

PR. NTA - PIANO DELLE REGOLE  
**Norme Tecniche di Attuazione**



**ADOZIONE**

Delibera di C.C. n. 47 del 28 ottobre 2021

**APPROVAZIONE**

Delibera di C.C. n. 15 del 05 aprile 2022

**Variante Urbanistica puntuale di carattere normativo NTA del  
Piano delle Regole del PGT con riferimento agli artt. 16 e 42**

**Testo modificato  
stralcio**

Testo normativo integrato a seguito approvazione da parte del Consiglio comunale dell'emendamento prot. n. 39749 del 25/10/2021

#### **ATTRIBUZIONI**

##### **COMUNE DI SAN DONATO MILANESE**

###### **Sindaco**

Andrea Checchi

###### **Vice Sindaco**

G. Ginelli, Deleghe Urbanistica, Mobilità e trasporto pubblico locale, Risorse umane, Parcheggi/sosta

###### **Segretario generale**

dott. G. Brando

###### **Ufficio di piano**

arch. Giampaolo Porta, Dirigente Area Territorio urbanistica e opere pubbliche;

arch. Alessandro carminati Responsabile del servizio edilizia privata, urbanistica e agenzia per l'abitare;

dott.ssa Tatiana Martignago, Responsabile Servizio Ambiente e Mobilità, quale Autorità Competente per la VAS;

arch. Angelo Gualandi;

arch. Valentina Montemurri;

arch. Francesca Lauretti;

geom. Stefano Monico;

arch. Irene Leoni;

dis. Pierangelo Tosi;

geom. Riccardo Fronzuti, Responsabile Servizio OOPP (Piano dei Servizi).

###### **Si ringraziano:**

Gli assessori Tutti e i colleghi degli uffici che hanno collaborato alla stesura della variante:

dott. Fabio Allais, Dirigente Area Sviluppo Produttivo e Servizi Territoriali;

dott.ssa Licia Tassinari, Dirigente Area Sviluppo di Comunità;

dott.ssa Nadia Brescianini, Responsabile Area Affari Generali

dott.ssa Federica Sorbi, Responsabile Ufficio Commercio e SUAP;

dott.ssa Isabella De Matteis, Responsabile Ufficio Comunicazione;

dott. Giandomenico Casarini, responsabile Ufficio Tributi e Entrate;

dott. Ferdinando Longobardo, Comandante Polizia Locale

#### **CENTRO STUDI PIM**

##### **DIRETTORE**

dott. F. Sacchi

##### **CAPO PROGETTO**

arch. C. Alinovi

##### **GRUPPO DI LAVORO**

**PGT:** pian.ter. F. Bugnoni, arch. F. Bianchessi, arch. F. Pomilio [consulenti esterni]

**VAS:** ing. F. Boeri, pian.ter. X. Cecconello [consulente esterno]

**PGTU:** ing. M. Barzizza

Settembre 2021, marzo 2022, aprile 2022\_modificata  
a seguito di Delibera di CC n.15 del 05/04/2022

IST\_12\_19\_ELA\_TE02rev1

## Sommario

### **TITOLO I | DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

#### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

|                  |                                                                                          |                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>ART. 1 -</b>  | NATURA E CONTENUTI .....                                                                 | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 2 -</b>  | RAPPORTI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA .....  | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 3 -</b>  | ELEMENTI COSTITUTIVI .....                                                               | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 4 -</b>  | PRINCIPI INTERPRETATIVI .....                                                            | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 5 -</b>  | RETTIFICHE CARTOGRAFICHE E NORME PER LA FLESSIBILITÀ DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA .... | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 6 -</b>  | DEROGHE .....                                                                            | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 7 -</b>  | RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI .....                                                       | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 8 -</b>  | SATURAZIONE EDIFICATORIA DELLE AREE .....                                                | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 9 -</b>  | AREE DI PERTINENZA .....                                                                 | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 10 -</b> | TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI .....                                               | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 11 -</b> | PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI .....                                                    | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 12 -</b> | DISCIPLINA DELLE DISTANZE .....                                                          | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 13 -</b> | DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE .....                                             | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 14 -</b> | FASCE DI RISPETTO E VINCOLI .....                                                        | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 15 -</b> | DESTINAZIONI D'USO .....                                                                 | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 16 -</b> | EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE .....                                                      | <b>5</b>                                     |
| <b>ART. 17 -</b> | RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, SEMINTERRATI E PIANI TERRA ESISTENTI .....    | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |

