

Comune di Binasco

Città Metropolitana di Milano

Regione Lombardia



Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

VARIANTE GENERALE 2024

Nuovo Documento di Piano e Varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole

**Criteri e Norme per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio
(parte normativa)**

scala

data

marzo 2026

aggiornamenti

Sindaco: *Liana Castaldo*

Assessore all'urbanistica: *Marco Marchioni*

Responsabile Area Tecnica: *Gabriella Broglia*

Tecnico redattore:



Criteri e Norme per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio (parte normativa)

I N D I C E

CAPO PRIMO

NORME GENERALI

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI CONCERNENTI

IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- Art. 01 Il Piano di Governo del Territorio: generalità
- Art. 02 Finalità dei Criteri e Norme per l'attuazione del P.G.T.
- Art. 03 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio
- Art. 04 Articolazione del Piano di Governo del Territorio
- Art. 05 Elaborati aventi carattere prescrittivo
- Art. 06 Contrasto fra elaborati ed interpretazione degli elaborati grafici
- Art. 07 Derghe alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio
- Art. 08 Rinvio ad altre disposizioni

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 09 Urbanizzazione primaria
- Art. 10 Urbanizzazione secondaria
- Art. 11 Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi
- Art. 12 Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 13 Categorie di intervento
- Art. 14 Destinazioni d'uso

TITOLO TERZO

NORME GENERALI

- Art. 15a Aree di pertinenza
- Art. 15b Disciplina per lo spostamento di diritti edificatori (da "compensazione urbanistica" e per "trasferimenti volumetrici")
- Art. 16 Costruzioni a confine
- Art. 17 Sopralzi
- Art. 18a Impianti di erogazione di carburante e simili
- Art. 18b Logistica e Data Center
- Art. 19a Aree per la viabilità
- Art. 19b Fasce di rispetto stradale
- Art. 19c Aree di competenza autostradale A7 Milano-Serravalle
- Art. 19d Aree di possibile interessamento da parte del tracciato per il collegamento fra la SP 40 ed il Casello Autostradale
- Art. 20 Parcheggi privati
- Art. 21 Rispetto dei corsi d'acqua
- Art. 22 Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano
- Art. 23a Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti
- Art. 23b Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione
- Art. 24 Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche
- Art. 25 Efficienza energetica degli edifici
- Art. 26 Sistemazione degli spazi esterni

TITOLO QUARTO

NORME GENERALI PER LA TUTELA AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE

PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

- Art. 27 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela ambientale e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale
- Art. 28 Richiamo di norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica
- Art. 29 Esame dell'impatto paesistico dei progetti
- Art. 30 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi
- Art. 31 Valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio

CAPO SECONDO DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO PRIMO

OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE

- Art. 32 Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

TITOLO SECONDO

COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

- Art. 33 Compensazione urbanistica.
- Art. 34 Perequazione urbanistica
- Art. 35 Incentivazione urbanistica

TITOLO TERZO

CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

- Art. 36a Individuazione degli ambiti di "rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito" – misure d'incentivazione
- Art. 36b Individuazione degli ambiti di "rigenerazione urbana per il recupero e/o il potenziamento del sistema degli spazi verdi e dei servizi" (di cui alla Deliberazione di C.C. nr. 21 del 28/04/2022).
- Art. 37 Ambiti di trasformazione
- Art. 38 Obbligo della pianificazione attuativa
- Art. 39 Iniziativa per l'avvio della pianificazione attuativa
- Art. 40 Specifico strumento attuativo da applicare per la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione.
- Art. 41 Programmi Integrati di Intervento (PII)
- Art. 42 Criteri e indirizzi generali per la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione.

TITOLO QUARTO

CRITERI ED INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- Art. 43 Criteri e indirizzi specifici per ciascun Ambito di Trasformazione

CAPO TERZO PIANO DEI SERVIZI

TITOLO PRIMO

GENERALITA'

- Art. 44 Efficacia giuridica del Piano dei Servizi
- Art. 45 Esame dell'impatto paesistico dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale.

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI

- Art. 46 Servizi pubblici. Servizi di interesse pubblico. Servizi di interesse generale
- Art. 47 Urbanizzazione primaria. Urbanizzazione secondaria. Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

TITOLO TERZO

NORME GENERALI

- Art. 48 Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.
- Art. 49 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa
- Art. 50 Facoltà (per il Comune) della monetizzazione sostitutiva
- Art. 51 Obbligo di reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in caso di modifica di destinazione d'uso
- Art. 52 Localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.
- Art. 53 Accessibilità e possibilità di parcheggio delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

TITOLO QUARTO

NORME DI ATTUAZIONE

- Art. 54 Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

CAPO QUARTO

PIANO DELLE REGOLE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- Art. 55 Efficacia giuridica del Piano delle Regole
- Art. 56 Disciplina transitoria degli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano
- Art. 57 Disciplina transitoria delle aree soggette a Pianificazione Attuativa, individuate dal Piano delle Regole

TITOLO SECONDO

NORME GENERALI

- Art. 58 Modifica delle destinazioni d'uso
- Art. 59 Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione
- Art. 60 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 61 Fattibilità geologica e sismica

TITOLO TERZO

ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 62 Modalità di attuazione del Piano delle Regole
- Art. 63 Interventi soggetti a Piano Attuativo
- Art. 64 Efficacia dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.), delle previsioni convenzionali e dei progetti S.U.A.P. approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole
- Art. 65 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno degli ambiti di Piano Attuativo
- Art. 66 Perequazione urbanistica nei Piani Attuativi

TITOLO QUARTO

DISCIPLINA

DEGLI AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO O IN CORSO DI EDIFICAZIONE

- Art. 67 Ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione
- Art. 68 Nucleo urbano di antica formazione
- Art. 69a Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- Art. 69b Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili interessati dalla fascia di tutela del Naviglio
- Art. 69c Edifici esterni al Nucleo urbano di antica formazione, di interesse storico/paesaggistico
- Art. 70a Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale ed attività compatibili
- Art. 70b Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale interessati dalla fascia di tutela del Naviglio
- Art. 70c Ambito per il ricovero di caravan e camper
- Art. 71a Ambiti dell'edificato consolidato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto
- Art. 71b Ambiti dell'edificato consolidato di natura mista, produttivo/secondario e/o terziario commerciale e funzioni compatibili e di supporto;
- Art. 72 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Art. 72a Cimitero e relativa fascia di rispetto
- Art. 72b Depuratore e relativa fascia di rispetto
- Art. 72c Aree a verde residuale e/o marginale per il mantenimento della naturalità
- Art. 72d Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica

Art. 72e Aree per infrastrutture tecnologiche

TITOLO QUINTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

- Art. 73 Ambiti agricoli
73.01 Articolazione del territorio agricolo
73.02 Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano
73.03 Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano
Art. 74 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti agricoli

TITOLO SESTO

AMBITI ED ELEMENTI DI TUTELA E DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, PAESAGGISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE. RETE ECOLOGICA

- Art. 75 Canali sottoposti a tutela specifica
Art. 76 Nuovi boschi e sistemi verdi finanziati - Filari
Art. 77a Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 42. delle n.d.a. del PTM)
Art. 77b Ambiti agricoli di rilevanza naturalistica (art. 48. delle n.d.a. del PTM)
Art. 78 Aree boscate
Art. 79 Aree a rischio archeologico (art. 56 delle n.d.a. del P.T.M.)
Art. 80 Rete Ecologica Comunale (art. 69, c. 6, azione "d" delle n.d.a. del P.T.M. della Città metropolitana di Milano)

TITOLO SETTIMO

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

- Art. 81 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (D.lgs 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i. - si vedano anche gli articoli da 65 a 70 del D.lgs n. 59 del 2010 - e legge regionale 2 febbraio 2010, nr. 6 – art. 4 bis)

CAPO PRIMO

NORME GENERALI

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI CONCERNENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 01 Il Piano di Governo del Territorio: generalità

Il *Piano di Governo del territorio* (P.G.T.), ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), è costituito da:

- il *Documento di Piano* (D.d.P.),
- il *Piano dei Servizi* (P.d.S.);
- il *Piano delle Regole* (P.d.R.).

Il *Piano di Governo del Territorio*:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i piani territoriali sovracomunali, e in particolare con:
 - il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano,
 - il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Milano,
 - il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia,
 - il Piano Territoriale Paesistico (PTP) della Regione Lombardia;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali eventualmente allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di VincA;
- in conformità all'art. 4 della citata legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale, anche rispetto a Siti Rete Natura 2000 prossimi, ancorchè non ricadenti sul territorio comunale;
- individua e norma, attraverso il *Documento di Piano*, le politiche generali d'intervento per i diversi sistemi funzionali e gli ambiti di trasformazione conseguentemente assoggettati a piano attuativo, definendo altresì eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- individua e norma, attraverso il *Piano dei Servizi*, le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese, se presenti, le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.
- individua e norma, attraverso il *Piano delle Regole*, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola.

Art. 02 Finalità dei Criteri e Norme per l'attuazione del P.G.T.

I Criteri e le Norme di attuazione del P.G.T. (anche di seguito definita in modo congiunto quale "*normativa di P.G.T.*") integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio aventi carattere prescrittivo (o in altri elaborati del P.G.T. medesimo aventi tale carattere – [vedi successivo articolo 05](#)), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria (e prevalendone in caso di contrasto – [vedi successivo articolo 06](#)), anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

La disciplina urbanistica generale prevista negli articoli seguenti, in particolare le definizioni, gli indici e le norme edificatorie e/o di tutela, sono richiamate ed utilizzate per l'applicazione di tutti e tre gli strumenti (D.d.P., P.d.S e P.d.R.) che costituiscono il P.G.T.

Art. 03 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio dovrà essere sottoposto a sistematica verifica di coerenza, sia nei confronti dell'attendibilità delle previsioni assunte, sia nei confronti dei Piani generali e di settore delle istituzioni a livello sovracomunale, fermo restando che, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il Documento di Piano ha validità quinquennale e che, una volta scaduto tale termine, il Comune deve provvedere all'approvazione di un nuovo Documento di Piano (fatte salve eventuali disposizioni prorogative dei termini, di rango superiore).

Art. 04 Articolazione del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio si articola nei documenti ed elaborati di seguito elencati.

QUADRO CONOSCITIVO (redatto dal Centro studi PIM)

(lettera consegna del 01.06.2022 prot. N. 30540/22, al prot. comunale 5840 del 03.06.2022, di cui alla "Presa d'Atto" mediante Deliberazione G.C. nr. 70 del 12/06/2024).

- PGT Relazione illustrativa (Quadro conoscitivo)
- DP1 Lettura del sistema urbano e infrastrutturale
- DP2 Lettura del sistema ambientale e naturalistico
- DP3 Lettura del sistema insediativo esistente
- DP4 Lettura dello spazio aperto e agricolo
- DP5 Caratteri del paesaggio

QUADRO PROGETTUALE (redatto dall'arch. Alberto CARABELLI)

Relazione illustrativa

a) Il quadro conoscitivo e orientativo

(aggiornamento ed integrazione della documentazione redatta dal Centro studi PIM).

b) Le determinazioni di piano

Criteri e Norme per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio (parte normativa)

Criteri e Norme per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio (schede grafiche)

Documento di Piano

Il quadro conoscitivo e orientativo

(aggiornamento ed integrazione della documentazione redatta dal Centro studi PIM).

DP/a.00	Suggerimenti e proposte pervenuti	-----
DP/a.01	Carta dei vincoli. (aggiornamento ed integrazione 2025)	1 : 5.000
DP/a.02	Stato di attuazione del Documento di Piano del PGT vigente.	1 : 5.000

Le determinazioni di piano

DP/p.03a	Individuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.	1 : 5.000
DP/p.03b	Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (disciplinati dal D.d.P.).	1 : 5.000
DP/p.04	Assetto strategico per lo sviluppo del territorio.	1 : 5.000
DP/p.05	Previsioni di Piano e individuazione degli Ambiti di trasformazione.	1 : 5.000
DP/p.06	Classi di sensibilità paesistica.	1 : 5.000
DP/p.07a	Carta del consumo di suolo. Previsioni vigenti alla data di entrata in vigore della l.r. 31/2014 (02.12.2014). Riduzione del consumo di suolo	1 : 5.000
DP/p.07b	Carta del consumo di suolo; definizione della Soglia comunale del consumo di suolo	1 : 5.000
DP/p.07c	Bilancio ecologico del suolo	1 : 5.000

Si intendono inoltre allegati al Documento di Piano per formarne parte integrante e sostanziale:

- la "Valutazione Ambientale Strategica" (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- RAPPORTO AMBIENTALE
- SINTESI NON TECNICA.

ed inoltre:

- l'"Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- lo "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" ai sensi del R.R. 23 novembre 2017 n° 7 – art. 14 c. 7

Piano dei Servizi

L'analisi dello stato di fatto

(aggiornamento ed integrazione della documentazione redatta dal Centro studi PIM).

PS/a.01	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale.</i>	1 : 5.000
PS/a.02	<i>Attività economiche e servizi pubblici e privati.</i>	1 : 5.000

Il progetto dei servizi

PS/p.02	<i>Il Piano dei servizi.</i>	1 : 5.000
PS/p.03	<i>Rete Ecologica Comunale.</i>	1 : 5.000

Si intende inoltre allegato al Piano dei Servizi per formarne parte integrante e sostanziale il “*Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo*” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*).

Piano delle Regole

Le regole

PR/p.01	<i>Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale.</i>	1 : 5.000
PR/p.01a	<i>Carta della disciplina delle aree. Quadro nord-ovest</i>	1 : 2.000
PR/p.01b	<i>Carta della disciplina delle aree. Quadro nord-est</i>	1 : 2.000
PR/p.01c	<i>Carta della disciplina delle aree. Quadro sud-est</i>	1 : 2.000
PR/p.01d	<i>Carta della disciplina delle aree. Quadro sud-ovest</i>	1 : 2.000
PR/p.02	<i>Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi</i>	1 : 1.000
PR/p.03	<i>Carta locale dell'inversione pianificatoria: Logistica</i>	1 : 5.000
PR/p.04	<i>Carta locale dell'inversione pianificatoria: Data Center</i>	1 : 5.000

Si intende richiamata nel Piano delle Regole per formarne parte integrante e sostanziale il “*Piano comunale di classificazione acustica*” di cui alla l. 447/95, alla l.r. 13/2001, alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776 e d.P.R. 142/2004, già vigente.

Si intende inoltre richiamato nel P.G.T. per formarne parte integrante e sostanziale il “Documento di polizia idraulica ed individuazione del retico idrografico minore (RIM)” e relativo “Regolamento di polizia idraulica”,

Art. 05 Elaborati aventi carattere prescrittivo

Fatte salve le disposizioni di tutela contenute nella legge istitutiva del Parco Agricolo Sud Milano e nel relativo Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, degli elaborati elencati all'articolo precedente hanno carattere prescrittivo solo quelli di seguito elencati; i rimanenti hanno mero carattere illustrativo, istruttorio o documentario.

Si rammenta che, in ogni caso, è comunque fatto salvo, indipendentemente dall'elencazione seguente, anche il carattere “prescrittivo” determinato sul territorio comunale da “vincoli” sovraordinati di qualsiasi genere, ancorchè non riportati (e/o eventualmente riportati in modo non conforme alla fonte giuridica che li ha generati) nei documenti di P.G.T., in particolare nell'elaborato grafico:

DP/a.01	<i>Carta dei vincoli. (aggiornamento ed integrazione 2025)</i>	1 : 5.000.
---------	--	------------

Criteri e Norme per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio (parte normativa)

Criteri e Norme per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio (schede grafiche)

Documento di Piano

DP/p.03a	<i>Individuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.</i>	1 : 5.000
DP/p.03b	<i>Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (disciplinati dal D.d.P.).</i>	1 : 5.000
DP/p.05	<i>Previsioni di Piano e individuazione degli Ambiti di trasformazione.</i>	1 : 5.000
DP/p.06	<i>Classi di sensibilità paesistica.</i>	1 : 5.000
DP/p.07b	<i>Carta del consumo di suolo; definizione della Soglia comunale del consumo di suolo</i>	1 : 5.000

Il P.G.T. individua e quantifica, a mezzo del suddetto specifico elaborato denominato “Carta del consumo di suolo”, le differenti destinazioni della superficie del territorio comunale (agricola o naturale, urbanizzata, urbanizzabile, ecc.) a seguito delle previsioni della presente Variante generale e la conseguente *Soglia comunale di consumo di suolo*; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale di PGT che preveda nuovo consumo di suolo. A tal fine, anche se la presente Variante generale non prevede consumo di suolo, è comunque allegato il suddetto elaborato grafico quale base per la eventuale rideterminazione della Soglia Comunale di consumo di suolo a seguito delle future varianti urbanistiche. Ancorchè valido anche per il Piano delle Regole, il suddetto elaborato DP/p. 07b, per economicità d’atti non è ripetuto in tale gruppo di documenti.

Altri studi e documenti a corredo del Documento di Piano:

- l’“Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.” in attuazione dell’articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la “*Valutazione Ambientale Strategica*” (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).
- lo “*Studio comunale di gestione del rischio idraulico*” ai sensi del R.R. 23 novembre 2017 n° 7 – art. 14 c. 7.

Il Documento di Piano quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del P.G.T.. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l’esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole.

L’elaborato “*Relazione illustrativa*”, nelle sue due parti “a)” e “b)”, costituisce riferimento ai fini dell’esame di eventuali proposte di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, in particolare di Programmi Integrati di Intervento.

Si precisa infine che, ai sensi dell’articolo 87, comma 1, e dell’articolo 91, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), tutti gli elaborati del Documento di Piano concorrono a definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell’azione amministrativa comunale nell’ambito della programmazione integrata di intervento e pertanto, in tale evenienza, assumono carattere orientativo e di indirizzo.

Piano dei Servizi

PS/p.02 <i>Il Piano dei servizi.</i>	1 : 5.000
PS/p.03 <i>Rete Ecologica Comunale.</i>	1 : 5.000

Altri studi e documenti a corredo del Piano dei Servizi:

- il “*Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo*” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Piano delle Regole

PR/p.01 <i>Carta della disciplina delle aree: l’intero territorio comunale.</i>	1 : 5.000
PR/p.01a <i>Carta della disciplina delle aree. Quadro nord-ovest</i>	1 : 2.000
PR/p.01b <i>Carta della disciplina delle aree. Quadro nord-est</i>	1 : 2.000
PR/p.01c <i>Carta della disciplina delle aree. Quadro sud-est</i>	1 : 2.000
PR/p.01d <i>Carta della disciplina delle aree. Quadro sud-ovest</i>	1 : 2.000
PR/p.02 <i>Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi</i>	1 : 1.000
PR/p.03 <i>Carta locale dell’inversione pianificatoria: Logistica</i>	1 : 5.000
PR/p.04 <i>Carta locale dell’inversione pianificatoria: Data Center</i>	1 : 5.000

Si intende inoltre qui richiamato il già citato elaborato del Documento di Piano:

DP/p.07b <i>Carta del consumo di suolo; definizione della Soglia comunale del consumo di suolo</i>	1 : 5.000
--	-----------

anche se materialmente non riallegato al Piano delle Regole, per economicità d’atti.

Si intende richiamato nel Piano delle Regole per formarne parte integrante e sostanziale il “*Piano comunale di classificazione acustica*” di cui alla l. 447/95, alla l.r. 13/2001, alla d.g.r. 12 luglio 2002, n. VII/9776 e d.P.R. 142/2004, già vigente.

Si intende, infine, richiamato nel P.G.T. per formarne parte integrante e sostanziale il “*Documento di polizia idraulica ed individuazione del retico idrografico minore (RIM)*” e relativo “*Regolamento di polizia idraulica*”.

