegato A alla delibera n. 1274 del 2014)