#### **CAPO II | MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

|                  |                                                               |                                              |
|------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>ART. 18 -</b> | DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....                    | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 19 -</b> | MODALITÀ DI ATTUAZIONE .....                                  | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 20 -</b> | DESTINAZIONE D'USO E SUO MUTAMENTO .....                      | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 21 -</b> | DOTAZIONE DI SPAZI PER LA SOSTA PERTINENZIALI [PRIVATI] ..... | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 22 -</b> | USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE .....                     | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |

### **TITOLO II | TUTELE SOVRAORDINATE ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

|                  |                                                                                                                                                                                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>ART. 23 -</b> | PARCO AGRICOLO SUD MILANO .....                                                                                                                                                  | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 24 -</b> | LIMITAZIONI E ATTIVITÀ AMMESSE NELLE ZONE INTERESSATE DALLE ATTIVITÀ DI VOLO DELL'AEROPORTO DI LINATE, IN RECEPIMENTO DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE AEREA .....                   | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 25 -</b> | TUTELA DAL RUMORE AEROPORTUALE E LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI E VINCOLO AEROPORTUALE DELLE CURVE DI ISORISCHIO (RWY36) DI CUI ALL'ART. 715 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE. .... | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 26 -</b> | RADAR .....                                                                                                                                                                      | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 27 -</b> | ATTIVITÀ ESTRATTIVA .....                                                                                                                                                        | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 28 -</b> | PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI VINCOLO E DI DANNO INDIVIDUATE DALL'ELABORATO TECNICO RIR [RISCHI DI INCIDENTI RILEVANTI] .....                                    | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 29 -</b> | MISURE DI SALVAGUARDIA GEOLOGICA .....                                                                                                                                           | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 30 -</b> | DOCUMENTO SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO, STUDIO DI GESTIONE IDRAULICA ..                                                                                                    | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |

### **TITOLO III | INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ E RESILIENZA ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

|                  |                                                                         |                                              |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>ART. 31 -</b> | TUTELA DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO NATURALE .....                    | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 32 -</b> | FASCE DI PROTEZIONE AMBIENTALE .....                                    | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 33 -</b> | SOSTENIBILITÀ CLIMATICO AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA .....            | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 34 -</b> | INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DISMESSO CON CRITICITÀ. .. | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 35 -</b> | FORME DI INCENTIVAZIONE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. ....         | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 36 -</b> | QUALITÀ URBANA: FORMA DI INCENTIVAZIONE .....                           | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |

**TITOLO IV | CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE .ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

|                                                    |                                                                                                        |                                              |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>ART. 37 -</b>                                   | <b>CLASSIFICAZIONE .....</b>                                                                           | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>CAPO I   TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>   |                                                                                                        |                                              |
| <b>ART. 38 -</b>                                   | <b>NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE [NAF].....</b>                                                          | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 39 -</b>                                   | <b>AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI [TUC - A].....</b>                                              | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 40 -</b>                                   | <b>AMBITI DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE [TUC - AE].....</b>                                                | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 41 -</b>                                   | <b>VERDE PRIVATO CON VALENZA PAESISTICA .....</b>                                                      | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 42 -</b>                                   | <b>AMBITI DI RICOMPOSIZIONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....</b> | <b>6</b>                                     |
| <b>ART. 43 -</b>                                   | <b>AMBITI AGRICOLI .....</b>                                                                           | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>CAPO II   AMBITO DI VALORE PAESISTICO .....</b> |                                                                                                        |                                              |
| <b>ART. 44 -</b>                                   | <b>AMBITO VALLIVO DEL LAMBRO .....</b>                                                                 | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 45 -</b>                                   | <b>DISCIPLINA PER L'AMBITO VALLIVO DEL LAMBRO .....</b>                                                | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |

**TITOLO V | DISCIPLINE SPECIALI [ATTIVITÀ COMMERCIALI] .....****ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

|                                                                                  |                                                                              |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>CAPO I   DEFINIZIONI .....</b>                                                |                                                                              |                                              |
| <b>ART. 46 -</b>                                                                 | <b>DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE, PARA-COMMERCIALE ED EQUIPARATE .</b>      | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 47 -</b>                                                                 | <b>SUPERFICI ADIBITE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI .....</b>     | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 48 -</b>                                                                 | <b>CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI.....</b>     | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>CAPO II   CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....</b>                 |                                                                              |                                              |
| <b>ART. 49 -</b>                                                                 | <b>TIPOLOGIA DELLE ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA.....</b> | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 50 -</b>                                                                 | <b>NEGOZI DI STORICA ATTIVITÀ.....</b>                                       | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 51 -</b>                                                                 | <b>DISCIPLINA DELLE STRUTTURE COMMERCIALI .....</b>                          | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 52 -</b>                                                                 | <b>SPAZI COMMERCIALI SFITTI .....</b>                                        | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>CAPO III   CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI .....</b> |                                                                              |                                              |
| <b>ART. 53 -</b>                                                                 | <b>DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE .....</b>                    | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 54 -</b>                                                                 | <b>PROCEDIMENTO COMMERCIALE E PROCEDIMENTO URBANISTICO EDILIZIO .....</b>    | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 55 -</b>                                                                 | <b>IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E AUTOLAVAGGI .....</b>          | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |

**TITOLO VI | DISPOSIZIONI FINALI .....****ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

|                  |                                                       |                                              |
|------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>ART. 56 -</b> | <b>EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI PGT .....</b> | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 57 -</b> | <b>STUDI DI IMPATTO VIABILISTICO .....</b>            | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 58 -</b> | <b>PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....</b>                   | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 59 -</b> | <b>NORMA TRANSITORIA .....</b>                        | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |
| <b>ART. 60 -</b> | <b>ABROGAZIONI .....</b>                              | <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b> |

**PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI CONTENUTI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....****ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

**ALLEGATO I | DGR N. XI/695 24 OTTOBRE 2018, ALLEGATO B DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI .....****ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

**ALLEGATO II | COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....****ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

.....

.....

#### **Art. 16 - Edilizia residenziale sociale**

1. Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale, di cui all'articolo 1 comma 4 della LR 16/2016, quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi sociali (SAS) a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono suddivisi in tre fattispecie, ai sensi della LR 16/2016 e s.m.i.:
  - a. edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
  - b. edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato;
  - c. edilizia per fabbisogni residenziali speciali e/o temporanei, ad esempio, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi, residenze collettive, residenzialità temporanee.
3. Nell'Ambito di Trasformazione AT.01 è obbligatoria nella funzione residenziale la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 40% della SL di cui al comma 2.
4. Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione d'uso nei Permessi di Costruire Convenzionato del tessuto urbano consolidato verso funzioni residenziali, è obbligatoria la previsione di una quota non inferiore al 20% della SL insediabile, ai sensi dell'articolo 42 comma 13 delle presenti NTA, per edilizia residenziale sociale, di cui al comma 2 lettera b, in ogni caso deve essere garantita una quota minima pari a un'unità immobiliare non inferiore a 50 mq di SL.

#### **"4-bis. "**

*Per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 è consentita la possibilità di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente comma 4; tale trasferimento non riduce la SL prevista nella tabella di cui al comma 13 dell'art. 42, la quale può essere realizzata nello stesso Ambito di Ricomposizione e destinata ad usi prevalentemente residenziali privati. La possibilità di trasferimento della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al comma 4 è subordinato, previa approvazione dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale, alle seguenti condizioni:*