Art. 06 Contrasto fra elaborati ed interpretazione degli elaborati grafici

06.01 – Contrasto fra elaborati

In caso di eventuale contrasto tra gli elaborati del Piano di Governo del Territorio ci si atterrà ai seguenti criteri:

1. in caso di contrasto fra elaborati grafici redatti in scale diverse, prevale l'elaborato grafico redatto alla scala di maggior dettaglio;
2. in caso di contrasto fra la presente normativa di P.G.T. e uno o più elaborati grafici, prevale la normativa;
3. in caso di contrasto fra la presente normativa di P.G.T. e il Regolamento Edilizio, prevale la presente normativa di attuazione.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T.:

- prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del P.G.T. e previsioni di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

06.02 – Interpretazione degli elaborati grafici

L'interpretazione degli elaborati grafici di P.G.T. dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del Piano è stata effettuata (in prevalenza) assumendo la posizione di tali elementi (come riportati nel Database Geo-Topografico -DBGT-, fornito per la loro stesura).

Normalmente si intendono quali "limiti fisici" i seguenti:

- strade,
- sentieri,
- muri in genere,
- recinzioni,
- siepi,
- filari,
- balze,
- cigli e piedi di scarpate,
- fossi,
- alvei di corsi d'acqua,
- limiti boscati,
- delimitazioni culturali a carattere permanente, e assimilabili.

Nell'interpretazione sono consentite le seguenti tolleranze (anche dovute a consuete esigenze di stesura grafica delle previsioni di P.G.T.):

- nei casi in cui l'identificazione tra elementi fisici o catastali e limiti rappresentati negli elaborati grafici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione delle previsioni di P.G.T. ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite delle diverse previsioni (perimetri di ambiti, fasce di rispetto, tracciati, limiti fra differenti previsioni, ecc.) si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole grafiche del P.G.T.;
- nei casi in cui il suddetto scostamento risulti essere inferiore o pari a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.

Art. 07 Derghe alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio

Come stabilito dall'articolo 40, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni e previsioni del Piano di Governo del Territorio è consentito esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale (o altro organo comunale competente) e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della menzionata legge regionale n. 12/2005 ([vedi anche art. 13](#) della presente normativa di P.G.T.) nonché le destinazioni d'uso.

La deroga può inoltre essere assentita (eccezionalmente e motivatamente) ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Art. 08 Rinvio ad altre disposizioni

Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

08.01 – Raccordo con il P.T.C. del Parco regionale Agricolo Sud Milano

All'interno del territorio ricompreso nel Parco Agricolo Sud Milano (PASM) prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 7/818 del 3 agosto 2000 "*Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)*".

Ai sensi dell'art. 18, comma 4, della l.r. 86/1983, le previsioni urbanistiche di detto PTC sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel P.G.T. e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco e alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.

Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono soggetti, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C., risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale.

Gli interventi in modificazione dello stato dei luoghi, ove conformi alle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento, ricadenti nel Parco stesso, sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, il taglio di piante è assoggettato alla "*Autorizzazione allo sradicamento di piante ed estrazione delle ceppaie*", ai sensi dell'art. 22 delle n.t.a. del P.T.C. del PASM.

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 09 Urbanizzazione primaria

L' "urbanizzazione primaria" o "urbanizzazione tecnologica" é costituita dall'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici.

Tali opere sono:

1. strade: strade carrabili coi relativi marciapiedi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali alle sedi carrabili e ciclopedonali, altri spazi di pertinenza delle infrastrutture stradali;
2. spazi di sosta o di parcheggio (esclusi quelli ricavati nella carreggiata stradale, che generalmente si considerano facenti parte di quest'ultima);
3. fognature;
4. rete idrica;
5. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
6. rete di distribuzione del gas;
7. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
8. pubblica illuminazione;
9. spazi di verde attrezzato (escluse aiuole e fasce verdi di stretta pertinenza delle infrastrutture stradali carrabili e ciclopedonali).

Le sole aree relative alle opere di cui al punto 2 (spazi di sosta o di parcheggio) e al punto 9 (spazi di verde attrezzato) del comma precedente sono computabili ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi. Sono altresì computabili i percorsi pedonali ed i percorsi ciclabili ove ricompresi all'interno di più ampie opere di cui ai precedenti punti 2 e 9.

In relazione a quanto disposto dall'art. 69, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che la qualifica di "opere di urbanizzazione" applicabile ai parcheggi privati di pertinenza è da intendersi ai soli fini della non onerosità del relativo titolo abilitativo, ma non può comportare il computo delle relative superfici ai fini della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (aree standard).

Art. 10 Urbanizzazione secondaria

L' "urbanizzazione secondaria" o "urbanizzazione sociale" é costituita dall'insieme delle opere atte a soddisfare le principali esigenze del vivere sociale.

Tali opere sono, in linea di massima:

1. asili nido;
2. scuole materne;
3. scuole dell'obbligo;
4. strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
5. mercati di quartiere;
6. presidi per la sicurezza pubblica;
7. delegazioni comunali;
8. chiese e altri edifici religiosi;
9. impianti sportivi di quartiere;
10. aree verdi di quartiere (vengono così individuate solo quando sono in grado di migliorare la qualità della vita dei residenti, offrire spazi per l'attività fisica e creare luoghi inclusivi di incontro, di educazione e di crescita);
11. centri sociali;
12. attrezzature culturali;
13. attrezzature sanitarie;
14. cimiteri;
15. interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente;

16. interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche (al servizio di aree pubbliche, spazi urbani e viabilità aperta al libero transito);
17. eventuali altre opere, a tal fine e specificatamente individuate, dal Piano dei Servizi.

Tutte le aree relative alle opere sopra elencate, con la sola eccezione di quelle di cui al punto 14 (cimiteri), sono computabili ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

Art. 11 Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi

Le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi sono quelle opere di carattere generale, di tipo viario e tecnologico, indispensabili a garantire il collegamento della viabilità e dei servizi tecnologici di quartiere con il sistema generale urbano o extraurbano. Sono considerate tali:

1. le opere stradali appartenenti alla rete della grande viabilità e delle strade urbane principali, coi relativi spazi accessori;
2. la rete di smaltimento dei liquami di rifiuto e delle acque meteoriche;
3. le reti tecnologiche di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, dei servizi di telecomunicazione, del gas, di teleriscaldamento.

Nessuna delle aree relative alle opere sopra elencate è computabile ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

Tutti gli immobili devono convogliare le acque reflue (e di prima pioggia) nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal "Regolamento del servizio idrico integrato" previsto dall'Ente Gestore Gruppo CAP (Approvato dall'autorità d'Ambito in data 15/06/2022), fatta salva la specifica disciplina dettata dal regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 3 (*Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*).

Anche per quanto attiene la disciplina degli scarichi di acque meteoriche (in particolare in merito agli obblighi di realizzazione di reti separate rispetto a quelle reflue), nonché per quanto attiene le acque reflue industriali, si rimanda alle prescrizioni di detto Regolamento.

Art. 12 Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Sono di seguito definiti gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi da applicare per la disciplina di P.G.T. e, preliminarmente agli stessi, le pertinenti definizioni; a tal fine sono assunte, visti i disposti della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018, le **"DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI"** di cui all'allegato B.

Come da indicazioni della Delibera sopra richiamata, la voce nr. 44 "Altezza convenzionale" è definita dal P.G.T. stesso, come di seguito riportato.

Si intendono, comunque, fatte salve le deduzioni, le deroghe, le diverse modalità di misurazione e verifica stabilite dalle vigenti norme, in particolare quelle finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, e in particolare (salvo altre già vigenti o che entreranno in vigore):

- art. 4, commi da 2-bis a 2-septies della l.r. 28/11/2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato";
- art. 4 della l.r. 21/12/2004, n. 39 (Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti), come modificata dall'art. 3 della l.r. 8 febbraio 2005, n. 6 (BURL n. 6, 1° suppl. ord. del 10 Febbraio 2005);
- delibera Giunta Regionale n. XI/1216 del 10 gennaio 2014 "Criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, ai fini dell'equiparazione a volumi tecnici";
- art. 14 del d.lgs. 04/07/ 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE);

Ai fini dell'applicazione dei criteri e norme del P.G.T. sono poi individuate delle **"Definizioni specifiche"** valide nel Comune di Binasco, oltre a specificazioni applicative, tenuto conto della particolarità di alcune funzioni insediabili.

A) Definizioni tecniche uniformi

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
1 Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la <i>Superficie fondiaria</i> e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
2 Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla <i>Superficie territoriale</i> al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
3 Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata <i>Superficie territoriale</i> , comprensiva dell'edificato esistente.	<i>Per superficie si intende la Superficie lorda (SL). Per volume si intende il Volume urbanistico (VU).</i>
4 Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata <i>Superficie fondiaria</i> , comprensiva dell'edificato esistente.	<i>Per superficie si intende la Superficie lorda (SL). Per volume si intende il Volume urbanistico (VU)</i>
5 Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	
6 Dotazioni Territoriali*	DT	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.	
7 Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull' <i>area di pertinenza</i> .	<i>Area ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore (almeno 40 cm.)</i>
8 Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori (o uguali) a 1,50 m.	<i>Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. Per i Data Center vedi voce 57.</i>
9 Superficie permeabile*	SP	Porzione di <i>Superficie territoriale</i> o <i>fondiaria</i> priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	
10 Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la <i>Superficie permeabile</i> e la <i>Superficie territoriale</i> (indice di permeabilità territoriale) o <i>fondiaria</i> (indice di permeabilità fondiaria).	<i>Valore minimo da realizzare</i>
11 Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la <i>Superficie coperta</i> e la <i>Superficie fondiaria</i> .	<i>Valore massimo realizzabile</i>

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
12 Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	
13 Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	<i>Non sono conteggiati nella SL gli spazi di soppalco funzionali ad attività agricole, commerciali, industriali e artigianali, purché contenuti entro il limite del 10% della SL totale; l'eccedenza viene conteggiata nella SL. Per le strutture ricettive alberghiere vedi voce 56.</i>
14 Superficie utile*	SU	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.	
15 Superficie accessoria*	SA	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>ndr.: vedi voce 55</i>); • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi (condominiali), gli spazi comuni di 	<p><i>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.</i></p> <p><i>Per le destinazioni diverse dalla residenza:</i> non sono ricomprese fra le superfici accessorie (e quindi sono conteggiati nella SL) gli spazi coperti ma non chiusi delimitati da pilastri, colonne e simili, ove funzionali allo svolgimento dell'attività principale, ivi compresi eventuali soppalchi interni agli edifici (fatta salva per quest'ultimi, ove al servizio di attività agricole, commerciali, industriali ed artigiane, l'inclusione nella SA ove rispettino il limite indicato al precedente punto 13).</p> <p><i>Per le funzioni residenziali</i> si intendono compresi fra gli spazi di servizio costituenti la "Superficie accessoria" tutti i locali di servizio all'abitazione, anche se esterni all'edificio principale, quali ripostigli, cantine, dispense, lavanderie, stenditoi e simili, purché aventi altezza netta interna non superiore a m 2,40 e privi dei requisiti richiesti per i locali abitabili. NON sono invece considerati spazi accessori i Soppalchi (che quindi vengono conteggiati nella SL).</p>

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
		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.	
16 Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	
17 Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	<i>Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.</i>
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 mt.	
19 Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	<i>Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato all'art.1, comma 2, della l.r. 7/2017.</i>
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	
24 Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	<i>Si intende "aperto" sul locale verso il quale affaccia.</i>
25 Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
26 Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	<i>Ove l'ultimo piano o la copertura siano inclinati verrà assunta la relativa quota media ("ponderata" nei casi analoghi al punto 29).</i>
27 Altezza del fronte		<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto (nдр: "quota 0,00 convenzionale"); - 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. <p>-----</p> <p>NOTE ESPLICATIVE: Ove la linea del terreno e/o la linea d'intersezione sia costituita da un segmento inclinato e/o su più livelli, ai fini della misurazione dell'Altezza dell'edificio verrà assunta la relativa quota media; nel caso del terreno detta quota media è quindi assunta quale: "quota 0,00 convenzionale". La linea d'intersezione deve essere valutata sulla parete esterna (compresa la parte di copertura a pendenza "ripida" in caso di mansarda) e, pertanto, all'incontro con l'intradosso di gronda, qualora posto a quota più elevata rispetto al retrostante solaio inclinato di copertura, oppure, in caso siano più elevati:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) alla sommità di qualsiasi elemento architettonico visivamente percepibile che si innalzi oltre la copertura, come ad esempio: <ul style="list-style-type: none"> - vani corsa degli ascensori; - elementi architettonici atti a consentire l'accesso a terrazze e lastrici solari; b) abbaini e simili; c) timpani e frontoni sommitali di facciata; d) elementi di coronamento perimetrale dell'edificio (muretti d'attico, balaustre, fregi, merlature, ecc.); e) volumi tecnici, fatta eccezione per quelli relativi ad edifici destinati alle attività produttive e ricadenti in ambiti territoriali specificamente destinati a tali attività. <p>Non si tiene tuttavia conto dei predetti elementi qualora, pur elevandosi oltre l'estradosso della copertura, risultino contenuti (grazie al loro arretramento dal filo del fronte o della parete esterna) al di sotto di un piano ideale avente inclinazione del 45% a partire dalla linea d'intersezione; detti elementi emergenti non potranno in ogni caso eccedere l'altezza massima (Hmax) di mt 15,00 negli Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale (anche in fascia ...) e di mt. 17,50 negli Ambiti produttivi o terziari/commerciali/direzionali (anche in fascia ..)</p> <p><i>La predetta esclusione non è applicabile ad</i></p>	<p><i>N.d.r.: Vedi quanto riportato (per comodità di lettura) in calce alla descrizione della voce. Per definizione di "fronte" vedi anche parte B), voce nr. 55</i></p>

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
		<p>eventuali piani agibili o abitabili che si elevino oltre la copertura, anche se – grazie all'arretramento dal filo di facciata – contenuti entro il predetto piano inclinato ideale.</p> <p>In nessun caso si tiene conto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> – parapetti metallici “a giorno”, ancorché sorretti da colonnine in muratura (o altri elementi simili) purché distanziate fra loro almeno 3 mt; – parapetti trasparenti (in vetro, plexiglass e simili), ancorché sorretti da colonnine come sopra; – elementi tecnologici isolati quali camini, comignoli e altri terminali impiantistici, oltre a statue, colonnine, acroteri ecc. – abbaini isolati, larghi ciascuno non più di 2 metri e distanti fra loro di almeno 4 mt. 	
28 Altezza dell'edificio*	Hmax	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	<i>In analogia con l'art. 63, c. 6, della l.r. 12/2005, la media “ponderata” è calcolata dividendo il volume complessivo interno per la superficie totale del vano.</i>
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	<i>Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.</i>
31 Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	<i>Come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474.</i>
32 Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	
33 Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
34 Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà	
35 Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
36 Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	
37 Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	<i>Restano ferme le possibilità consentite dalla legge regionale 39/2004.</i>
38 Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e privo di montanti verticali di sostegno.	
39 Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio	<i>Restano ferme le possibilità consentite dalla legge regionale 39/2004.</i>
40 Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	<i>Restano ferme le possibilità consentite dalla legge regionale 39/2004.</i>
41 Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
42 Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	
43 Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	
44 Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Per il Comune di Binasco è definita quale altezza virtuale interpiano, pari a mt. 3,00, indipendentemente dalla reale altezza utile.	
45 Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	

** Definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche*

B) Definizioni specifiche

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
46 Ciglio stradale	Cs	<p>a) PER LE STRADE ESISTENTI.</p> <p>Ai fini del P.G.T., e fatte salve le norme stabilite dal Codice della Strada, si definisce "<i>Ciglio stradale</i>" la linea di limite della strada, comprendente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – tutte le sedi viabili, sia veicolari (carreggiate) che pedonali e ciclabili; – le banchine od altre strutture laterali alle predette; – le scarpate (tanto nel caso di strade in rilevato quanto nel caso di strade in trincea); – le strutture di delimitazione (muri, parapetti, recinzioni, arginelle e simili). <p>b) PER LE STRADE E GLI ALLARGAMENTI PREVISTI DAL P.G.T.</p> <p>Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali previsti dal P.G.T., il "<i>Ciglio stradale</i>" è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come desunta dagli elaborati grafici del Piano (negli elaborati alla scala 1:2.000).</p> <p>La materializzazione in loco del tracciato dovrà tenere in debito conto dell'incertezza grafica dovuta alla scala di rappresentazione, ma in ogni caso non potrà discostarsi di \pm m 0,50 in grandezza reale, rispetto a quanto indicato dal P.G.T.; la materializzazione del tracciato dovrà contemperare le seguenti esigenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ottimizzazione del tracciato stradale; - minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni. 	
47 Parcheggio	Parch.	<p>E' la superficie, ricavata all'interno dell'edificio o anche all'esterno (in tal caso sia coperta che scoperta), purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al <u>parcheggio</u> (di automezzi e motoveicoli) <u>di pertinenza</u> dell'edificio stesso (trattasi pertanto di <u>parcheggio privato</u>).</p> <p>Può essere ricavata anche all'esterno della recinzione, purché su area privata di cui il titolare del titolo abilitativo dimostri di avere la proprietà o la disponibilità.</p> <p>I posti macchina (e moto) dovranno essere indicati sulle tavole di progetto con le relative dimensioni (gli "<i>stall</i>", dovranno normalmente avere – se per le auto – dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 o 2,70 x 5,20 ove "confinati" da strutture murarie o simili); é consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra, mentre sono sempre escluse dal conteggio le rampe di accesso ai parcheggi interrati o sopraelevati.</p>	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
48 Unità funzionale	Ufn	Si definisce tale un insieme di locali organizzati per un uso unitario ed autonomo, comprese le relative pertinenze.	<i>Ad esempio, costituiscono unità funzionale: l'alloggio con le relative pertinenze, il negozio con le relative pertinenze, l'ufficio o il laboratorio con le relative pertinenze.</i>
49 Distanza dai confini di proprietà	Dc	<p>Definisce la distanza minima ammessa tra la Sagoma della costruzione e i confini di proprietà (ivi compreso il limite della proprietà stradale, qualora non coincidente col Ciglio stradale (Cs)); ogni punto della <i>Sagoma</i> deve rispettare la distanza prescritta.</p> <p>La distanza viene misurata senza tener conto di manufatti aperti o chiusi, quali rampe, ascensori, montacarrozze e simili, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche in edifici preesistenti, purché sporgenti dal filo di facciata non oltre ml 1,50; in caso di sporgenza maggiore, ai fini della verifica della distanza verrà considerata la sola parte eccedente.</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà il limite, risultante dagli elaborati del P.G.T. o del Piano Attuativo, di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ad altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale (Dotazioni territoriali - DT).</p> <p>Verrà pure equiparato al confine di proprietà, limitatamente agli interventi da effettuare in ambiti produttivi, terziari o commerciali, il limite che, sugli elaborati del P.G.T., divide ciascuno di tali ambiti da quelli residenziali.</p> <p>Salvo espresse disposizioni che lo vietino, la distanza dai confini di proprietà è normalmente derogabile per effetto di accordi convenzionali (registrati e trascritti) fra proprietari confinanti; tuttavia la deroga potrà comportare solo la costruzione dell'edificio a confine, e in nessun caso a distanza inferiore alla minima prescritta (in altre parole, l'edificio potrà alternativamente sorgere o alla distanza prescritta o, in forza della convenuta deroga, a confine).</p> <p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante generale di P.G.T.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è consentito osservare una distanza inferiore a quella minima stabilita, se finalizzata alla sola chiusura di porticati, logge e balconi ed ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, regolarmente registrata e trascritta; - è consentito riproporre le distanze legittimamente preesistenti, in caso di demolizione e ricostruzione di edifici, solo se le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime, ai fini del rispetto delle distanze minime. 	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
50 Distanza dal ciglio stradale	Ds	<p>Definisce la distanza minima ammessa tra la <i>Sagoma</i> della costruzione e il <i>Ciglio stradale</i> (Cs), in funzione della larghezza della strada (calibro della <i>carreggiata stradale</i>, ossia la parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli, comprensiva di tutte le corsie di marcia).</p> <p>Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze (e differenti metodi di misura) eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre norme sovraordinate, ovvero dai soggetti aventi titolo su strade di rango sovra comunale, in particolare se poste all'esterno del centro abitato. In questa sede si rammenta che la profondità della Fasce di rispetto fuori dal centro abitato (delimitato ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada), misurate dal <i>confine stradale</i> (punto 10 dell'art. 3 del D.M. 285/1992), da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 m per le strade di tipo C (<i>strade extraurbane secondarie</i>); - 20 m per le strade di tipo F (<i>strade locali</i>), ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della Strada; secondo le definizioni di cui all'art. 2, c. 3 del Codice della Strada. <p>Per dette fasce, fuori dai centri abitati, sono richiamate le riduzioni previste all'interno delle zone individuate come edificabili o trasformabili dal P.G.T., ai sensi dell'art. 26 (rif.: art. 16 Cod. Str.) del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada.</p> <p>Salvo espresse disposizioni che lo vietino, la distanza dal ciglio stradale è normalmente derogabile per effetto di specifica autorizzazione dell'Ente avente titolo sulla strada.</p> <p>I fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali dovranno di norma risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Commissione Edilizia (ove costituita) o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.</p>	
51 Distanza fra edifici	De	<p>Definisce la distanza minima ammissibile tra pareti di edifici antistanti (anche insistenti sulla medesima proprietà), qualora anche una sola di tali pareti sia finestrata e anche nel caso che la stessa sia fronteggiata da qualunque struttura che costituisca <u>ostacolo all'illuminazione</u>; in tal caso dovranno essere rispettate le condizioni minime dell'art. 3.4.13 del Regolamento Locale d'Igiene: "<i>Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione</i>".</p> <p>La distanza è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle pareti</p>	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
		<p>del fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano; la misurazione deve essere fatta in "maniera lineare" (n.d.r.: a squadra) e non radiale (come invece previsto in materia di vedute) come se le pareti antistanti avanzassero parallelamente a se stesse verso il confine (o verso l'edificio antistante esistente nella medesima proprietà). Le strutture orizzontali a sbalzo aperte quali balconi (purché completamente aggettanti e di limitata invadenza strutturale, estranei al piano di facciata e senza alcuna funzione di sostegno né di copertura), gronde, pensiline, scale a giorno (ossia con parapetto aperto), elementi decorativi ed altri sporti simili non vengono prese in considerazione, a condizione che non eccedano la sporgenza di mt 1,50 dal filo di facciata.</p> <p>La distanza non si applica per le pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.), purché siano in ogni caso rispettate le condizioni minime prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene sopra individuate relative alla "Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione".</p> <p>L'eccezione che precede non trova applicazione nel caso che nella parete antistante dell'edificio più basso siano presenti finestre e che l'edificio presenti caratteristiche (ad esempio l'altezza interna) tali da consentirne usi comportanti permanenza continuativa di persone.</p> <p>La distanza fra edifici non è suscettibile di deroghe per accordi convenzionali fra privati, in quanto risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli per soddisfare interessi generali.</p> <p>E' comunque fatto salvo e qui richiamato che in applicazione di quanto previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dal comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4), <u>la distanza è derogabile esclusivamente all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa</u> (e di programmazione negoziata con valenza territoriale), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo. - dal combinato disposto degli art. 78 e 79 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, giusti i contenuti della Sentenza del TAR Lombardia (Sezione Seconda) nr. 580/2020 del 31 marzo 2020, <u>la distanza è derogabile per le opere innovative di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti</u>, anche per i cortili e le chiostre interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati, fatto in ogni caso salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile; 	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
		<p>- dal comma 1-ter dell'articolo 103 della l.r. n. 12/2005 (comma introdotto dalla l.r. 13 marzo 2012 n. 4), <u>la deroga di cui al punto precedente, fuori dai Nuclei rurali di antica formazione e dai Nuclei urbani di antica formazione</u>, in merito alla distanza minima tra pareti finestrate, <u>è limitata allo stretto necessario</u> alla realizzazione di sistemi Elevatori (ascensori esterni addossati al fabbricato) <u>posti al solo servizio di fabbricati esistenti</u>, ed al fine di <u>garantire il requisito dell'accessibilità</u> (secondo la normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche) di fabbricati esistenti che già non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano, e ferme restando, in ogni caso, le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile.</p> <p>Sono fatte salve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le norme del Regolamento Locale d'Igiene, qualora più restrittive, - le disposizioni derogative previste per gli edifici esistenti (condizionate al raggiungimento dei requisiti per il risparmio energetico) di cui all'art. 14, comma 7, del d.lgs. 04/07/2014, n. 102, ma unicamente entro il limite necessario al raggiungimento del requisito minimo di riduzione della trasmittanza, ivi indicato; - le disposizioni in caso di demolizione e ricostruzione di edifici, di cui all'art. 2bis d. 	
52 Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza	Sp	<p>Definisce la superficie minima da destinare a Parcheggio (P) di pertinenza dell'edificio – ossia a parcheggio di carattere privato, aggiuntivo rispetto al parcheggio pubblico o di uso pubblico (ove prescritto) – per ogni mc di Volume urbanistico (VU) (per gli ambiti e/o le destinazioni d'uso regolate da tale parametro) oppure per ogni mq di Superficie lorda (SL) (per gli ambiti e/o le destinazioni d'uso regolate da tale parametro).</p> <p>In caso di interventi su edifici esistenti, la competente autorità comunale potrà consentire la monetizzazione sostitutiva in caso di impossibilità al reperimento di spazi idonei.</p>	
53 Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard)	Stn	<p>Definisce la dotazione <u>unitaria</u> minima di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in funzione della destinazione d'uso prevista, e in particolare:</p> <p>a) <u>insediamenti residenziali</u>: l'indice esprime la dotazione unitaria per abitante teorico. Di norma gli abitanti teorici sono determinati applicando l'equivalenza: 150 mc = 1 abitante teorico.</p> <p>Il volume da considerare è il Volume urbanistico (Vu).</p> <p>E' fatta salva la facoltà per il Comune di determinare il numero degli abitanti previsti sulla base di una equivalenza differente – tanto in più quanto in meno – in ragione della</p>	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
		<p>tipologia insediativa in progetto e/o dello stato dei luoghi.</p> <p>b) <u>insediamenti industriali ed artigianali</u>: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di <u>SL</u>.</p> <p>c) <u>insediamenti direzionali, alberghieri e terziari</u>: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di <u>SL</u>.</p> <p>d) <u>insediamenti commerciali</u>: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di <u>SL</u>.</p> <p>Sono equiparati a quelli commerciali gli insediamenti ad essi assimilabili per tipo di servizio reso e per affluenza di pubblico (es.: alcune tipologie di artigianato di servizio), nonché quelli destinati alla somministrazione di alimenti e bevande e assimilabili. L'indice esprime pertanto le dotazioni unitarie di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che contraddistinguono il P.G.T.</p> <p>L'indice trova normalmente applicazione in relazione alla formazione dei Piani Attuativi ed eventualmente, nei casi espressamente stabiliti dalle presenti norme, anche per <u>Interventi edilizi diretti</u> (ossia interventi effettuati in forza di titolo abilitativo non conseguente ad approvazione di Piano Attuativo o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale).</p> <p>Con riferimento ai singoli interventi previsti, il Piano dei Servizi specifica quale quota parte delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (determinate con l'applicazione dell'indice suddetto) deve essere ceduta e quale monetizzata.</p> <p>Possono concorrere a formare la <u>Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard)</u> le sole aree espressamente a tal fine ammesse nei seguenti articoli delle presenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>Articolo 9 (Urbanizzazione primaria)</u>, comma 3; – <u>Articolo 10 (Urbanizzazione secondaria)</u>, comma 3; – <u>Articolo 11 (Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi)</u>, comma 2. 	
54 Volume reale	Vr	<p>Nei casi in cui si renda necessario, ai fini della loro demolizione e ricostruzione o recupero (mediante <i>Piano Attuativo o Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale o Intervento edilizio diretto convenzionato</i>), determinare il volume di edifici esistenti vetusti o aventi destinazione diversa da quella residenziale (stalle, fienili, rustici, capannoni, ecc.), o ai quali non sia tecnicamente applicabile il criterio di computo del <u>Volume urbanistico (Vu)</u> precedentemente qui stabilito, ci si atterrà ai seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> – verranno presi in considerazione unicamente quegli edifici, o parti di essi, che non abbiano carattere di provvisorietà; – verranno presi in considerazione 	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	NOTE ESPLICATIVE
		<p>unicamente quegli edifici, o parti di essi, la cui edificazione si possa considerare legittimamente avvenuta;</p> <ul style="list-style-type: none"> – concorreranno alla determinazione del volume unicamente le porzioni degli edifici chiuse o semichiusate, intendendosi come tali portici, balconi, logge e simili quando siano chiusi su tre lati (negli elementi di chiusura, oltre alla muratura, si intendono ricompresi anche anche altri elementi tipici della tradizione costruttiva locale, quali tamponamenti in laterizio a “nido d’ape”, gelosie in mattoni, pareti semichiusate con parapetti alti per fienili, ecc.) e fatto salvo quanto di seguito ulteriormente specificato quale facoltà dell’A.C. e/o del Responsabile dell’Ufficio Tecnico; – verrà preso in considerazione il volume v.p.p. (ndr.: vuoto per pieno) fuori terra, determinato a partire dalla quota di spiccato dell’edificio e fino all’intradosso del solaio di copertura (copertura piana o inclinata, in quest’ultimo caso si assumerà la quota media), e al netto di paraste, lesene, balconi, cornici, fasce marcapiano ed altre sporgenze ed aggetti aperti. <p>E’ in facoltà dell’Amministrazione Comunale e/o del Responsabile dell’Ufficio Tecnico, riconoscere quale <i>Volume reale (Vr)</i> anche in caso di interventi edilizi diretti non convenzionati (ove ammessi):</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici e/o porzioni di edifici, ancorché parzialmente crollati, ma per i quali sia ancora facilmente desumibile l’involucro del fabbricato esistente e la sua corrispondenza con i criteri sopra riportati, purché adeguatamente documentati; - all’interno di “<i>Ambiti residenziali</i>”, anche in <i>fascia di tutela del Naviglio</i>, edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante generale di P.G.T., realizzati (per tipologia costruttiva e materiali) secondo la tradizione costruttiva locale, corrispondenti ai criteri sopra riportati; - all’interno dei “<i>Nuclei urbani di antica formazione</i>” e dei “<i>Nuclei rurali di antica formazione</i>”, edifici (non corpi secondari) realizzati (per tipologia costruttiva e materiali) secondo la tradizione costruttiva locale, anche prevalentemente delimitati da pilastri, quali: <ul style="list-style-type: none"> - fienili soprastanti a locali destinati alla stabulazione e/o al deposito dei materiali ed attrezzature agricole, - fienili e/o stalle e/o ricoveri per macchinari ed attrezzature di lavoro, direttamente posti al piano terra (fatta comunque salva l’esclusione dei portici - ove non chiusi da tre lati - restando però ferme le possibilità consentite dalla legge regionale 39/2004). 	

		Il volume così determinato è definito <i>Volume reale (Vr)</i> . Oltre che per la finalità sopra descritta, la determinazione (o la verifica, o la comparazione) del <i>Volume reale (Vr)</i> potrà essere resa obbligatoria per altre finalità da specifiche norme del P.G.T.	
55 Fronte		Parete esterna di un edificio, completamente separato da ogni altra costruzione per una distanza minima di 3 mt., delimitata: - inferiormente, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto (n.d.r.: "quota 0,00 convenzionale"); - superiormente, 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; - lateralmente, dagli spigoli terminali dell'edificio, ove per spigoli terminali si intendono anche quelli risultanti per arretramento dell'intero corpo di fabbrica (da terra a cielo) avente profondità e larghezza superiori (entrambe) a 5 mt., ed in ogni caso in grado definire la percezione di un'effettiva interruzione della costruzione.	

56			
<p align="center">Specificazione in merito all'applicazione dell'art. 2, c. 8 della Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 ai fini del calcolo della SL (Superficie lorda) nelle strutture ricettive alberghiere.</p> <p>In relazione ai disposti dell'art. 2, comma 8 della legge della Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, in merito a particolari modalità di calcolo della Superficie lorda per le strutture ricettive alberghiere, visto il citato dettato normativo che così reca: "8. I PGT prevedono che, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), ai fini del calcolo della superficie lorda (SL) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge. I comuni adeguano i propri PGT alla presente disposizione approvando apposito elaborato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge.", tenuto conto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Legislatore regionale ha introdotto una condizione di favore per le sole strutture ricettive alberghiere individuate in modo analitico al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 (n.d.r.: alberghi o hotel; residenze turistico-alberghiere; alberghi diffusi; condhotel.); - la norma in parola non prevede differenziazioni fra nuove costruzioni ed interventi su edifici esistenti; al fine di non creare ingiustificate disparità di trattamento fra <i>Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente</i> ed <i>Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione</i> ma tenuto conto del processo edificatorio che ha portato all'attuale assetto territoriale, della disciplina previgente e delle possibili ricadute di un'applicazione indistinta di detta "speciale" normativa, si indicano le seguenti specificazioni al fine di un'ordinata sua applicazione sul territorio comunale: <ul style="list-style-type: none"> a) nel caso in cui le strutture ricettive alberghiere siano oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia (anche senza demolizione e ricostruzione) nel calcolo della SL (Superficie lorda) esistente, ove legittimamente realizzata, non devono essere escluse da detto calcolo le superfici dei corridoi ai piani delle camere (mentre le superfici dei locali tecnici, dei vani ascensori, dei vani scala dei portici e delle logge sono escluse); b) l'esclusione dalla SL dei corridoi ai piani delle camere è, invece, applicabile in caso di <u>riproposizione di dette superfici per ambienti non accessori</u>, anche in caso di modifica dell'ingombro fisico e della sagoma del fabbricato (oltre a non considerare quella dei locali tecnici, dei vani ascensori, dei vani scala, dei portici e delle logge); c) così come in caso di <u>nuove costruzioni</u>, non susseguenti ad interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'esclusione è applicabile ai locali tecnici, ai vani ascensori, ai vani scala, ai corridoi ai piani delle camere, ai portici ed alle logge. <p>In caso di eventuale modifica dell'ingombro fisico e della sagoma del fabbricato, restano comunque ferme tutte le verifiche in ordine al rispetto delle distanze, indici e parametri urbanistici ed edilizi ed altre norme regolamentari interessanti l'ambito in cui ricade l'intervento.</p>			

Specificazione in merito alla modalità applicativa, della definizione di “Superficie coperta*(SCOP)” (di cui al precedente punto 8), in caso d’insediamento di “Data Center”

Tenuto conto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del Comune di Binasco, in particolare quelle scaturenti per la ricomprensione della quasi totalità dei suoi ambiti agricoli all’interno del Parco Agricolo Sud Milano (e relative indicazioni di tutela, in particolare per i corsi d’acqua e la rete irrigua), nonché per la peculiarità del contesto paesaggistico costituito dal tracciato del Naviglio Pavese che lo attraversa, data la particolare tipologia insediativa dei “Data Center” che, oltre ai fabbricati “tradizionali” di contenimento delle apparecchiature informatiche, prevedono ampie aree collaterali, generalmente definite per “*generatori esterni*” che occupano parimenti superfici anche pari 40/45 % di quella coperta da detti fabbricati (per quanto oggi desumibile da progetti in corso di realizzazione), al fine garantire la gestione ed il controllo edilizio/urbanistico anche di tali aree collaterali occupate da container ed altri manufatti stabilmente infissi al suolo (gruppi di moto generazione diesel, serbatoi e relativi basamenti, gruppi di accumulo, louveres acustici, ecc), ed orientare i criteri progettuali verso la minore occupazione di suolo anche all’interno di ambiti edificabili, la presente normativa, pur prevedendo indici di copertura differenziati che tengono conto dell’attuale necessità di dette strutture collaterali, prevede una specifica modalità di applicazione della definizione di “Superficie coperta (SCOP)”, in caso di insediamento di dette attività sul territorio comunale.

La definizione di “Superficie coperta (SCOP)”, data la sua incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche, con efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT, come previsto al punto 4 della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695, al fine mantenere omogeneità applicativa sull’intero territorio comunale fra le diverse destinazioni funzionali, senza introdurre una sperequazione a favore dei “Data Center” e garantire la regolamentazione di tali insediamenti nel loro complesso, viene integrata come definito al capoverso seguente.

Ai sensi della presente normativa, in caso di insediamento di “Data Center”, nelle aree per i cosiddetti “generatori esterni” il sedime occupato da gruppi e/o singoli elementi di moto generazione diesel, serbatoi e relativi basamenti, gruppi di accumulo, louveres acustici, in container o meno, tettoie, elementi per protezione dalle intemperie ed ogni altro manufatto stabilmente infisso al suolo, collaterale ai fabbricati destinati al contenimento delle attrezzature informatiche (ove non trattasi di mere canalizzazioni e/o travature reticolari di collegamento) dovrà essere, anch’esso, computato nella “Superficie coperta (SCOP)”, sempre con esclusione degli oggetti e sporti inferiori (o uguali) a 1,50 m.

Definizione di “Lotti liberi”, ai fini dell’applicazione dell’art. 14, comma 1 bis. della l.r. 12/2005 (ndr.: *modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT*) e di altre previsioni di P.G.T., nei quali non è possibile l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato.

Visti i contenuti recati nella sentenza del Tar Lombardia, Milano, Sez. II, n. 1875 del 2 agosto 2021, in merito alla definizione di “*lotto libero*”, con specifico riferimento alla disciplina recata all’art. 14, comma 1-bis, della l.r. 12/2005, tenuto conto che non esiste una qualificazione normativa di tale concetto, valida ad ogni effetto giuridico, ma (per il combinato disposto degli art. 10 e 14 della citata l.r. 12/2005) il legislatore regionale, non facendo “*riferimento ad uno stato di fatto (coincidente con un area nuda nel momento contingente), bensì a una situazione giuridica, corrispondente alla valutazione effettuata dal pianificatore comunale circa la condizione di quell’area, al fine di determinarne la possibilità di consumo di suolo*”, ai fini della presente Variante generale, si specifica:

- l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato è escluso all’esterno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), come perimetrato nei competenti elaborati grafici del Piano delle Regole tenuto conto delle modalità di pianificazione generale oggi vigenti, fatto salvo negli “*Ambiti agricoli*” ove espressamente previsto dalla presente normativa, in relazione ad interventi sull’edificato dei Nuclei rurali, esistenti alla data di adozione della presente Variante generale (solo a tale scopo equiparati al TUC);
- per “lotti liberi” (e quindi nei quali NON è possibile l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato), si intendono aree edificabili, interamente libere da edifici (e/o fabbricati) alla data di adozione della presente Variante generale, che presentano la seguente caratteristica:
 - NON aver mai contribuito, in tutto o in parte (quali “*aree di pertinenza*”) alla realizzazione di edifici e/o fabbricati ancora in essere nel momento contingente e/o per i quali, in caso di precedente demolizione, sia stata determinata la consistenza volumetrica (o di Superficie lorda) in vista di una loro eventuale ricostruzione.