- a) *che la quota minima prevista del 20 %, di cui al comma 4, sia elevata al 30% e comunque sia garantito un surplus del 10% in caso la quota proposta sia maggiore del 20%;*
- b) *che la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente punto, sia allocata negli Ambiti prevalentemente residenziali [TUC- A] e/o negli ambiti disciplinati da "Pianificazione Attuativa vigente" di cui all'art. 58 delle presenti norme;*
- c) *tale trasferimento può avvenire esclusivamente rispettando il principio di invarianza dell'indice applicato e vigente al sedime/lotto/immobile ove sarà localizzata la quota di cui alla lettera a.;*
- d) *al fine di garantire adeguata qualità urbana dell'abitare, inoltre, il trasferimento potrà avvenire esclusivamente in immobile di nuova edificazione ovvero, se in un immobile esistente, dovrà rappresentare un intervento volto nel suo complesso alla riqualificazione dello stesso fabbricato, con prescrizione che le singole U.I. oggetto del trasferimento risultino ristrutturate al nuovo;*
- e) *la quota di edilizia residenziale sociale trasferita non determina, all'interno dell'ambito di trasferimento TUC-A e/o negli ambiti disciplinati da Pianificazione Attuativa vigente,*

*eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione già versati e di dotazione di attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale già assolti.*

**“4-ter. “**

*I patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale di cui al c.2 lettera b, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, dovranno rispettare i seguenti obblighi minimi:*

- una durata del vincolo di locazione non inferiore a 20 anni, dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;*
- che al termine della durata della locazione di cui al punto precedente, venga garantita la facoltà di prelazione a favore del Comune per l'acquisto di tali alloggi a prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;*
- nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di prelazione, lo stesso potrà essere alienato ad un prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;*

5. Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali, in alternativa, è possibile la realizzazione di tale quota di edilizia residenziale sociale secondo le fattispecie del comma 2, lettera a., a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti.
6. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana ARU “B”, ad esclusione dell'ARU “A” e n. “01”, è ammessa la possibilità di insediare esclusivamente l'edilizia residenziale sociale di cui alla lettera c) del comma 2. Per l'ARU “02” si rimanda all'apposita scheda degli indirizzi normativi per l'insediamento di edilizia residenziale sociale.
7. La realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione, di cui al comma 2, lettera b e c), non determina fabbisogno di servizi come definito all'articolo 18 comma 2 delle NTA del PdS.
8. I proventi degli oneri di urbanizzazione degli interventi relativi alla realizzazione di funzioni urbane possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti anche attraverso interventi a scomputo oneri.

.....

.....

**Art. 42 - Ambiti di Ricomposizione soggette a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato**

1. Sono le aree destinate a funzioni prevalentemente residenziali o produttive la cui edificazione è condizionata o necessitata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primarie o secondarie, o per le quali sono previsti interventi o utilizzi specifici e particolari.
2. Gli ambiti di Ricomposizione (AR) soggetti a piano attuativo (PA) o permesso di costruire convenzionato (PdCC) sono individuati negli elaborati cartografici di classificazione, in scala 1:2000.
3. Per tali aree vengono fornite nel testo di cui ai successivi commi disposizioni particolari relative alle capacità edificatorie, alle opere o alle aree da cedere, agli usi ammessi e altre condizioni puntuali, laddove necessarie e previste. La cessione delle aree o la realizzazione delle opere indicate, unitamente al rispetto delle condizioni indicate, è presupposto necessario per l'edificazione.

4. Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) è ~~sempre~~ ammissibile anche in alternativa al piano attuativo, *qualora le proposte progettuali siano conformi, per le aree di cessione, alla cartografia del Piano delle Regole e ai minimi di cessione di cui alla successiva tabella del comma 13. Le proposte progettuali possono comprendere altresì quelle modifiche che definiscono con maggior precisione la conformazione del sedime a cedere.*

*Il Piano Attuativo risulta comunque obbligatorio quando le proposte sugli Ambiti prevedono:*

- localizzazione delle aree di cessione, all'interno dell'ambito, diverse per geometria da quelle individuate nella cartografia del Piano dei Servizi;*
- lievi modifiche alla perimetrazione dell'ambito derivanti da rilevazioni di errori, riportate nella cartografia del PGT, sulla proprietà dei sedimenti;*

*Con l'approvazione del Piano Attuativo, non vi è la necessità dell'aggiornamento al Piano dei Servizi di cui all'art.5 delle NTA del Piano dei Servizi."*

5. I PdCC che interessano proprietà diverse possono essere attuati singolarmente da ogni proprietario a condizione che l'istanza sia corredata da un planivolumetrico esteso all'intero PdCC nel quale si dimostri la fattibilità dell'intervento complessivo anche mediante il reperimento della dotazione di servizi secondo le modalità disciplinate dal Piano dei Servizi prima del rilascio del PdCC. Il Comune provvederà ad informare gli altri proprietari invitandoli a presentare le proprie considerazioni entro 30 giorni riservandosi di valutarle nell'ambito del rilascio del PdCC.

#### Destinazione d'uso

6. Per gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato individuati a PdCC le **destinazioni** funzionali, di cui all'articolo 14 delle presenti NTA, **sono ammesse** quelle corrispondenti alla classificazione dei tessuti urbani individuate negli elaborati cartografici del PR, fatto salve le specifiche riportate nelle prescrizioni progettuali per i diversi ambiti.
7. Per le aree ricomprese negli ambiti di regolamentazione del commercio indicate nella cartografia del PR si applicano le disposizioni di cui al titolo V, capo II.

#### Indici e parametri urbanistici

8. Indice territoriale **IT** = < 0,5 mq/mq per i lotti liberi.
9. Indice territoriale **IT** = < 0,65 mq/mq per i lotti costruiti.
10. Indice di permeabilità fondiaria **IPF** = >30% TUC - A
11. Indice di permeabilità fondiaria **IPF** = >20% TUC - AE
12. Altezza massima (**H**) non deve superare i limiti stabiliti dalle "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n.005/OP/MV del 15.09.2011, di cui all'art. 25 delle presenti NTA; Eventuali deroghe alle altezze massime degli edifici potranno essere consentite in sede di rilascio dei titoli edilizi attuativi previa specifica deliberazione consiliare che individui l'interesse generale alla concessione della deroga e previo parere favorevole dell'ENAC/ENAV competenti per l'individuazione e la valutazione dei rischi per i quali si richiede la deroga, valutando le "condizioni di rischio al contorno" e le altezze massime degli edifici esistenti circostanti l'immobile per il quale viene chiesta la deroga esclusivamente in altezza.
13. Per tali ambiti vengono forniti nella tabella, negli elaborati cartografici del PdR, nei testi di cui ai successivi commi disposizioni particolari relative alle capacità edificatorie, alle opere o alle aree da cedere, agli usi ammessi e altre condizioni puntuali, laddove necessarie e previste. La cessione delle aree minima come localizzate in cartografia, relativa alla dotazione complessiva dovuta calcolata rispetto a quanto definito all'articolo 18 delle NTA del PdS comma 6, o la

realizzazione delle opere indicate, unitamente al rispetto delle condizioni indicate, è presupposto necessario per l'edificazione

| Sigla | denominazione                   | ST/SF<br>mq | SL            | Cessione     | destinazioni d'uso                  |                 |                 | norme                |
|-------|---------------------------------|-------------|---------------|--------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
|       |                                 |             | Massima<br>mq | Minima<br>mq | ammesse                             | Fino a<br>MSV01 | Fino a<br>MSV02 | Norme<br>integrative |
| AR01  | Via Olona                       | 3.850       | 1.925         | 1.900        | usi prev.<br>residenziali           |                 |                 | art.39               |
| AR02  | Poasco, Via Unica<br>per Poasco | 3.200       | 1.600*        | 700          | usi prev.<br>residenziali           |                 |                 | art.39               |
| AR03  | Via Correggio                   | 6.300       | 4.095         | 1.860        | usi prev.<br>residenziali           |                 |                 | art.39               |
| AR04  | Via XXV Aprile                  | 6.200       | 4.030         | 1.500        | usi prev.<br>attività<br>economiche |                 | X               | art. 40              |
| AR05  | via XXV Aprile                  | 16.450      | 10.690        | 3.500        | usi prev.<br>attività<br>economiche |                 | X               | art. 40              |