Art. 13 Categorie di intervento

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale sono classificati, ai fini del Piano di Governo del Territorio, secondo le seguenti “categorie di intervento”, per le cui definizioni si rinvia all’articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380¹ (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*):

1. *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:*
 - 1.1 M.O. *Manutenzione ordinaria*
 - 1.2 M.S. *Manutenzione straordinaria*
 - 1.3 R. *Restauro e risanamento conservativo*
 - 1.4 R.E. *Ristrutturazione edilizia*², anche di natura “*ricostruttiva*”, ossia con demolizione e ricostruzione di singoli edifici esistenti tesa ad assicurare il recupero del patrimonio edilizio esistente, caratterizzata dall’unicità dell’immobile interessato dall’intervento, dalla contestualità tra demolizione e ricostruzione, dal mero utilizzo della volumetria preesistente senza ulteriori trasformazioni della morfologia del territorio. Ove l’intervento esorbiti dai requisiti di qualificazione della nozione di “*ristrutturazione ricostruttiva*” prima elencati (come ad esempio la ricostruzione su diverso sedime o la ricostruzione di edifici tempo prima demoliti o crollati) desunti dalla sentenza del Consiglio di Stato nr. 8542 del 04/11/2025, a cui si rimanda per ogni ulteriore precisazione, ricade in quello di “*Nuova costruzione*” del punto seguente.
2. *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:*
 - 2.1 S. *Sopralzo*
 - 2.2 A. *Ampliamento*
 - 2.3 N.C. *Nuova costruzione*, compresi anche gli interventi esorbitanti rispetto ai confini della nozione di “*ristrutturazione ricostruttiva*” di cui alla sentenza del Consiglio di Stato nr. 8542 del 04/11/2025.
 - 2.4 R.U. *Ristrutturazione urbanistica*
3. *Interventi di demolizione:*
 - 3.1 D. *Demolizione*

In relazione a specifiche esigenze di tutela e per determinati ambiti del territorio comunale, e segnatamente per il *Nucleo urbano di antica formazione*, per i *Nuclei rurali di antica formazione* nonché per gli areali assoggettati a P.A., la categoria di intervento “R.E. Ristrutturazione edilizia” viene articolata dal Piano delle Regole nelle seguenti due sottocategorie (fatta salva la possibilità di interventi per il recupero abitativo di sottotetti, ove ammessa dalla presente normativa secondo la classificazione degli edifici e le relative categorie di intervento previste):

R.E. *Ristrutturazione edilizia* - solo di natura “*ricostruttiva*” come sopra specificato e secondo i disposti dell’art. 3, comma 1, lett.d), ultimo capoverso, del d.P.R. n. 380/2001 (come modificato in ultimo dall’art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022), ossia prevedendo al massimo interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria – salvo ove espressamente previsto dalle presente normativa); fatta salva la possibilità per gli immobili individuati dal P.G.T. fra gli “*Edifici incongrui*” di loro demolizione e ricostruzione (anche con nuove caratteristiche planivolumetriche coerenti con il contesto) e per gli “*Edifici demoliti o crollati*” di loro successivo ripristino nel rispetto della preesistente consistenza (previo accertamento dell’originaria consistenza volumetrica e sagoma d’ingombro), detti ultimi due casi rientrano comunque nella nozione di “*Nuova costruzione*” in quanto esorbitanti rispetto ai confini della nozione di “*ristrutturazione ricostruttiva*” di cui alla sentenza del Consiglio di Stato nr. 8542 del 04/11/2025.

R.E.C. *Ristrutturazione edilizia conservativa* (senza possibilità di demolizione e ricostruzione).

¹ Si evidenzia, che in relazione agli “*Interventi edilizi*” a fronte di una giurisprudenza costituzionale consolidata, “*la definizione delle diverse categorie d’intervento spetta allo Stato*”; pertanto la declaratoria degli interventi edilizi di cui al previgente articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 è da considerarsi superata, come confermato dall’art. 5, comma 1, lettera b), legge reg. n. 18 del 2019 che ha sostituito in tale senso il citato art. 27.

² Si evidenzia la rilevanza delle recenti specificazioni, in merito alla definizione della nozione ed ambito di applicazione della c.d. “*demo ricostruzione*” o “*ristrutturazione ricostruttiva*” (con l’individuazione delle diverse ipotesi di “*ristrutturazione edilizia*”) e conseguente individuazione dei relativi interventi “*esorbitanti*” e quindi definibili comunque come di “*nuova costruzione*”, recate dalla sentenza del Consiglio di Stato nr. 8542 del 04/11/2025 (che si intende qui interamente richiamata) al fine dell’esatta individuazione del titolo abilitativo necessario per legittimare detti interventi.

Relativamente alla R.E.C. *Ristrutturazione edilizia conservativa* si specifica che tale indicazione è ritrovabile, nell'elaborato grafico PR/p.02 "Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi", anche in corrispondenza di resti di edifici e/o edifici parzialmente crollati e specificatamente individuati con apposito retino quali: "edifici crollati o demoliti", al fine di tutelarne l'originaria conformazione planivolumetrica fuori terra; in tali casi la "sagoma" dell'edificio dovrà essere riproposta a seguito d'intervento edilizio di riqualificazione, anche ove sia necessaria la demolizione e ricostruzione degli elementi particolarmente vetusti, per i quali non sia dimostratamente possibile il loro recupero a fini statici.

Ai fini della classificazione – per ogni possibile effetto – in una delle categorie del presente articolo, si tiene conto non solo della natura ed entità dell'intervento in progetto ma anche degli interventi effettuati, o anche solo assentiti o denunciati, per lo stesso edificio o porzione di edificio, negli ultimi tre anni (salvo che, in quest'ultimo caso, il richiedente esplicitamente rinunci al relativo titolo abilitativo, se ancora efficace e sempre che i relativi lavori non siano stati eseguiti).

Art. 14 Destinazioni d'uso

Ai fini del P.G.T. vengono individuate le destinazioni d'uso di seguito elencate.

1) Residenza

- 1.a **Abitazioni urbane:** costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo.
Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.
- 1.b **Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli:** alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa.
Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.
- 1.c **Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche** (industriali, artigianali, terziarie, commerciali, ecc.): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.
Detti alloggi devono avere *Superficie lorda (Sl)* non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.
Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.
- 1.d **Abitazioni collettive:** collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziali.
- 1.e **Accessori alla residenza:** spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.

2) Attività economiche

2.a **Attività agricole**

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

- 2.a.1 **Edifici e strutture per la conduzione del fondo**, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

- 2.a.2 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
- 2.a.3 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
- 2.a.4 **Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate**: serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, uffici connessi.
- 2.a.5 **Attività agrituristiche**. Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.
Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 e ss.mm.ii. (*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*), Titolo X, e ss.mm.ii., come disciplinate dal Regolamento Regionale 24 luglio 2020 n. 5 (*Regolamento di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31*), che possono essere così riassunte in modo esemplificativo e non esaustivo:
- dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti, quest'ultimi attrezzati per la sosta dei campeggiatori (agricampeggio con unità abitative mobili);
 - somministrare pasti e bevande, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
 - organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
 - organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agriturismo-venatorie, attività di ititurismo, di pesca-turismo, di cinotecnica, attività di rilevanza sociale mirate a fini formativi e riabilitativi, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

La normativa principale di riferimento è la seguente:

- Legge 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo)
- decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*), Titolo X, e ss.mm.ii. {vedi in particolare la legge regionale 1 febbraio 2010, n. 3 [Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*)] e la più recente Legge Regionale 18 giugno 2019, n. 11 per le modifiche introdotte a detta Legge}.
- Regolamento Regionale 24 luglio 2020, n. 5 [Regolamento di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*)] – (BURL n. 31 suppl. del 28 Luglio 2020)

2.b **Attività industriali e artigianali**

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita.

Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto, gli spedizionieri e le attività relative alla logistica industriale (o business logistics).

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

2.b.1 Attività industriali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto e la logistica industriale, nei limiti dimensionali di cui all'Art. 18b, paragrafo “18b.01–Criteri generali localizzativi per la funzione logistica”, anche con afflusso indistinto di pubblico (la superficie lorda dell'area in cui può accedere il pubblico deve essere inferiore al 5% della superficie lorda complessiva dell'insediamento afferente, in caso contrario l'intervento è classificato fra le attività di tipo commerciale di vendita al dettaglio o all'ingrosso, secondo i casi);

2.b.2 Attività artigianali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine, comprende inoltre tutte le attività di riparazione dei veicoli a motore quali autofficine (anche con servizi di meccatronica, motoristica ed elettauto) le carrozzerie ed i gommisti, anche ove correlate ad attività di vendita dei veicoli in sito se prevalenti (per superficie lorda) rispetto agli spazi d'esposizione e vendita.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita (purché inferiori, per superficie lorda ai laboratori ed officine);
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto e la logistica, con superficie lorda complessiva dell'insediamento inferiore ai 300 mq. ed eventuale area di accesso indistinto del pubblico inferiore al 5% della SL realizzata (in caso contrario l'intervento è classificato fra le attività di tipo commerciale di vendita al dettaglio o all'ingrosso, secondo i casi).

2.b.3 Depositi a cielo aperto. Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria o di A.R.P.A. o di altri enti competenti (in relazione ai materiali che si intendono stoccare), destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse; in ogni caso dovrà essere evitata la dispersione eolica di polveri nell'ambiente circostante ed in particolare su strade ed all'interno di edifici a qualsiasi destinazione d'uso prevista.

2.c Attività terziarie

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.

2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili

2.c.1.1 Esercizi di vicinato: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

2.c.1.2 Medie strutture di vendita: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq.

2.c.1.3 Grandi strutture di vendita: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

2.c.1.4 Centri commerciali: una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente

destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche: esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo. Sono compresi i relativi spazi di magazzino e di movimentazione delle merci; ove siano previste anche attività di logistica, queste devono essere afferenti la vendita e/o l'esposizione di merci nello stesso luogo e purché la superficie lorda di detti spazi non ecceda quella di vendita e/o di esposizione.

Negli autosaloni e nei mobilifici sono altresì ricompresi i relativi spazi per le correlate attività di riparazione (autofficine e laboratori di riparazione e piccole lavorazioni) purché la loro superficie lorda non ecceda quella di vendita e/o di esposizione), altrimenti detti spazi ricadono nel punto 2.b.2).

2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere: ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale ricreative (ad esempio sale per cerimonie, feste, ricevimenti ed altri eventi anche occasionali) con spazi e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande³, comprese le locande (art. 28 l.r. 27/2015)⁴.

2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti: discoteche, dancing, sale da ballo e simili.

2.c.1.6.3 Sale giochi, ivi comprese quelle con apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, di cui all'articolo 110, commi 6 e 7, del regio decreto n. 773 del 1931.

2.c.1.7 Impianti di erogazione di carburante: tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.

2.c.1.8 Impianti di autolavaggio: tutte le attrezzature inerenti al lavaggio dei veicoli.

2.c.1.9 Artigianato di servizio: comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica ("capannoni" e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

Si elencano in proposito (a titolo esemplificativo e non esaustivo) le attività che possono ritenersi, a priori, compatibili con gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale: arrotini, barbieri, parrucchieri, estetisti, ciclo riparatori; decoratori, elettricisti, fotografi, idraulici, laboratori odontotecnici, lavanderie/stirerie/tintorie, legatorie, orafi, panetterie, pasticcerie, radio riparatori, restauratori, sarti/sartorie, stuccatori, tappezzieri, vetrai/corniciai, imprese onoranze funebri (relativamente ai servizi specifici dell'impresa funebre ove prevalenti; se le attività connesse di natura commerciale e/o di disbrigo pratiche risultano eccedenti i servizi funebri, le stesse sono classificate al punto 2 c.1.1 e/o 2.c.2.3).

E' in ogni caso esclusa la possibilità di insediamento di attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque di quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti.

2.c.1.10 Commercio all'ingrosso.

2.c.2 Attività direzionali (anche "specialistiche")

³ Qualora non accompagnata dalla somministrazione di alimenti e bevande, l'attività può essere classificata nel gruppo 2.c.4.1.

⁴ Nel caso sia contestualmente avviata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande con quella complementare di tipo ricettivo (pertanto anch'essa compresa in questo punto)..

- 2.c.2.1 **Uffici.**
- 2.c.2.2 **Studi professionali.**
- 2.c.2.3 **Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.**
- 2.c.2.4 **Centri di ricerca**
- 2.c.2.5 **Data Center o centri di elaborazione dati (CED),** infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate le apparecchiature (server, sistemi di storage, etc.) ed i servizi di gestione delle risorse informatiche, ovvero l'infrastruttura IT, funzionali a uno o più fruitori.

2.c.3 Attività alberghiere ed affini

- 2.c.3.1 **Alberghi.** Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, escluse le destinazioni relative ad attività di tipo ricettivo che, secondo le leggi vigenti, sono esercitabili all'interno delle abitazioni private senza necessità di provvedimento abilitativo al mutamento di destinazione d'uso.
- 2.c.3.2 **Motels.**
- 2.c.3.3 **Campeggi.**
- 2.c.3.4 **Convivenze assistenziali-residenziali:** collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario-assistenziale).
- 2.c.3.5 **Residences/case albergo:** strutture a carattere privato, per persone autosufficienti (generalmente anziani), che oltre all'assistenza di tipo alberghiero offrono servizi socio-sanitari, assistenziali (anche infermieristiche) e di socializzazione.
- 2.c.3.6 **Strutture ricettive minori non alberghiere:** ostelli e case per ferie (art. 23 ed art. 26 della l.r. 27/2015), foresterie lombarde (art. 27 l.r. 27/2015), locande (art. 28 l.r. 27/2015)⁵ e bed & breakfast (art. 29 l.r. 27/2015) nei limiti e con le caratteristiche previste dalla vigente legislazione regionale in materia, in particolare il r.r. 5 agosto 2016 n. 7.

2.c.4 Servizi privati

- 2.c.4.1 **Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.** Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, sale per cerimonie, feste, ricevimenti ed altri eventi anche occasionali, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto (anche adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande, purché occasionale e non continuativa⁶) e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.
- 2.c.4.2 **Parcheggi privati a pagamento,** al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.
- 2.c.4.3 **Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari.** Comprendono:
 - i campi gioco all'aperto, anche coperti ed i relativi spazi di servizio;
 - i campi gioco al chiuso ed i relativi spazi di servizio;
 - saloni e palestre per il fitness;
 - vasche natatorie e piscine;
 - scuole di ballo e simili;
 - ecc.

⁵ Relativamente alla sola parte di natura ricettiva, ove non attivata contestualmente all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nel caso di attivazione unitaria si rimanda al punto 2.c.1.6.1.

⁶ In caso contrario l'attività viene classificata nel gruppo 2.c.1.6.1.

La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.

- 2.c.4.4 **Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari.** Comprendono le attrezzature sportive con presenza di pubblico, e pertanto dotate di specifiche strutture per gli spettatori.
- 2.c.4.5 **Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza.** Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, al miglioramento e/o al mantenimento della forma fisica e alla cura dell'estetica del viso e del corpo: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche, istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa.
- 2.c.4.6 **Scuole private.** Sono attività rivolte all'insegnamento e alla formazione in genere. Comprendono anche le attività finalizzate all'avviamento al lavoro e/o all'inserimento all'interno di specifiche aziende industriali, artigianali, commerciali e di servizi, allorché svolte in sedi specifiche e distinte dalle sedi aziendali.

3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

3.a **Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

- 3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico:**
- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione Comunale nell'ambito di Piani Attuativi;
 - servizi privati di interesse pubblico, regolati da apposito atto di asservimento, accreditamento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. In caso di asservimento, convenzionamento o accreditamento parziale (quindi di una sola quota dei servizi offerti o di una sola parte della struttura edilizia), l'Amministrazione Comunale valuterà l'eventuale quota computabile ai fini della dotazione di "aree standard" (tenendo conto della misura in cui i servizi effettivamente assicurino lo svolgimento delle attività a favore della popolazione residente).
- 3.a.1.1 **Parcheggi e spazi di sosta.**
- 3.a.1.2 **Verde pubblico:** parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
- 3.a.1.3 **Strutture scolastiche:** asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole medie superiori, ecc.
- 3.a.1.4 **Strutture per il gioco e lo sport,** comprese le aree ricreative per il tempo libero, ecc.
- 3.a.1.5 **Strutture per attività assistenziali:** centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.
- 3.a.1.6 **Strutture sanitarie e terapeutiche:** ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.
- 3.a.1.7 **Strutture per attività culturali:** biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.
- 3.a.1.8 **Strutture per attività sociali e ricreative:** centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.
- 3.a.1.9 **Strutture per servizi amministrativi.**
- 3.a.1.10 **Presidi per la sicurezza pubblica:** sedi locali delle forze dell'ordine, dei vigili del fuoco, della protezione civile e del soccorso sanitario di emergenza.
- 3.a.1.11 **Strutture per la valorizzazione della rete dei Navigli e dei canali:** Edifici, strutture, manufatti ed aree attrezzate per la gestione/manutenzione, utilizzo e/o valorizzazione turistica della rete dei Navigli e dei canali.
- 3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi:** trattasi, come precisato all'articolo 71 della l.r. 11.03.2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), delle attrezzature di interesse

comune destinate a servizi religiosi, realizzate da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa cattolica, nonché da parte degli enti delle altre confessioni religiose come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del comune, ed i cui statuti esprimano il carattere religioso delle loro finalità istituzionali e previa stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Considerata la finalità del presente articolo, si precisa che la definizione del presente punto 3.a.2 trova applicazione anche qualora le stesse attrezzature siano realizzate, anziché da enti religiosi, dal Comune o da soggetti da questo autorizzati in base a convenzione urbanistica.

3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità. Sono le opere destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche. Sono i servizi pubblici a rete, quali:

- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
- condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
- rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
- rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
- rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
- rete telefonia e/o dati informatici con relativi manufatti;
- relativi impianti tecnologici, quali:
 - impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
 - cabine trasformazione energia elettrica,
 - piccole centrali telefoniche,
 - cabine decompressione gas,
 - postazioni con antenne e/o ripetitori di telefonia mobile.

3.b.3 Impianti ecologici: vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

3.b.4 Attrezzature cimiteriali

3.b.5 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

3.b.6 Tutti i servizi e le attrezzature private, che in base al principio di sussidiarietà, pur se ritenuti di interesse generale, non sono però regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

TITOLO TERZO

NORME GENERALI

Art. 15a Aree di pertinenza

Si definisce *area di pertinenza* di un edificio, ai fini delle presenti norme, la quantità di terreno (identificata graficamente o meno negli elaborati progettuali) resasi necessaria all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo per giustificarne la relativa entità volumetrica (o di superficie lorda) in progetto; dunque, per gli edifici esistenti all'atto di adozione della presente Variante generale di P.G.T., si considera *area di pertinenza* quella (di sedime e circostante a detti edifici) espressamente utilizzata per il calcolo del volume (o della superficie lorda) all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo o di presentazione di equipollente pratica autorizzativa dell'edificazione.

Dovendosi calcolare l'entità della residua possibilità edificatoria del lotto, è ammesso rideterminare l'entità dell'*area di pertinenza* con riferimento all'indice di edificabilità oggi previsto dalla presente Variante generale di P.G.T., attribuendo agli edifici esistenti il volume (o la superficie lorda) risultante dall'originario titolo abilitativo (e relativi allegati progettuali).

Per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo (ad esempio: edifici anteriori all'entrata in vigore della Legge 1150/42), ovvero realizzati in forza di titolo rilasciato anteriormente all'entrata in vigore di qualsivoglia indice di edificabilità, o qualora sia impossibile risalire al titolo abilitativo originario, si considera area di pertinenza quella avente superficie minore fra le seguenti:

- il lotto sul quale l'edificio insiste, appartenente sin dall'origine alla medesima proprietà dell'edificio stesso;
- l'area determinata mettendo in rapporto il *Volume urbanistico* (VU) o la *Superficie lorda* (SL) dell'edificio esistente (necessariamente determinati secondo le modalità stabilite dalla presente Variante generale non essendo ritrovabile alcun altro criterio) con gli indici di edificabilità della Variante generale di P.G.T. stessa.

L'area di pertinenza, come innanzi definita, si considera asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'utilizzo degli indici di edificabilità.

In ogni nuovo progetto – sia ascrivibile agli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, sia ascrivibile agli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* – deve essere chiaramente identificata l'area di pertinenza.

Per giustificare il *Volume urbanistico* (o la *Superficie lorda*) in progetto è consentito utilizzare la possibilità edificatoria di aree appartenenti anche ad altro lotto urbanistico (a seguito di “*trasferimento volumetrico*” o derivanti da “*compensazione urbanistica*” - Art. 33), nei limiti e modalità disciplinata all'[art. 15b seguente](#).

Art. 15b Disciplina per lo spostamento di diritti edificatori (da “*compensazione urbanistica*” e per “*trasferimenti volumetrici*”).

Per quanto attiene l'istituto della “*compensazione urbanistica*” e relativa attribuzione di diritti edificatori ai soggetti cedenti l'area, si rimanda al successivo [Art. 33 “Compensazione urbanistica](#)”, fatte salve tutte le relative specificazioni riportate nella tabella in calce al presente Articolo; si rammenta che le aree di c.d. “atterraggio” di detti diritti edificatori, possono essere ritrovate in tutto il territorio comunale, purché della medesima destinazione urbanistica, come illustrato nella tabella.

Il “*trasferimento volumetrico*” (o “*di cubatura*”) rende possibile l'utilizzo del volume previsto per l'edificazione di un fondo in favore di un altro, per cui, a fronte di una cubatura complessiva invariata, il fondo ricevente sarà caratterizzato da un indice di edificabilità superiore a quello originariamente goduto; ai fini dell'utilizzo di tale possibilità in Binasco, tenuto conto della situazione territoriale e della dinamica immobiliare attualmente riscontrabile e delle pregresse (pressoché inestenti) attuazioni, si determina che la necessaria contiguità tra i fondi (cedente e ricevente) è sempre garantita - con reciproca prossimità – ove entrambi posti nella porzione di territorio comunale ricadente ad est o ad ovest del tracciato autostradale (tracciato viario che costituisce di fatto una netta separazione fra diversi contesti territoriali).

Il “*trasferimento volumetrico*” (così intendendosi anche quello di *Superficie lorda*, secondo gli indici previsti dalla presente Variante generale), oltre a rispettare la separazione territoriale di cui al capoverso precedente, potrà avvenire fra fondi della medesima destinazione urbanistica (ossia della stessa destinazione d'uso di cui agli Ambiti urbanistici di P.G.T., ed ove quelli interessati dalla fascia di tutela del Naviglio potranno solo cedere e non ricevere).

E' fatta salva la possibilità di ricollocamento dei volumi "incongrui" (ove individuati dal P.G.T.) insistenti nei *Nuclei urbani di antica formazione* all'interno degli "Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili" (non in fascia di tutela del Naviglio).

L'utilizzo della possibilità edificatoria trasferita non potrà, in ogni caso, incrementare la possibilità edificatoria (massima, determinata con l'applicazione dell'indice "IF" o "IT") dell'areale ricevente di oltre il 10%, analogamente anche l'Indice di copertura "IC" non potrà essere incrementato di oltre il 5%; l'utilizzo di tali possibilità incrementali, in ogni caso non potranno comportare la mancata osservanza degli indici seguenti:

IPT/IPF : *Indice di permeabilità*

Dc : *Distanza dai confini di proprietà*

Ds : *Distanza dal ciglio stradale*

De : *Distanza fra edifici*

Hmax : *Altezza massima degli edifici*

Sp : *Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza*

Stn : *Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard), ove prescritta.*

Si evidenzia che:

- in ragione del prevalente interesse pubblico ad una corretta gestione del territorio, nel *trasferimento volumetrico* l'autonomia privata deve necessariamente trovare conferma in un atto di assenso dell'Amministrazione Comunale, poiché il trasferimento della possibilità edificatoria comporta una rideterminazione della densità edilizia delle aree interessate;
- l'effettivo trasferimento della possibilità edificatoria da un'area all'altra si realizza soltanto in presenza di due "atti" distinti per natura ma necessariamente collegati tra loro:
 - l'accordo tra le parti, o comunque l'atto d'impegno del titolare del fondo "alienante", ed il conseguente atto di asservimento volto a limitare o ad annullare l'area edificabile di un fondo a favore di un altro;
 - il provvedimento, di natura amministrativa (nella forma del titolo abilitativo), con il quale il Comune abilita (espressamente) all'edificazione sull'area di destinazione per un Volume urbanistico (o una Superficie lorda) maggiorata rispetto a quella originariamente alla stessa spettante.

Il *trasferimento volumetrico* esplica, pertanto, i propri effetti soltanto in seguito al rilascio del titolo edilizio che abilita alla realizzazione della costruzione avente Volume urbanistico o Superficie lorda pari alla somma di quella già spettante alla relativa area e di quella invece ottenuta per trasferimento.

In tutti i casi di trasferimento volumetrico, prima del rilascio del titolo abilitativo all'intervento, dovrà essere prodotto apposito atto di asservimento volto a limitare o ad annullare l'area edificabile di un fondo a favore di un altro (nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate), regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari; detti atti saranno annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle cessioni dei diritti edificatori (istituito a livello comunale) previsto all'art.11, comma 4, della L.R. 12/2005.

Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio comunale, che ha il compito della conservazione, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo; ai fini della necessaria pubblicità anche i Certificati di Destinazione Urbanistica, riportano, qualora pertinenti, anche le annotazioni relative al trasferimento di diritti edificatori (derivati da "compensazione urbanistica", "trasferimento volumetrico" o da altre forme di trasferimento previste da vigente normativa) già riportate sul Registro.

Eventuali quote di *Superficie fondiaria (SF)* cedute, asservite o dismesse per la formazione di spazi pubblici aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

In caso di utilizzo, in un fondo ricevente, di diritti edificatori risultanti da "compensazione" (quota maggiore) e per "trasferimento volumetrico" (quota restante), gli indici edilizio urbanistici non potranno, comunque, superare i seguenti limiti:

- "IF" o "IT" + 15%
- "IC" + 10%,

in caso di prevalenza della quota da "trasferimento volumetrico" i limiti rimangano quelli sopra indicati, ossia:

- "IF" o "IT" + 10%
- "IC" + 5%,

fatto sempre salvo il rispetto di tutti gli altri indici previsti.

Si rimanda, infine, alla tabella riportata alle pagine seguenti che riepiloga le specifiche relative ai fondi cedenti, fondi riceventi ed eventuali possibilità e limiti d'incremento degli indici edilizio/urbanistici degli Ambiti, in caso trasferimento di "diritti edificatori".

Specificazione delle casistiche relative allo spostamento di diritti edificatori.

CASISTICHE PREVISTE		Indice di edificabilità attribuito: vedi Volume o Superficie lorda esistente o indice "IF" dell'Ambito sotto indicato, in caso di aree libere.	Tenendo separate le porzioni di territorio comunale poste ad est e ad ovest del tracciato Autostradale.	Incremento massimo indici del Fondo "Ricevente" (salvo rispetto di tutti gli altri indici edilizio/urbanistici previsti)
FONDO CEDENTE			FONDO RICEVENTE	
A Diritti derivanti da "COMPENSAZIONE URBANISTICA", a seguito di cessione gratuita di aree per servizi al Comune o ad altri Enti pubblici (rif. art. 33), il cui utilizzo o cessione può avvenire anche in un tempo successivo.				
Fondi "cedenti" non ricompresi in Ambiti di trasformazione del D.d.P. o in aree soggette a Pianificazione Attuativa.				
1 Aree per servizi, previste dal P.d.S.		(1)		
1.a AREE EDIFICATE				
	in Nucleo urbano di antica formazione	Volume esistente	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (NON in Fascia di tutela del Naviglio)	IF = +15%, IC = +10%
	in Ambiti residenziali (anche in fascia di tutela del Naviglio)	Volume o Sup. lorda esistente	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (NON in Fascia di tutela del Naviglio)	IF = +15%, IC = +10%
	in Ambiti Agricoli	Volume o Sup. lorda esistente	Ambiti agricoli	IF = +15%, IC = +10%
	in Ambiti dell'edificato consolidato produttivo/secondario ...	Volume o Sup. lorda esistente	Ambiti dell'edificato consolidato produttivo/secondario ...	IF = +15%, IC = +10%
	in Ambiti dell'edificato terziario /commerciale e funzioni compatibili	Volume o Sup. lorda esistente	Ambiti dell'edificato terziario /commerciale e funzioni compatibili	IF = +15%, IC = +10%
1.b AREE LIBERE				
- se al servizio della residenza				
	in Nucleo urbano di antica formazione	Ambiti dell'edificato IF consolidato prevalentemente residenziale	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (NON in Fascia di tutela del Naviglio)	IF = +15%, IC = +10%
	in Ambiti residenziali (anche in fascia di tutela del Naviglio)	Ambiti dell'edificato IF consolidato prevalentemente residenziale	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (NON in Fascia di tutela del Naviglio)	IF = +15%, IC = +10%
	in Ambiti Agricoli	IF Ambiti agricoli, secondo destinazione del fondo	Ambiti agricoli	IF = +15%, IC = +10%
	in Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica	IF 0,40 mc/mq	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (NON in Fascia di tutela del Naviglio)	IF = +15%, IC = +10%
- se al servizio delle attività produttive secondarie	in Tutti gli Ambiti	IF Ambiti dell'edificato consolidato produttivo/secondario ...	Ambiti dell'edificato consolidato produttivo/secondario ...	IF = +15%, IC = +10%
- se al servizio delle attività terziario /commerciali	in Tutti gli Ambiti	IF Ambiti dell'edificato terziario /commerciale e funzioni compatibili	Ambiti dell'edificato terziario /commerciale e funzioni compatibili	IF = +15%, IC = +10%
2 Aree per la realizzazione della rete di mobilità veicolare e/o ciclabile		(1)		
	in Tutti gli Ambiti	IF Come da Ambito in cui ricadono	Ambiti con medesima destinazione urbanistica di quelli che li generano	IF = +15%, IC = +10%
	in Ambiti Agricoli	IF Ambiti agricoli, secondo destinazione del fondo	Ambiti agricoli	IF = +15%, IC = +10%
	in Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica	IF 0,40 mc/mq	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (NON in Fascia di tutela del Naviglio)	IF = +15%, IC = +10%
3 Aree per altre opere pubbliche, anche in variante al P.G.T.		(1)		
	in Tutti gli Ambiti	IF Come da Ambito in cui ricadono	Ambiti con medesima destinazione urbanistica di quelli che li generano	IF = +15%, IC = +10%
	in Ambiti Agricoli	IF Ambiti agricoli, secondo destinazione del fondo	Ambiti agricoli	IF = +15%, IC = +10%
	in Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica	IF 0,40 mc/mq	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (NON in Fascia di tutela del Naviglio)	IF = +15%, IC = +10%

B "TRASFERIMENTO VOLUMETRICO" (così intendendosi anche quello di Superficie lorda), a seguito di attività negoziale fra privati, con conferma da parte del Comune mediante emissione dell'Atto autorizzativo sul progetto edilizio interessante il fondo ricevente.			
Fondi NON ricompresi in Ambiti di Trasformazione del D.d.P.			
	(2) (3)		
Nucleo urbano di antica in formazione, <u>solo relativamente agli "Edifici incongrui"</u>	Volume esistente	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (NON in Fascia di tutela del Naviglio)	IF/IT = +10%, IC = +5%
in Ambiti residenziali (anche in fascia di tutela del Naviglio)	Volume o Sup. lorda esistente	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (NON in Fascia di tutela del Naviglio)	IF/IT = +10%, IC = +5%
Ambiti Agricoli, fatto salvo che nei "Nuclei rurali di antica formazione" la cessione potrà essere generata unicamente da edifici individuati come "incongrui".	Volume o Sup. lorda esistente	Ambiti agricoli	IF/IT = +10%, IC = +5%
in Ambiti dell'edificato consolidato produttivo/secondario ...	Volume o Sup. lorda esistente	Ambiti dell'edificato consolidato produttivo/secondario ...	IF/IT = +10%, IC = +5%
in Ambiti dell'edificato consolidato produttivo/secondario ...	Volume o Sup. lorda esistente	Ambiti dell'edificato consolidato dinatura mista (prod. e/o tez. comm.)	IF/IT = +10%, IC = +5%
Ambiti dell'edificato terziario in /commerciale e funzioni compatibili	Volume o Sup. lorda esistente	Ambiti dell'edificato consolidato dinatura mista (prod. e/o tez. comm.)	IF/IT = +10%, IC = +5%
Ambiti dell'edificato terziario in /commerciale e funzioni compatibili	Volume o Sup. lorda esistente	Ambiti dell'edificato terziario /commerciale e funzioni compatibili	IF/IT = +10%, IC = +5%
C "TRASFERIMENTO VOLUMETRICO" (così intendendosi anche quello di Superficie lorda), a seguito di attività negoziale fra privati, con conferma da parte del Comune mediante emissione dell'Atto autorizzativo sul progetto urbanistico interessante il fondo ricevente (ossia mediante stipula della Convenzione urbanistica)			
Fondi ricompresi in Ambiti di Trasformazione del D.d.P.			
		(4)	
Ambiti di Trasformazione in disciplinati dal Documento di Piano	IT Come previsto dal P.G.T. nelle relative schede grafiche e disciplina.	Ambiti con medesima destinazione urbanistica di quelli che li generano	IT = +5%
NOTE:			
(1) Trattandosi di diritti edificatori di natura fondiaria, possono anche interessare fondi "riceventi" assoggettati a P.A., disciplinati dal P.d.R. (NON Ambiti di Trasformazione)			
(2) Trattandosi di diritti edificatori di natura fondiaria, possono anche interessare fondi "cedenti" e/o fondi "riceventi" assoggettati a P.A., disciplinati dal P.d.R. (NON Ambiti di Trasformazione del D.d.P.), in tale caso il limite d'incremento interessa l'indice territoriale IT.			
(3) In caso di utilizzo, in un fondo ricevente, di diritti edificatori risultanti da "compensazione" (quota maggiore) e per "trasferimento volumetrico" (quota restante), gli indici edilizio urbanistici non potranno, comunque, superare i seguenti limiti: IT o IF +15%, IC +10%. In caso di prevalenza della quota da "trasferimento volumetrico" i limiti rimangono quelli indicati.			
(4) Il "trasferimento volumetrico" (così intendendosi anche quello di Superficie lorda, secondo le previsioni di P.G.T. per gli Ambiti di Trasformazione) può avvenire solo fra Ambiti della medesima destinazione urbanistica.			

Art. 16 Costruzioni a confine

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- a) ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza – tanto in estensione orizzontale che in altezza (fino all'intersezione con la falda di copertura) – del fronte preesistente;
- b) ove l'edificazione su due (o più) lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario o di progetti concomitanti (sottoscritti per accettazione da tutti i confinanti interessati);
- c) ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta;
- d) ove si tratti di costruzione accessoria ad un edificio principale (ivi comprese le autorimesse), avente altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a metri 2,50 (misurazione a partire dal piano di spiccato posto in ogni caso sul fondo a quota più bassa) e di Superficie lorda (SL) massima di mq. 20,00, in questo caso senza necessità di convenzione con il confinante; la presente fattispecie non è comunque ammessa qualora la costruzione accessoria risulti confinante con spazi pubblici e/o aperti al pubblico, fatta salva la possibilità di derogare - con il consenso del Comune e previo parere della Commissione Comunale per i Paesaggio - a tale ultima disposizione in caso di apposita specifica convenzione o di interventi già soggetti a Pianificazione attuativa, nella quale tale aspetto sia previsto, motivato ed organicamente risolto dal progetto edilizio o Piano attuativo stesso;
- e) ove si tratti di cabine tecnologiche della rete di elettrodotto, di metanodotto e/o di telefonia o di altro servizio di interesse generale, non soggette a stipula di convenzione con il confinante, purché prive di aperture nel lato a confine.

Le fattispecie sopra elencate possono trovare applicazione anche cumulativamente.

Per ragioni igienico sanitarie, l'applicazione delle fattispecie sopra elencate potrà di norma comportare solo costruzioni in confine e non anche costruzioni poste a distanza intermedia fra ml 0,00 e quanto stabilito per l'ambito considerato (indice Dc), fatti salvi i casi seguenti:

- a1) ampliamenti di edifici preesistenti finalizzati alla formazione di manufatti atti al superamento delle barriere architettoniche, purché sporgenti dal filo di facciata non oltre ml 1,50 ([vedi articolo 12](#), paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”, indice “*Dc : Distanza dai confini di proprietà*”);
- a2) ampliamenti di edifici preesistenti, finalizzati alla sola chiusura di porticati, logge e balconi già esistenti, ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta, ed alle condizioni stabilite all'[articolo 12](#), paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”, indice “*Dc : Distanza dai confini di proprietà*”;
- b) interventi di miglioramento dell'efficienza energetica di edifici preesistenti comportanti incremento di spessore delle murature, alle condizioni stabilite all'[articolo 12](#), paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”, indice “*Dc : Distanza dai confini di proprietà*”;
- c) sopralzi di edifici preesistenti, in caso di convenzione fra confinanti ([vedi articolo 17, comma 1](#)) e limitatamente alla porzione di fabbricato relativa al sopralzo;
- d) edifici ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), a condizione che la minor distanza non riguardi il confine con proprietà esterne all'ambito interessato e che la stessa sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo.

L'applicazione delle fattispecie elencate al primo e terzo comma del presente articolo non potrà, in ogni caso, dar luogo a costruzioni tali da pregiudicare e/o anche solo limitare il regolamentare soleggiamento dei locali di abitazione degli edifici confinanti o limitrofi mediante la formazione di “*ostacoli all'aeroilluminazione*”, idonea dimostrazione grafica dovrà essere allegata al progetto: a tal fine si rinvia anche a quanto prescritto in proposito all'[articolo 12](#) delle presenti norme (vedi definizione dell'indice “*De - Distanza fra edifici*”) ed all'art. 3.4.13 del Regolamento Locale d'Igiene: “*Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione*”.

Ai fini civilistici (rapporti fra confinanti) sono fatte salve in ogni caso le norme del Codice Civile qualora comportanti distanze maggiori rispetto a quanto consentito dal presente articolo.

Art. 17 Sopralzi

I sopralzi di fabbricati esistenti sono in generale soggetti al rispetto integrale delle distanze stabilite dal P.G.T., con le seguenti possibili eccezioni:

Dc : *Distanza dai confini di proprietà:*

La distanza è derogabile per effetto di convenzione fra confinanti, facendo tuttavia salva la distanza fra edifici come stabilita dal P.G.T. (e dal Regolamento Locale d'Igiene).

Ds : *Distanza dal ciglio stradale:*

A giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio e su parere conforme della Commissione Edilizia (ove costituita) e sempre che non ostino esigenze di pubblico interesse (e facendo salve le maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre norme sovraordinate o dai soggetti aventi titolo su strade non comunali), il sopralzo potrà essere autorizzato nel rispetto della distanza in atto del sottostante fabbricato esistente, ancorché inferiore a quella prescritta dal P.G.T.

De : *Distanza fra edifici:*

Non sono ammesse eccezioni o deroghe, salvo quanto indicato all'*art. Art. 60 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"* delle presenti N.d.A. giusti i disposti derogatori e condizioni di cui al comma 1-quater dell'articolo 2-bis del d.P.R. 380/2001.

Per i casi sopra elencati sono fatte salve le possibilità di deroga - condizionate al raggiungimento dei requisiti per il risparmio energetico - stabilite dall'art. 4, comma 2-quinques della l.r. 28/11/2014, n. 31 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato*" e ss.mm.ii.; nonché quelle stabilite da altre norme nazionali e regionali attuali o future.

Art. 18a Impianti di erogazione di carburante e simili

18a.01 – Descrizione

Gli "*impianti stradali*", intesi quali complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine per l'erogazione, mediante vendita al pubblico, dei carburanti per autotrazione, con i relativi serbatoi nonché dei servizi e delle attività economiche accessorie ed integrative, di cui al comma 1, lettere c) e j) dell'art. 82 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, con i loro manufatti (depositi, pensiline, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, la vendita di accessori per auto, officina leggera, servizi igienici, ecc.).