\* + Volumetria degli edifici esistenti

- 13a. Nei soli Ambiti di Ricomposizione a destinazione prevalentemente residenziale è consentita, al di sotto delle aree previste in cessione minima per verde di uso pubblico, la realizzazione di spazi di parcheggio auto privati, completamente interrati, per una superficie massima pari al 10% dell'area in cessione; tali spazi potranno essere realizzati a condizione che siano posizionati almeno per un lato in adiacenza all'area privata e che la loro copertura sia realizzata in continuità con quella dell'area verde in cessione e a tetto verde (di cui all'articolo 2 comma 5 del regolamento di cui al DPR 59/2009); i corselli e rampe di accesso a tali posti auto non potranno essere realizzati al di sotto dell'area di cessione.<sup>1</sup>
14. In fase di pianificazione attuativa, fatte salve le quantità di Cessioni minime definite nella tabella al precedente comma e le prescrizioni puntuali, la geometria dell'area potrà essere definita e perfezionata.
15. La dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è stata definita all'articolo 18 comma 6 delle NTA del Piano dei Servizi al quale si rinvia.  
Prescrizioni puntuali per le aree speciali soggette a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

#### AR n. 01- via Olona

16. L'intervento è subordinato: 1) alla realizzazione di un giardino di quartiere, in cessione, che dovrà occupare l'ambito in maniera tale da realizzare una superficie verde continua tra via Olona e via Ticino; 2) all'interno del giardino di quartiere si dovrà realizzare un percorso ciclopeditone, anche in terra battuta, di collegamento tra via Olona e via Ticino; 3) realizzazione di opportuna schermatura alberata lungo via Olona. L'edificazione potrà avvenire a confine con le aree pubbliche.

#### AR n. 02- Poasco

17. L'intervento è subordinato: 1) attenzione all'inserimento paesaggistico del progetto con particolare attenzione alle tipologie insediativa storica esistente sia lungo la via Unica per Poasco che delle strutture agricole storiche; 2) realizzazione di spazi per la sosta alberati pubblici o di uso pubblico lungo il vicolo esistente (profondità minima 5m); 3) la cessione

<sup>1</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio comunale dell'Emendamento alla Variante di PGT prot. n. 39749 del 25/10/2021

dell'area, individuata nella cartografia del Piano delle Regole, per realizzare una connessione con via Don Milani.

AR n. 03- via Correggio

18. L'intervento è subordinato: 1) alla realizzazione al piano terra di esercizi di vicinato; 2) alla realizzazione una fascia verde con spazi per la sosta in cessione, come individuato negli elaborati cartografici del PdR in scala 1:2.000; 3) l'area in cessione dovrà garantire una continuità di spazi fra le aree a verdi pubbliche esistenti su viale Battisti e via Correggio con opere di mitigazione paesistico – ambientale della cabina elettrica esistente; 4) dovrà essere posta particolare cura per l'inserimento paesaggistico dell'intervento con riferimento all'individuazione di opportune fasce di protezione ambientale per l'edilizia residenziale lungo i lati confinanti con le attività ricettive esistenti.

AR n. 04- via XXV Aprile

19. L'intervento è subordinato: 1) alla cessione e realizzazione una fascia verde, come individuato negli elaborati cartografici del PR; 2) alla realizzazione di un percorso ciclopedonale di all'interno della fascia ceduta o sua monetizzazione.

AR n. 05- via XXV Aprile

20. L'intervento è subordinato: 1) alla cessione e realizzazione una fascia verde, come individuato negli elaborati cartografici del PR; 2) alla realizzazione di un percorso ciclopedonale di all'interno della fascia ceduta o sua monetizzazione.

**Perequazione**

21. L'indice fondiario di cui sopra può essere ulteriormente incrementato complessivamente attraverso il trasferimento dei diritti edificatori, ai sensi degli articoli 21 delle NTA del PdS e 10 degli Indirizzi normativi del DdP, fino ad un massimo del 15% di SL.
22. Per gli ambiti riguardanti lotti costruiti, in alternativa alla perequazione compensativa, si potrà utilizzare le forme di incentivazione ai sensi degli articoli 34 o 35 delle presenti NTA fino ad un massimo del 15% di SL.

.....  
.....