Gli "*impianti di distribuzione ad uso privato*" di cui all'art. 91 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, caratterizzati dal divieto di cessione a terzi dei carburanti, a titolo oneroso o gratuito (con esclusione delle attrezzature fisse o mobili destinate ai carburanti agevolati per uso agricolo).

18a.02 – Individuazione degli Ambiti in cui sono ammessi

Gli "*impianti stradali*" per l'erogazione di carburante per autotrazione sono autorizzabili nei seguenti ambiti del territorio comunale:

- *Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva;*
- *Ambiti di trasformazione a destinazione per altre funzioni urbane (terziarie/direzionali);*
- *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto* (anche ove "*interessati dalla fascia di tutela del Naviglio*");
- *Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività compatibili* (anche ove "*interessati dalla fascia di tutela del Naviglio*");
- *Ambiti dell'edificato consolidato di natura mista, produttivo secondario e/o terziario commerciale e funzioni compatibili e di supporto.*

All'interno dei suddetti Ambiti interessati dalla fascia di tutela del Naviglio potranno essere realizzati solo in aree già edificate, alla data di adozione del presente P.G.T. (pertanto non in "aree libere") in sostituzione e/o integrazione di attività già insediate; in questo caso le aree di servizio dovranno prevedere interventi a verde piantumato di mitigazione degli impianti, e funzioni collaterali integrative per la valorizzazione turistica del Canale.

Solo in detti ambiti possono essere installati i nuovi "*impianti stradali*" di distribuzione dei carburanti.

Sono invece esclusi tutti i rimanenti Ambiti; in particolare all'interno dei territori del Parco Agricolo Sud. Milano non possono essere realizzati nuovi distributori di carburanti.

E' consentita l'installazione di nuovi "*impianti stradali*" di distribuzione carburante nelle fasce di rispetto della viabilità in quanto pertinenze di servizio (art. 24 comma 4 del D.Leg.vo n. 295/92 e D.P.R. n. 495/92), fatti

salvi i divieti concernenti le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art.16, comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16, comma 3), le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18) e nelle curve fuori dai centri abitati secondo le limitazioni inerenti i raggi di curvatura per provinciali e statali stabilite da circolari ANAS o da altri provvedimenti in materia di sicurezza stradale.

Gli *"impianti di distribuzione ad uso privato"* possono essere autorizzati dal Comune unicamente negli:

- *Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva;*
- *Ambiti di trasformazione a destinazione per altre funzioni urbane (terziarie/direzionali);*
- *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto* (anche ove *"interessati dalla fascia di tutela del Naviglio"*);
- *Ambiti dell'edificato consolidato di natura mista, produttivo secondario e/o terziario commerciale e funzioni compatibili e di supporto.*

all'interno delle aree di proprietà privata del richiedente, all'esterno delle fasce di rispetto stradale, e comunque nel rispetto dei *Criteri, caratteristiche e requisiti delle aree* di cui al successivo paragrafo 18.04.

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sia pubblici che privati all'interno della fascia di rispetto del cimitero, come disposto dal R.D. 27/07/1934 n° 1265.

18a.03 – Procedura autorizzativa

L'installazione dei nuovi impianti sia *"stradali"* (pubblici) sia ad *"uso privato"*, la ristrutturazione e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire (negli ambiti ove consentito dal P.G.T.) nel rispetto

- della disciplina di cui al Capo IV *"Vendita di carburanti per autotrazione"* della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 *"Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere"*,
- delle procedure amministrative di cui alla D.G.R. 9 giugno 2017, n. 6698 *"Riordino e razionalizzazione delle disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti e sostituzione delle dd.gg.rr. 11 giugno 2009, n. 9590, 2 agosto 2013, n. 568, 23 gennaio 2015 n. 3052, 25 settembre 2015, n. 4071, 26 settembre 2016 n. 5613"*.
- ai sensi della D.G.R. 2 agosto 2018, n. 11/434 *"Modifiche alla d.g.r. 9 giugno 2017, n. X/6698 inerente il riordino e la razionalizzazione delle disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti e rettifica della d.g.r. 28 giugno 2018, n. XI/278"*.

Si evidenzia che, a seguito delle modifiche intervenute dopo l'entrata in vigore della l.r. 20 maggio 2022, n. 9 *"Legge di semplificazione 2022"*, con la DGR 6657 del'11 luglio 2022 il legislatore regionale ha provveduto il riordino delle disposizioni attuative della disciplina regionale in materia distribuzione carburanti con la sostituzione della DGR 9 giugno 2017, n. 6698 e della DGR 2 agosto 2018, n. 434.

Ai sensi dell'art 86, comma 3 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, richiamati l'art. 2, comma 1-bis del Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32, la Sentenza del TAR Lombardia (BS) - Sez. II - n. 17 del 13 gennaio 2014 e la sentenza del Consiglio di Stato n. 651/2016, la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, negli ambiti sopra individuati dal P.G.T. ed ove non sottoposti a particolari vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali (e non interessanti nuclei di antica formazione, centri o nuclei storici), "costituisce un adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica"; ne consegue che detta localizzazione non presuppone una variante urbanistica, ma una valutazione di compatibilità con il contesto da svolgere specificatamente per ciascun intervento, secondo le procedure vigenti in materia.

Nel caso in cui la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sia, invece, prevista in ambiti individuati dal P.G.T., ma in areali sottoposti a *"particolari"* (ossia specificatamente riferiti ai mappali interessati dall'intervento) vincoli paesaggistici - esclusi quindi quelli di cui all'art. 142, lett. c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per quanto attiene Binasco -, ambientali ovvero monumentali e/o interessanti i nuclei di antica formazione, centri o nuclei storici come individuati dal P.G.T., la stessa costituisce, di conseguenza, variante urbanistica allo strumento urbanistico determinando la necessità di preventivo adempimento delle procedure vigenti in materia (in particolare art. 13 e 14 della l.r. 12/2005).

In tema di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), in quanto necessaria alla tutela di interessi pubblici sui quali può incidere l'eventuale localizzazione di nuovi impianti (sia pubblici che privati), si evidenzia che (non prevedendo il P.G.T. aerei - in modo espressamente localizzato - destinati a nuovi impianti per la distribuzione di carburanti) per ogni nuova localizzazione dovrà, in ogni caso, essere espletata la procedura di *Verifica di assoggettabilità* a VAS ai sensi dell'art. 6, comma 3 e dell'art. 12 del D.lgs 152/2006, limitatamente agli aspetti non considerati in sede di redazione del P.G.T. ed al fine di accertare in concreto la compatibilità del progetto del nuovo impianto con la situazione dei luoghi nel sito prescelto.

Il Comune può autorizzare l'installazione di nuovi *"impianti stradali"* e di erogatori per la ricarica di veicoli elettrici su aree di Sua proprietà, anche disciplinate dal Piano dei Servizi, ed appositamente individuate nel rispetto dei criteri, caratteristiche e requisiti di cui al presente articolo.

Il Comune può, altresì, autorizzare l'installazione di soli erogatori per la ricarica dei veicoli elettrici anche in altre aree, all'interno dell'intero territorio Comunale (sia pubbliche che private), nel rispetto delle norme in materia di occupazione del suolo pubblico e dei criteri che potrà emanare in seguito o contenute nel Regolamento Edilizio o in altre disposizioni legislative vigenti in materia.

L'ampliamento di impianti esistenti e/o l'insediamento di nuovi impianti può essere ricompreso anche all'interno di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi art. 13) in Ambiti territoriali in cui sono ammessi – soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi secondo comma dell'art. 62 delle presenti norme) – così come in Ambiti di Trasformazione, in tutti tali casi gli indici urbanistici dell'Ambito interessato saranno verificati sull'intera *superficie territoriale* del P.A. al netto dell'area interessata complessivamente dagli "impianti stradali" (con il limite massimo previsto dal presente articolo), all'interno della quale saranno invece applicati gli indici di cui seguente paragrafo 18.05. La preventiva pianificazione attuativa dovrà risolvere organicamente l'intero compendio, garantendo la tutela dell'ambiente urbano e la sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche. Relativamente all'impianto di distribuzione carburanti, la dotazione di standard sarà determinata secondo le tipologie di servizi all'utente attivati, nel rispetto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*", detta quantità dovrà sommarsi a quanto determinato per le restanti parti ricomprese all'interno del perimetro del P.A.

18a.04 – Criteri, caratteristiche e requisiti delle aree

Il P.G.T., ai sensi dell'art 86, comma 2 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, individua ulteriormente i seguenti criteri, caratteristiche e i requisiti delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli:

- essere poste in fregio (e da queste agevolmente accessibili) a strade aperte al libero transito, classificate come "comunali, "provinciali" o "statali" oppure ad altre aree pubbliche e/o di uso pubblico (anche destinate a parcheggio) purché direttamente collegate alla rete viaria principale,
- avere conformazione tale da consentire la realizzazione degli impianti nel pieno rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali,
- essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale,
- gli impianti non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale o storico-paesaggistico,
- non devono interessare aree di pertinenza o limitrofe ad edifici o compendi immobiliari tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Parte seconda: "*Beni Culturali*" o in tal modo individuate dal P.G.T.,
- non devono essere interessate dalle fasce di rispetto del Depuratore,
- non devono essere interessate da fasce di rispetto di Pozzi idrici.

18a.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

I parametri edilizi ed urbanistici da applicare nel caso di nuovi "*impianti stradali*", di ristrutturazione e/o ampliamento degli esistenti (ove ammesso dal P.G.T.), anche in deroga ai parametri degli Ambiti di P.G.T. in cui ricadono, sono i seguenti:

a) Aree ricadenti negli: *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto, Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività compatibili* (anche ove "*interessati dalla fascia di tutela del Naviglio*") e negli *Ambiti dell'edificato consolidato di natura mista, produttivo secondario e/o terziario commerciale e funzioni compatibili e di supporto.*

SF (max) : 3.000 mq

Superficie fondiaria MASSIMA dell'area interessata complessivamente dall'intervento, individuabile - su aree private ricomprese all'interno dell'Ambito in parola - per l'installazione di un nuovo impianto o per l'ampliamento degli esistenti, costituisce l'*Area di Pertinenza* dell'impianto previsto, una volta realizzato o ampliato (sup. massima a regime), in detta area si intendono comprese anche le opere stradali e gli altri spazi necessari per il raccordo del nuovo impianto con la viabilità a cui viene collegato;

IF : 0,10 mq/mq. o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).

Calcolo dell'indice, al solo fine del presente articolo, con esclusione dalla *Superficie lorda (SL)* delle superfici relative ai volumi tecnici ed alle pensiline).

L'intervento non potrà, in ogni caso dare vita ad un impianto (inteso quale complesso commerciale unitario) avente una *Superficie lorda (SL)* maggiore di 400 mq.

- IC : 0,20 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
0,10 mq/mq per nuovi interventi ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità (calcolo dell'indice, al solo fine del presente articolo, con esclusione dalla *Superficie coperta (SCOP)* delle superfici relative ai volumi tecnici ed alle pensiline).
L'indice si applica anche in caso di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi art. 13) – soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi secondo comma dell'art. 62 della presente normativa di P.G.T.) – salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione delle risultanze dello stato di fatto.
- Dc : 1/2 “Altezza del fronte” prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 62 della presente normativa di P.G.T.).
- Ds : All'interno del Centro abitato, escluse zona erogatori e relative pensiline,
7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 62 della presente normativa di P.G.T.).
Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre normative vigenti in materia.
- De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hmax : 9,50 ml, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
- Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato “*Parcheggi privati*”.
- Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato “*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*”
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

c) Aree ricadenti negli: *Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva secondaria* e negli *Ambiti di trasformazione a destinazione per altre funzioni urbane (terziarie/direzionali)*.

Sf (max) : 4.500 mq

Superficie fondiaria MASSIMA dell'area interessata complessivamente dall'intervento, individuabile - su aree private ricomprese all'interno dell'Ambito in parola – per l'installazione di un nuovo impianto o per l'ampliamento degli esistenti, costituisce l'*Area di Pertinenza* dell'impianto previsto, una volta realizzato o ampliato (sup. massima a regime);

- IF : 0,10 mq/mq. o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
(calcolo dell'indice, al solo fine del presente articolo, con esclusione dalla *Superficie lorda (SL)* delle superfici relative ai volumi tecnici ed alle pensiline).
L'intervento non potrà, in ogni caso dare vita ad un impianto (inteso quale complesso commerciale unitario) avente una *Superficie lorda (SL)* maggiore di 600 mq.
- IC : 0,30 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
0,10 mq/mq per nuovi interventi ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità (calcolo dell'indice, al solo fine del presente articolo, con esclusione dalla *Superficie coperta (SCOP)* delle superfici relative ai volumi tecnici ed alle pensiline).
L'indice si applica anche in caso di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi art. 13) – soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi secondo comma dell'art. 62 della presente normativa di P.G.T.) – salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione delle risultanze dello stato di fatto.

- Dc : 1/2 “*Altezza del fronte*” prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 62 della presente normativa di P.G.T.).
- Ds : All'interno del Centro abitato, escluse zona erogatori e relative pensiline,
 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
 10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
 o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).
 Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
 Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre normative vigenti in materia.
- De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml.
 In aderenza nei casi consentiti.
 Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hmax : 9,50 ml.
- Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato “*Parcheggi privati*”.
- Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato “*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*”
 L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

Nel caso in cui i nuovi impianti siano collocati all'interno di aree comprendenti altre attività (commerciali, parcheggi attrezzati, servizi pubblici, etc), gli accessi dell'impianto per l'erogazione di carburante dovranno essere fisicamente separati dagli accessi delle altre attività e non interferire con questi.

La realizzazione di nuovi impianti dovrà in ogni caso prevedere il mantenimento e/o la realizzabilità degli eventuali percorsi ciclo-pedonali esistenti o di nuova previsione, conformando gli accessi veicolari in modo tale da garantire la sicurezza della mobilità “dolce”.

Relativamente agli “*impianti di distribuzione ad uso privato*” gli *Indici e parametri edilizi e urbanistici* sono corrispondenti a quelli dell'Ambito di P.G.T. in cui ricadono (ove ammessi).

18a.06 – Dismissione dell'impianto

In caso di dismissione dell'impianto dovranno essere attuate tutte le misure per la messa in sicurezza e bonifica dell'area, in particolare nel rispetto dei criteri di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente 12 febbraio 2015, n. 31 “*Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell'articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152*”.

Tutti i distributori di carburanti, una volta dismessi e qual'ora mai indagati e le aree ove sono stati presenti stoccaggi di idrocarburi e comunque in ogni caso in cui la storia del sito e le attività condotte su esso possa far supporre una alterazione delle matrici ambientali, devono essere soggetti a preventiva indagine preliminare con i contenuti richiesti a quest'ultima dall'articolo 242 del D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii, prima del loro riutilizzo con diversa destinazione funzionale.

Art. 18b Logistica e Data Center

La funzione logistica (anche definita “logistica industriale” o “business logistics” nelle presenti norme) costituisce attività collaterale delle destinazioni produttiva, terziaria o commerciale in ragione dell'attività economica di cui costituisce un segmento specifico. Alla funzione logistica sono assimilate, per inferenza dettata dalla considerazione del carico insediativo generato, le attività di autotrasporto di merci e prodotti, le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio.

Ove nella presente normativa viene fatto riferimento alla funzione logistica, il richiamo deve intendersi riferito anche alle attività assimilabili sopra menzionate (se non direttamente annesse ad attività industriali prevalenti nell'area d'insediamento), anch'esse quindi assoggettate alle prescrizioni e/o limitazioni insediative specificatamente indicate per la logistica.

I **Data Center** o centri di elaborazione dati (CED) sono infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate le apparecchiature (server, sistemi di storage, etc.) ed i servizi di gestione delle risorse informatiche, ovvero l'infrastruttura IT, funzionali a uno o più fruitori.

La funzione Data Center è riconducibile alla destinazione d'uso terziario-direzionale, di cui costituisce una forma d'uso specialistica (def.: "Terziario/Direzionale specialistico"), oggetto di previsioni specifiche. E' comunque ammessa anche negli Ambiti a destinazione produttiva, ove non esclusa da specifiche previsioni espresse nella presente Variante generale.

18b.01 – Criteri generali localizzativi per la funzione logistica

Tenuto conto dei criteri localizzativi per gli insediamenti produttivi e logistici previsti dal Piano Territoriale Metropolitano mediante le Strategie Tematico Territoriali Metropolitane nr. 3 (STTM 3) "*per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione*", in particolare dei contenuti del paragrafo 13.3 "*Valutazione di sintesi dell'idoneità localizzativa per gli insediamenti produttivi e logistici*", pur rilevando - per prossimità all'uscita autostradale e caratteristiche economiche occupazionali degli insediamenti esistenti - la potenziale individuazione delle aree produttive in Binasco quali "*poli produttivi sovracomunali*", ma nel contempo analizzando la loro collocazione e soprattutto le caratteristiche di accessibilità veicolare (generalmente con architettura di rete non gerarchica e/o non direttamente connessa alla rete autostradale ma anche in attraversamento dell'abitato), le problematiche di congestione veicolare quotidianamente riscontrabili lungo la SP "30 Binasco Vermezzo" ed all'intersezione fra la SS "35 dei Giovi" e la SP "40 Binasco-Melegnano", la diffusa e rilevante presenza della rete irrigua, la particolare presenza di vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico e culturale del contesto, la presente Variante generale:

- non riconosce ad alcun ambito produttivo e/o terziario/commerciale esistente la natura di "*polo produttivo sovra comunale*", ai fini della STTM 3 del PTM,
- non prevede la localizzazione di nuovi ambiti di natura produttiva aventi caratteristiche localizzative e/o dimensionali adeguate a definirne tale individuazione di natura sovra locale.

Ai fini delle definizioni del parametro di superficie per tutte le taglie dimensionali insediative si assume quella indicata all'art. 1 della l.r. 8 agosto 2024, n. 15 "*Disciplina degli insediamenti logistici di rilevanza sovra comunale*" ossia quella di "*superficie operativa*", nella quale rientrano "*i capannoni, i magazzini o i depositi, gli uffici*" (tutti questi con la loro *Superficie lorda (SL)*), "*i piazzali e la viabilità interna, i parcheggi funzionali all'attività di logistica, con esclusione delle aree verdi e delle aree di mitigazione e compensazione interne o esterne all'area d'intervento*" (tutti questi con la loro superficie reale misurata planimetricamente).

Per quanto sopra l'insediamento di nuove attività di logistica - anche a seguito di modificazione della destinazione d'uso in essere - e/o l'ampliamento di eventuali attività esistenti (ossia già insediate alla data di adozione della presente Variante generale) oltre il 10% della "*superficie operativa*" già così destinata, è soggetto alle specificazioni localizzative e dimensionali di seguito riportate.

Richiamati i disposti dell'art. 3, comma 1 ed art. 6, comma 12 della l.r. nr. 15/2024 in merito all'individuazione dei contenuti della Deliberazione di Giunta Regionale n. XII/3377 del 11 novembre 2024, ai fini dell'individuazione di aree idonee nel territorio comunale all'insediamento di attività di logistica secondo la loro "*superficie operativa*", tenuto altresì conto dei criteri localizzativi illustrati nel capitolo 13 del quadro propositivo programmatico delle Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane STTM3 (variante semplificata a detta Strategia 3), con individuazione delle relative aree di "esclusione", di "limitazione" o di "attenzione" mediante l'apposito elaborato grafico del Piano delle Regole PR/p.03 "*Carta locale dell'inversione pianificatoria: Logistica*", si specifica che:

- in tutto il territorio comunale NON è consentita la localizzazione di insediamenti logistici aventi "*superficie operativa*" superiore a tre ettari (determinata anche a seguito del trasferimento di sede operativa o per ampliamento di insediamenti esistenti), ossia definibili di "*rilevanza sovra comunale*" ai sensi dell'art. 1, commi 1 e 2 della citata l.r. 15/2024;
- in caso di insediamenti di logistica aventi "*Superficie lorda (SL)*" maggiore di 25.000 mq. (fermo restando il limite di cui al punto subito precedente) trovano integrale applicazione le previsioni dell'art. 29, comma 3 delle NdA del PTM, a cui si rimanda, qui anticipando che la non individuazione, da parte della presente Variante generale di P.G.T., di poli produttivi sovra comunali in Binasco determina la condizione che tali insediamenti possano avvenire solo al fine della realizzazione di insediamenti logistici intermodali ferro-gomma;

- nelle “AREE DI ESCLUSIONE” (adesione alle previsioni di tutela sovra locale e valutazione d’idoneità locale): l’insediamento di attività di logistica (di qualsiasi superficie operativa) è comunque precluso;
- nelle “AREE DI LIMITAZIONE” (per previsioni di tutela ambientale ed accessibilità locale): l’insediamento di attività di logistica è ammesso fino ad una “superficie operativa” massima di 5.000 mq., con verifica d’insediamento complessivo nell’Ambito omogeneo di P.G.T. interessato (come rappresentato negli elaborati grafici ed al netto delle “aree di esclusione”) che non potrà mai eccedere il 10% del suo areale, e sempre previa l’adozione di misure di mitigazione e compensazione degli impatti viabilistici, derivabili dalle “schede dei criteri qualitativi degli interventi” di cui al capitolo 12 del quadro propositivo-programmatico delle STTM 3 (allegato 2), quali in particolare quelli relativi all’accessibilità (miglioramento della sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, interventi dedicati alla protezione degli utenti deboli, previsione di adeguate soluzioni per la sosta sicura dei mezzi in aree opportunamente attrezzate, ecc.);
- nelle “AREE DI LIMITAZIONE” in caso di interventi successivi, anche di diversa tipologia, ai fini della verifica d’insediamento complessivo prima indicato, si terrà conto della sommatoria complessiva dei diversi progetti insediativi succedutisi negli anni, ed attivi al momento della nuova verifica;
- nelle “AREE DI ATTENZIONE” (adesione alle previsioni di tutela sovra locale e valutazione d’idoneità locale rispetto alla R.E.C.): l’insediamento di attività di logistica è ammesso fino ad una superficie operativa massima di un ettaro, previa l’adozione di misure di mitigazione e compensazione degli impatti, derivabili dalle “schede dei criteri qualitativi degli interventi” di cui al capitolo 12 del quadro propositivo-programmatico delle STTM 3 (allegato 2);
- l’insediamento di attività di logistica potrà avvenire solo negli Ambiti di Trasformazione su suolo libero e/o di Rigenerazione Urbana e/o soggetti a Pianificazione Attuativa nel Tessuto Urbano Consolidato, nelle relative parti aventi destinazione urbanistica prevista dal P.G.T. di tipo “Produttivo/secondario” o “Terziario/Commerciale” (anche “misto” produttivo e/o terziario/commerciale);
- l’insediamento di attività di logistica potrà avvenire solo negli Ambiti di P.G.T. aventi destinazione urbanistica prevista di tipo “Produttivo/secondario” o “Terziario/Commerciale” non interessati dalla fascia di tutela del Naviglio e non interessati da alcuna esclusione prima indicata, nei limiti dimensionali consentiti dalla presente normativa;
- l’insediamento di attività di logistica potrà avvenire solo a seguito di attenta analisi localizzativa, in particolare circa lo stato della rete viaria e la definizione dell’incremento del carico veicolare indotto e delle eventuali conseguenti opere di miglioramento viabilistico da realizzare (a carico dei Proponenti l’intervento).

L’insediamento della funzione logistica nelle relative “AREE DI ATTENZIONE” è sempre preceduto da “accordo territoriale con funzione perequativo-compensativa” con il coinvolgimento di Città Metropolitana di Milano (rif.: STTM 3, *Quadro normativo*, allegato 1, art. 16, punto A 8.).

Al di fuori di tali aree, ove siano previsti insediamenti aventi “superficie operativa” maggiore di 5.000 mq. (con verifica d’insediamento complessivo nell’Ambito omogeneo di P.G.T. interessato), l’accordo territoriale, con funzione perequativo-compensativa, coinvolge unicamente i Comuni del bacino eventualmente investito dalle esternalità diffusive, con analisi dell’idoneità, della localizzazione individuata, da effettuarsi anche con riferimento alla “Valutazione di sintesi dell’idoneità localizzativa per gli insediamenti produttivi e logistica” (rif.: STTM nr. 3, *Quadro propositivo-programmatico*, paragrafo 13.3).

All’interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano non è comunque ammesso l’insediamento della funzione logistica, di qualsiasi dimensione e/o tipologia.

L’insediamento della funzione logistica potrà avvenire, solo previa attenta analisi ed applicazione delle specifiche misure previste dalla presente normativa, in particolare se riferite a specifici Ambiti del territorio comunale, nonché facendo riferimento ai criteri di sostenibilità ed ai requisiti qualitativi previsti al cap. 14 “Criteri qualitativi di sostenibilità e innovatività per gli insediamenti produttivi e logistici” dell’Allegato 2 delle STTM 3, ponendo particolare attenzione alla previsione di interventi mitigativi e compensativi volti a ridurre gli impatti generabili degli insediamenti.

18b.02 – Criteri generali localizzativi per i Data Center

Richiamata la Deliberazione di Giunta Regionale n. XII/2629 del 24 giugno 2024, ed i contenuti del relativo Allegato, ai fini della classificazione delle differenti tipologie di Data Center con riferimento alle dimensioni fisiche dell’impianto, al fabbisogno energetico e alla potenza di calcolo, ossia:

- Hyperscale: strutture di grandi dimensioni, con fabbisogno energetico di oltre 100 MWt,
- Colocation: strutture di medie dimensioni, anche per il , con fabbisogno energetico di oltre 5 MWt,
- Edge: strutture piccole (anche solo un container), con fabbisogno energetico di meno di 1 MWt,
- HPC (High Performance Computing): di varie dimensioni e con differente fabbisogno energetico, ma,

ma, in generale, sono strutture con elevate esigenze per quanto riguarda la capacità di calcolo, per scopi quali l'intelligenza artificiale, l'apprendimento automatico e altre operazioni di calcolo complesse,

- Cripto-mining puro ("mining"): container o edifici di piccole dimensioni, al fine di un corretto inserimento di detta nuova categoria funzionale nel territorio di Binasco, tenuto conto delle più volte citate caratteristiche paesaggistico-ambientali locali, la loro localizzazione (sia in caso di nuova costruzione che di modificazione della destinazione d'uso in essere) potrà avvenire, solo previa:

- verifica ed attestazione di compatibilità del relativo fabbisogno energetico indotto con le esigenze di dispacciamento di Terna (e/o della rete elettrica di distribuzione locale secondo competenza) che preveda anche la valutazione preventiva delle eventuali ripercussioni nell'area circostante, assumendo (ove necessario ed a carico dei Proponenti) tutte le necessarie misure per la loro risoluzione (opere e costi);
- verifica della compatibilità ambientale ed ottenimento delle relative autorizzazioni ove previste dalla disciplina vigente al momento dell'insediamento (AIA, valutazioni ambientali di VIA, assoggettabilità a VIA, ecc.), secondo la potenza termica nominale dei gruppi di emergenza da insediare, nel rispetto delle specifiche Linee Guida ministeriali (Linee guida per le procedure di valutazione ambientale dei Data center assistiti da gruppi elettrogeni di emergenza con potenza superiore complessivamente a 50 MWt. - D.D. VA n. 257 del 02/08/2024 e ss.mm.ii.);
- redazione dei progetti d'insediamento riferendosi in particolare (e secondo l'entità d'intervento) ai criteri di sostenibilità e requisiti qualitativi previsti al cap. 16 dell'Allegato 2 "*Quadro analitico-conoscitivo, quadro propositivo-programmatico, allegato*" delle Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane STTM3 (variante semplificata a detta Strategia 3), ponendo particolare attenzione alla previsione di interventi mitigativi volti a ridurre gli impatti paesaggistici degli insediamenti, nonché, con identificazione ed applicazione delle soluzioni più efficienti da mettere in campo per la loro compatibilità con la classificazione acustica comunale e la riduzione dell'impatto acustico nei confronti delle aree circostanti;
- attenta analisi preliminare dell'ubicazione individuata, in merito alla vincolistica ed alla presenza delle misure di tutela ambientale/paesaggistica sovraordinate ed incidenti sull'area, nonché di quelle previste dal P.G.T. per la costruzione della Rete Ecologica Comunale, misure che tutte devono essere tutelate;
- attenta analisi ed applicazione delle specifiche misure previste dalla presente normativa, in particolare se riferite a specifici Ambiti del territorio comunale;

nei seguenti Ambiti del territorio Comunale:

- Hyperscale e HPC (High Performance Computing) con fabbisogno energetico complessivo oltre i 100 MWt: in nessun Ambito;
- Colocation e HPC (High Performance Computing), con fabbisogno energetico complessivo fino a 100 MWt: in Ambiti di Trasformazione su suolo libero e/o di Rigenerazione Urbana e/o soggetti a Pianificazione Attuativa nel Tessuto Urbano Consolidato, nelle relative parti aventi destinazione urbanistica prevista dal P.G.T. di tipo "Produttivo/secondario" o "Terziario/Direzionale" (anche "misto" produttivo e/o terziario/commerciale);
- Edge e Cripto-mining puro ("mining"): con fabbisogno energetico complessivo non superiore a 5 MWt: in tutti gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, aventi destinazione urbanistica prevista dal P.G.T. di tipo "Produttivo/secondario", NON interessati dalla fascia di tutela del Naviglio.
- Cripto-mining puro ("mining"): con fabbisogno energetico complessivo non superiore a 1 MWt: in tutti gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, aventi destinazione urbanistica prevista dal P.G.T. di tipo "Produttivo/secondario" o "Terziario/Commerciale" nonché di natura mista "*Produttivo secondario e/o terziario direzionale*", NON interessati dalla fascia di tutela del Naviglio.

La verifica dell'effettiva possibilità d'insediamento dovrà essere compiuta anche con riferimento all'apposito elaborato grafico del Piano delle Regole PR/p.04 "*Carta locale dell'inversione pianificatoria: Data Center*", nel quale sono rappresentate le:

- "AREE DI ESCLUSIONE": nelle quali l'insediamento di Data Center (di ogni tipologia) è precluso;
- "AREE DI ATTENZIONE": nelle quali l'insediamento di Data Center è ammesso, ma per quelli con fabbisogno energetico complessivo superiore a 1 MWt è soggetto ad "accordo territoriale con funzione perequativo-compensativa" con il coinvolgimento di Città Metropolitana di Milano (rif.: STTM 3, *Quadro normativo*, allegato 1, art. 16, punto A 8.).

In tutti gli altri casi (ossia per insediamenti in altre aree oltre a quelle di "attenzione" o per impianti aventi potenzialità inferiore ad 1 MWt nelle "aree di attenzione") l'accordo territoriale con funzione perequativo-compensativa coinvolge unicamente i Comuni del bacino eventualmente investito dalle esternalità diffuse, con analisi dell'idoneità, della localizzazione individuata, da effettuarsi anche con riferimento alla "griglia di analisi del contesto per i data center" (rif.: STTM nr. 3, *Quadro propositivo-programmatico*, paragrafo 15.3).

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano non è comunque ammesso l'insediamento di Data Center, di qualsiasi tipologia.

In caso di interventi successivi, anche di diversa tipologia, ai fini della verifica dei limiti delle soglie di potenza prima indicate, si terrà conto della sommatoria complessiva dei diversi progetti insediativi succedutisi negli anni.

I progetti d'insediamento di Data Center dovranno rispettare gli indici ed i parametri edilizio-urbanistici previsti dalla presente normativa nei diversi Ambiti territoriali, anche ove trattasi di soli container prefabbricati, con la sola eccezione della dotazione di parcheggi da reperire (sia di natura privata che pubblici e/o di uso pubblico ove previsti) che si intende sempre ridotta al 20% di quella prevista dal P.G.T., pur dovendosi comunque sempre dimostrare l'effettivo trasferimento delle risorse economiche, per la mancata realizzazione del residuo 80%, alla realizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione (ambientale, acustica, paesaggistica, viabilistica, ecc.) degli interventi; sono sempre fatte salve eventuali maggiori o minori quantità prescritte dal Piano dei Servizi, in relazione a specifici ambiti d'insediamento.

Gli *“Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione”* sono sempre soggetti a Pianificazione Attuativa, ove il fabbisogno energetico sia pari o superiore ad 1 MWt; verrà invece utilizzato il Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di minore fabbisogno energetico all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, purché non interessanti *“lotti liberi”* (che rimangono assoggettati a P.A.). In tutti i suddetti casi, il relativo atto convenzionale dovrà contenere gli estremi di un'apposita polizza fidejussoria bancaria, stipulata dalla Proprietà e/o Suoi aventi causa in favore del Comune di Binasco, della durata di quindici anni, con decorrenza dalla data di segnalazione di agibilità del primo immobile realizzato, a garanzia della rimessa in pristino dei luoghi o dell'attuazione di misure di reinserimento e/o recupero ambientale nel caso in cui l'area ed i fabbricati del Data Center vengano dismessi ed abbandonati senza interventi di messa in sicurezza ambientale, e senza che sia intervenuta (mediante pratica edilizia e/o altri atti comunque formalizzati in Comune) alcuna concreta proposta di loro riconversione, cosicché l'onere di eventuali demolizioni di manufatti inquinanti, bonifiche e/o ripristino ambientale delle aree non gravi in capo all'Ente locale. L'importo da garantirsi sarà pari al 20 per cento del costo documentato di costruzione di cui all'art. 19 comma 2 del dpr 380/2001.

Negli altri casi che prevedano o meno la realizzazione di opere edilizie, anche ove trattasi di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e/o* la sola modificazione di destinazioni d'uso produttive in essere (anche senza opere) verso il *“Terziario/Direzionale specialistico”*, l'insediamento di Data Center con fabbisogno energetico complessivo non superiore a 5 MWt è sempre ammesso (salvo nelle *“aree di esclusione”*, solo negli Ambiti precedentemente individuati e sempre previa verifica preliminare da svolgersi ai sensi del primo comma del presente paragrafo 18b.02), non soggetto a pianificazione attuativa (se non già altrimenti previsto dal P.G.T.) ma a Permesso di costruire convenzionato al fine del governo delle misure mitigative da prevedere e l'applicazione del regime di onerosità connotativo della destinazione specifica. In caso di fabbisogno energetico complessivo pari o superiore a 5 MWt, gli interventi sono comunque soggetti a Pianificazione Attuativa.

Tutti gli interventi di localizzazione e realizzazione di Data Center in Binasco dovranno essere caratterizzati da elevate attenzioni progettuali/insediative volte all'innalzamento qualitativo delle costruzioni, della loro sostenibilità ambientale e corretto inserimento paesaggistico e dovranno contenere adeguate misure relative a:

- previsione di interventi di mitigazione volti a ridurre gli impatti paesaggistici degli insediamenti, anche con riferimento alle soluzioni proposte nell'Abaco allegato alla STTM 3;
- adozione delle *“soluzioni specifiche”* per la sostenibilità e innovatività dei Data Center indicate al cap. 16.1 dell'Allegato 2 *“Quadro analitico-conoscitivo, quadro propositivo-programmatico”* delle STTM 3;
- soluzioni tecniche, le più efficienti al momento dell'insediamento, per la compatibilità con la zonizzazione acustica del territorio comunale e la riduzione dell'impatto acustico degli insediamenti;
- realizzazione delle ulteriori e/o individuate misure compensative/mitigative previste dalla presente Variante generale, in specifici ambiti d'intervento;

nonché con l'utilizzo di modalità applicative di indici edilizio-urbanistici specificatamente previste dalla presente normativa (data la particolarità della loro natura insediativa).

Art. 19a Area per la viabilità

Sono così individuate le parti di territorio comunale già destinate o da destinarsi alla viabilità veicolare, ciclo-pedonale o solo pedonale, in genere costituente la rete locale, comprese tutte le aree ed i manufatti collaterali (banchine, marciapiedi, isole, aiuole, corsie, spartitraffico, cunette, ecc.);

Per quanto attiene le aree occupate dall'Autostrada A7, e relative pertinenze, si rimanda al successivo "[Art. 19c](#)".

La viabilità – principale o di servizio – eventualmente individuata negli elaborati di P.G.T. all'interno degli ambiti subordinati a Piano Attuativo è obbligatoria, fatta salva la facoltà dell'organo comunale competente, su proposta del Responsabile del Servizio, di ridefinirla all'atto dell'approvazione del relativo P.A. Ad onta di ogni possibile fraintendimento, si ribadisce che la predetta ridefinizione della viabilità interna agli ambiti subordinati a Piano Attuativo è esclusivamente nelle facoltà dell'organo comunale competente all'approvazione del P.A., mentre non costituisce un diritto dei soggetti proponenti, i quali potranno semplicemente avanzare proposte.

La viabilità di servizio all'interno degli ambiti subordinati a Piano Attuativo non individuata negli elaborati di P.G.T. è invece definita dal relativo Piano Attuativo, tenendo presenti i seguenti obiettivi:

- ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate;
- ridurre al minimo indispensabile le intersezioni;
- distanziare adeguatamente gli incroci;
- integrare detta viabilità con quella generale.

Le nuove strade aperte al pubblico transito, gli allargamenti stradali, le nuove intersezioni stradali e/o la sistemazione di quelle esistenti, nonché tutti i percorsi ciclo-pedonali previsti nei competenti elaborati grafici di P.G.T., fatte salve le specifiche previsioni contenute in Piani Attuativi o nei progetti esecutivi, sono progettati – ove possibile – nel rispetto dei seguenti criteri:

- dotazione di fascia laterale (larghezza minima m 2,00) per il parcheggio almeno su un lato, salvo il caso in cui siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale;
- in prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
- congrua alberatura, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci, e ove previsto dal P.G.T. o da suoi Piani Attuativi, dotate di sede per pista ciclabile;
- i marciapiedi devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; avranno larghezza indicativa non inferiore a m 1,50 e, se alberati, di m 3,00. Le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;
- le carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, dovranno avere le seguenti larghezze minime, fatte salve norme sovracomunali vigenti qualora più gravose:

<i>Tipo di carreggiata</i>	<i>larghezza della corsia (m)</i>
<i>carreggiata unica:</i>	
a senso unico	4,50
a 2 corsie	3,50
a 3 e più corsie	3,00
<i>carreggiate separate:</i>	
1 corsia per carreggiata	3,25
2 o più corsie per carreggiata	3,00

- le piste ciclabili devono avere larghezza minima di m 2,50 ovvero m 1,50 se previste con una sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto.
- in caso di intersezioni prevedere adeguati "smussi" agli angoli dei lotti prospicienti, al fine di garantire agevoli manovre di svolta ai veicoli e zone sicure per i pedoni;

L'eliminazione di ogni barriera architettonica è obbligatoria anche per le strade private.

La pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione, di Rigenerazione Urbana, nonché gli eventuali interventi di completamento, interessati da nuova viabilità di P.G.T. sono subordinati alla predisposizione di progetti di fattibilità redatti d'intesa con l'Amministrazione Comunale, interessanti l'intero sviluppo del nuovo tronco viario e la sua interconnessione con la rete esistente.

Art. 19b Fasce di rispetto stradale

Per effetto del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 23 aprile 1992 n° 285 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione emanato con d.P.R. 16 dicembre 1992, nr. 495 e s.m.i., per quanto specificamente attinente al territorio comunale, fuori dal centro abitato è istituita una fascia di rispetto pari a:

- 60 m per le strade di tipo A (autostrade) – fatte salve eventuali riduzioni dove già in essere;
- 30 m per le strade di tipo C (*strade extraurbane secondarie*);
- 20 m per le strade di tipo F (*strade locali*), ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della Strada;
- 10 m per le strade vicinali di tipo F (strade private fuori dai centri abitati ad uso pubblico);

le fasce devono essere misurate dal *confine stradale*.

Per le definizioni sopra riportate si rimanda agli art. 2 e 3 del Codice della Strada.

All'interno delle fasce di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere anche con riferimento a manufatti che non superino il livello della sede stradale e, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili qualora non sussistesse altra possibilità di realizzazione, i percorsi ciclo-pedonali ed altre opere pubbliche o d'urbanizzazione a rete e/o per la gestione del rischio idraulico, nonché gli "*impianti stradali*" di distribuzione carburante, purché in posizione tale da garantire, comunque, la sicurezza della circolazione stradale a giudizio dell'Ente avente titolo sulla strada stessa.

Si rammenta che il vincolo d'inedificabilità gravante sulla fascia di rispetto autostradale ha carattere assoluto e prescinde dalle caratteristiche dell'opera realizzata; in merito a tale fascia si specifica che:

- la realizzazione di parcheggi scoperti, piste ciclabili e/o pedonali, aree a verde attrezzato ed ogni altro manufatto edilizio o opera per la regimentazione delle acque è, in ogni caso, subordinata ad espressa autorizzazione da parte del Concessionario gestore e/o del Ministero competente (oggi delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili);
- il Comune, data la natura sovraordinata della disciplina a tutela della proprietà autostradale, non potrà rilasciare alcuna autorizzazione per la realizzazione di opere (sia in sopra suolo che in sotto suolo) in mancanza di specifica preventiva autorizzazione da parte del Concessionario gestore e/o del Concedente Ministero.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi solo interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, risanamento igienico e ristrutturazione edilizia dell'esistente (ove legittimamente realizzato) senza aumento della volumetria; in dette fasce di rispetto sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione (demo-ricostruzione) purché l'elemento ricostruito sia "in ogni sua parte conforme alla precedente struttura", qui richiamati i contenuti della Sentenza del Consiglio di Stato, Sezione II, nr. 2957 del 12/04/2021.

La posa di sotto-servizi e sovra-attraversamenti all'interno delle fasce di rispetto è concessa unicamente in caso di comprovata inattuabilità di soluzioni tecniche alternative e comunque previa istanza di convenzionamento da presentare alla Concessionaria ai sensi del Nuovo Codice della Strada (art. 25-28) e del relativo Regolamento (art. 65-67) subordinata ad approvazione da parte del Ministero competente.

La presenza di fasce di rispetto stradale è correlata alla più ampia esigenza di assicurare un'area di rispetto utilizzabile, all'occorrenza, dall'ente proprietario della strada per l'esecuzione dei lavori, per l'impianto dei cantieri, per il deposito dei materiali, per la realizzazione di opere accessorie, senza limitazioni connesse alla presenza di costruzioni, con il risultato che il vincolo in questione, traducendosi in un divieto assoluto di costruire, vale indipendentemente dalle caratteristiche dell'opera da realizzare.

La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'Ente gestore della strada, così come l'eventuale installazione di impianti pubblicitari (che in ogni caso dovranno essere conformi ai disposti dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada, in particolare per quanto riguarda le previste distanze minime dal limite della carreggiata, dagli altri segnali stradali, dalle intersezioni, ecc.).

Sono richiamate e fatte salve le riduzioni delle fasce di rispetto fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.G.T., ai sensi dell'art. 26 (rif.: art. 16 Cod. Str.) del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada; in tale caso all'interno delle fasce - così ridotte - previa autorizzazione dell'Ente gestore della strada potranno essere realizzate (ove non sussistano diverse prescrizioni del Codice della Strada e/o del Regolamento e/o dalla presente disciplina di P.G.T.) opere minori a servizio della viabilità stessa o degli interventi di prevista edificazione, quali ad esempio: corsie di servizio, parcheggi pubblici e/o di uso pubblico a raso, percorsi ciclo-pedonali, recinzioni aperte, opere urbanizzative a rete e relativi manufatti, opere e manufatti per l'invarianza idraulica e idrologica delle costruzioni, aree a verde anche piantumate, ecc., ove previsti dal Piano Attuativo o dal progetto edilizio (in caso di attuazione diretta).

Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato,

sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli Ambiti a cui sono sovrapposte, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente negli elaborati:

DP/p.05 *Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di Trasformazione".* 1 : 5.000

PR/p.01 *Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale.* 1 : 5.000

PR/p.01a,b,c ed e *Carta della disciplina delle aree: Quadro.....* 1 : 2.000

è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo stesso.

Le indicazioni grafiche delle "Fasce di rispetto stradale" riportate nelle tavole di P.G.T. hanno il solo scopo di localizzare l'imposizione di tale rispetto, fatta salva, in ogni caso l'esistenza di tale vincolo anche ove non riportata graficamente negli elaborati di P.G.T.; l'effettiva verifica ed indicazione della distanza minima per la realizzazione delle opere edilizie dal "confine stradale" (come definito al punto 10 dell'art. 3 del D.M. 285/1992) è demandata al singolo soggetto proponente l'intervento edilizio, il quale rimane il solo responsabile per l'eventuale mancato rispetto della misura stessa, nei confronti sia dell'Ente gestore/proprietario/concessionario della strada sia del Comune in tema di pianificazione urbanistica del territorio.

Art. 19c Aree di competenza autostradale A7 Milano-Serravalle

Trattasi delle aree occupate dall'Autostrada A7 e relative pertinenze, che si sviluppa da Milano a Serravalle Scrivia, attualmente in concessione alla Società "Milano Serravalle - Milano Tangenziali S.p.A", e ricomprendono la relativa sede stradale con le corsie di emergenza, banchine, barriere di pedaggio, aree di servizio ed aree di parcheggio, corsie di decelerazione e di accelerazione, terrapieni, recinzioni e sistemi di assistenza all'utente lungo il tracciato.

Essendo parte della rete viaria di interesse nazionale, detto areale, è disciplinato, con carattere di prevalenza, dalla pianificazione sovraordinata (a cui pertanto occorre riferirsi per l'individuazione dei realizzandi interventi); le previsioni del Piano delle Regole su aree in esse ricomprese, pur se di riferimento orientativo per gli interventi, potranno essere modificate (e quindi recepite nel P.G.T.) al fine di soddisfare esigenze viabilistiche della rete infrastrutturale di livello territoriale.

Art. 19d Aree di possibile interessamento da parte del tracciato per il collegamento fra la SP 40 ed il Casello Autostradale

L'intervento in parola, identificato fra le "ipotesi allo studio, prive di efficacia localizzativa proposte da Città metropolitana o riportate dalla programmazione sovraordinata regionale" di cui all'art. 34, c. 2 lett. d. della Normativa del PTM, pur se riveste solo carattere di "indirizzo" secondo il Piano metropolitano, deve però essere garantito nella sua possibilità di conseguimento degli obiettivi di connettività e realizzabilità tecnica attraverso la pianificazione comunale (art. 34, c. 5 della Normativa del PTM); a tal fine la presente Variante generale prevede che:

- in dette aree l'eventuale realizzazione di opere edilizie o manufatti di ogni genere presuppone la consapevolezza da parte degli interessati della possibilità di futura loro demolizione e/o ricollocamento al fine di garantire la realizzazione dell'opera viaria di che trattasi;
- in caso di definizione dell'esecutività del collegamento viario gli interessati, pur all'interno dei previsti processi normativi a Loro tutela, non dovranno inopportuno ostacolare la realizzazione dell'opera;
- le suddette indicazioni, al fine di una loro opportuna evidenza, dovranno essere riportate anche in eventuali atti di trasferimento della proprietà e/o di altri diritti reali di godimento;
- l'efficacia di tutte le suddette indicazioni è conservata sino al mantenimento della previsione, del collegamento viario in parola, in atti di pianificazione territoriale di rango sovraordinato e decade automaticamente a causa della eventuale sua non riproposizione.

Art. 20 Parcheggi privati

Per gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* e per quelli di *Ristrutturazione edilizia* nonché, più in generale, per gli interventi che comportino riutilizzo (sia con opere – classificabili in qualunque categoria – che senza opere) di spazi edilizi dismessi da oltre un anno, modifica

della destinazione d'uso (sia con opere – classificabili secondo le definizioni di cui all'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – che senza opere) ovvero incremento del numero delle *Unità funzionali (Ufn)* o comunque con incremento del carico urbanistico, deve essere dimostrata la disponibilità di spazi di *Parcheggio (P)* nelle seguenti misure minime:

- per la residenza e funzioni assimilabili: **0,30 mq per ogni mq di Superficie lorda (SL)**, con un minimo di:
 - due posti auto per *Unità funzionale (Ufn)* in caso di *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione*,
 - un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)* in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, fatta salva la dotazione esistente, precedente all'intervento, che non potrà mai essere ridotta.In caso di recupero abitativo di sottotetti, l'applicazione del criterio legato alla Superficie lorda (SL) verrà applicato solo in caso di interventi volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto della verifica dei limiti dimensionali legati alla volumetria resa abitativa (minimi e massimi) di cui al comma 3, dell'art. 64 della l.r. 12/2005, a cui si rimanda;
- per l'industria e l'artigianato e funzioni assimilabili: **0,10 mq per ogni mq di Superficie lorda (SL)**, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per le attività di commercio al dettaglio e assimilabili (compreso il commercio all'ingrosso), comportanti normale affluenza di clienti, e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande e assimilabili: **0,50 mq per ogni mq di Superficie lorda (SL)**, con un minimo di due posti auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per le attività di commercio al dettaglio comportanti ridotta affluenza di clienti (ad esempio gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili): **0,25 mq per ogni mq di Superficie lorda (SL)**, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per altre destinazioni terziarie e per quelle direzionali: **0,30 mq per ogni mq di Superficie lorda (SL)**, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per le attività ricettive: **0,30 mq per ogni mq di Superficie lorda (SL)**, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;

Sono fatte salve eventuali differenti dotazioni espressamente stabilite (generalmente mediante l'indice *Sp - Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza*) dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole negli ambiti di rispettiva competenza (vedi in particolare, relativamente al Nucleo urbano di antica formazione, l'[art. 68.14](#)).

Agli effetti di detta verifica le superfici da destinare a parcheggio:

- possono essere ricavate all'interno dell'edificio o anche all'esterno, purché accessibili, dotate di idonea pavimentazione ed effettivamente fruibili;
- possono essere multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo (in tale ultimo caso, compatibilmente con la natura del suolo e tenuto conto della presenza della falda superficiale, con la quale non devono interferire ed essere dotati di tutti gli accorgimenti tecnici per garantirne la perfetta impermeabilità e comunque nel rispetto della disciplina di natura idro-geologica del presente P.G.T.);
- possono essere ricavate anche all'esterno della recinzione, purché su area privata – distante non più di 200 metri dall'edificio servito – di cui il titolare del titolo abilitativo dimostri di avere la proprietà o la disponibilità.

Lo spazio destinato a parcheggio deve essere graficamente indicato in progetto con indicazione dei singoli *stalli*, ciascuno dei quali dovrà risultare effettivamente accessibile e fruibile e dovrà avere:

- se semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale (righe a terra o simili): larghezza non inferiore a ml 2,50 e lunghezza non inferiore a ml 5,00;
- se lateralmente confinato da strutture murarie o simili: larghezza non inferiore a ml 2,70 e lunghezza non inferiore a ml 5,20.

Limitatamente alle attività commerciali costituite da “esercizi di vicinato”, il reperimento degli spazi di parcheggio di cui al presente articolo è ridotta ad un terzo qualora risulti assicurata la dotazione (effettiva) di spazi di parcheggio pubblico (area standard) per la medesima destinazione d'uso.

In caso di modifica di destinazione d'uso, è sufficiente che sia reperita la sola (eventuale) maggior superficie a **Parcheggio (P)** richiesta in relazione alla nuova destinazione; detta previsione non trova applicazione nei casi di mutamento della destinazione d'uso di singole unità immobiliari, conformi ai disposti del comma 1-ter dell'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001, ove poste oltre il primo piano fuori terra o seminterrato, fattispecie per la quale, giusti i disposti dell'art. 23-ter, comma 1-ter e seguenti del d.P.R. 380/2001, non è richiesto il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati.

Qualora, per interventi su edifici esistenti, risulti l'impossibilità al reperimento di spazi idonei, la competente autorità comunale potrà consentire la monetizzazione sostitutiva, sulla base di valutazione discrezionale riferita alla localizzazione dell'intervento, alla destinazione d'uso prevista, alla situazione della viabilità e degli spazi di sosta pubblici esistenti nella zona, fatto comunque salvo il garantimento, in loco, della dotazione preesistente all'intervento.

In analogia al principio stabilito al comma 3, ultimo periodo, dell'articolo 64 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la monetizzazione consiste nel versamento di un importo pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, importo che deve essere destinato dal Comune alla realizzazione di parcheggi.

Art. 21 Rispetto dei corsi d'acqua

Si rimanda al «DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA ED INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE (RIM) D.G.R. n. XII/3668 del 16/12/2024 "Riordino dei Reticoli idrici di Regione Lombardia e revisione dei canoni di Polizia idraulica", succ. mod. ed integrazioni» e relativo "Regolamento di polizia idraulica" fatti redigere dall'Amministrazione Comunale collateralmente alla presente Variante generale; detti strumenti, una volta approvati, si intendono qui interamente richiamati, in particolare il Regolamento, con carattere prescrittivo e prevalente ai fini e per i relativi effetti urbanistici nelle fasce di rispetto e tutela dei corsi d'acqua individuati; eventuali loro modifiche e/o integrazioni si intendono, altresì, già automaticamente richiamate nel presente articolo senza necessità di preventiva rettifica e/o variante urbanistica alla presente normativa.

Per comodità di consultazione si riportano le principali conclusioni di detti studi:

LA RETE IDROGRAFICA IN TERRITORIO COMUNALE

L'assetto idrologico del Comune di BINASCO (MI) è contraddistinto dall'elemento fondamentale rappresentato dalla Roggia Ticinello che lo attraversa da Ovest verso Est, dirigendosi in prossimità del confine orientale, verso la direttrice Sud. Nel territorio in esame si sviluppa una fitta rete di rogge e canali irrigui spesso provenienti dai Comuni attigui e classificati secondo quanto definito nell'ambito della DGR n. XII/3668/2024 in tratti Principali, dei Consorzi, Privati e Minore.

IL RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE

In territorio di BINASCO (MI), il reticolo idrografico principale non è presente.

IL RETICOLO IDROGRAFICO DI COMPETENZA DEL CONSORZIO DI BONIFICA EST TICINO VILLORESI

In territorio di BINASCO (MI), il reticolo idrografico di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi è ascrivibile a:

- Roggia Ticinello Mendosio,
- Naviglio di Pavia,
- Colatore Navigliaccio.

RETICOLO IDROGRAFICO ARTIFICIALE E NATURALIFORME

E' costituito dai cavi e dalle rogge irrigue, ovvero da elementi idrografici di origine antropica realizzati nel corso degli anni allo scopo di favorire l'attività agricola.

A titolo puramente descrittivo, tra le rogge più estese in territorio comunale si citano le seguenti:

- Roggia Bareggia,
- Roggia Nuova,
- Roggia Mezzabarba,

Esistono poi numerosi cavi e rogge minori, fra le quali ad esempio:

- Cavo Mandrugno
- Cavo Mandrugno,
- Cavo Malaspina,
- Cavetto Marozzi,
- ecc.

IL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE (RIM) DI COMPETENZA COMUNALE

La definizione del Reticolo Idrico Minore di competenza comunale è il risultato, per differenza, tra quanto non ricompreso nel reticolo principale, rispetto a quanto di competenza dei Consorzi di Bonifica, e a quanto di competenza dei Consorzi titolari di concessione di utilizzo dell'acqua pubblica; tenendo altresì conto dell'effettivo utilizzo delle rispettive canalizzazioni.

In esito atali valutazioni risultano di competenza comunale:

- Roggia Carona (Barona),
- Cavo Bergonzino,
- Collettore al Ticinello,
- Cavetto Bareggino est,
- Roggia (ex Fontanile) dei Frati (*originariamente rappresentava l'unico fontanile presente sul territorio di Binasco, in un'area adibita a parco lungo via Pitagora. Attualmente l'alimentazione del laghetto e della roggia è garantita da un flusso d'acqua proveniente da una captazione, per cui lo stato di fontanile - ovvero di acqua sorgiva - viene conseguentemente a decadere*).

INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

Reticolo idrografico di competenza del Consorzio di bonifica Est Ticino Villoresi

Le fasce di rispetto si estendono per 10 mt dal piede esterno di ciascun argine

Reticolo idrografico di competenza dei privati.

Per tale reticolo non sono individuate fasce di rispetto ma valgono le regole del Codice Civile ed il RD 1933 n. 1775, come modificato dal D.Lgs. 12 luglio 1993 n. 275.

Reticolo idrografico minore (RIM) di competenza comunale.

Si conferma la definizione delle fasce di rispetto sui corsi d'acqua afferenti al RIM di competenza comunale coerenti con il vigente Documento di Polizia idraulica, ovvero:

- ***per i tratti a cielo libero, vengono mantenute le fasce di tutela previste dall'art. 96, lett. f), R.D. n. 523/1904 (divieto assoluto di piantagioni e movimento di terreno ad una distanza inferiore a 4 mt e divieto assoluto di edificazione e scavi a distanza inferiore di 10 mt),***
- ***per i tratti intubati in area urbana, analogamente a quanto sopra, vige il divieto assoluto di piantagioni e movimento di terreno, il divieto assoluto di edificazione e scavi a distanza inferiore di 4 mt.***

Relativamente al Colatore Navigliaccio ed al Naviglio di Pavia si rammenta anche la presenza, lungo le loro sponde, della fascia di metri 100, nella quale l'edificazione all'interno dei territori del Parco Agricolo è transitoriamente vietata, ai sensi del comma 4 dell'articolo 42 delle n.t.a del relativo PTC.

Art. 22 Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano

Norme applicabili

In materia di aree di salvaguardia dei punti di captazione delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto di pubblico interesse, trovano applicazione le seguenti norme (salvo altre):

- decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236 «Attuazione delle direttive CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183»;
- decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 «Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole»;
- decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258 «Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'articolo 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128»;
- decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31 «Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano» (G.U. n. 52 del 3 marzo 2001 – s.o. n. 41) come modificato dal decreto legislativo 2 febbraio 2002, n. 27 «Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, ...» (G.U. n. 58 del 9 marzo 2002);
- d.g.r. 27 giugno 1996 n. VI/15137 «Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f) del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)» pubblicata sul B.U.R.L. dell'1.8.1996, 2° suppl. straord. al n. 31;
- d.g.r. 10 aprile 2003 n. VII/12693 «decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano» pubblicata sul B.U.R.L. del 22.4.2003, serie ordinaria;

- art. 94. “Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano” del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152: “Norme in materia ambientale” (G.U. n. 88 del 14 aprile 2006).

Pozzi esistenti

Nel territorio comunale sono presenti quattro pozzi per l'emungimento di acque sotterranee destinate al consumo umano, e precisamente:

- Pozzo 1, Martiri di Merlate,
- Pozzo 2, Archimede
- Pozzo 3, Virgilio,
- Pozzo 4, Binaschino.

Aree di salvaguardia dei pozzi

Alla data di redazione della Variante generale al P.G.T. le *aree di salvaguardia* dei suddetti pozzi (art. 21 del d.lgs. 152/1999, come sostituito dall'art. 5, 1° comma, del d.lgs. 258/2000) risultano individuate come di seguito specificato (vedi d.g.r. 27 giugno 1996 n. VI/15137).

Zone di tutela assoluta

Per tutti i pozzi la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante il punto di captazione, avente una estensione di dieci metri di raggio dal punto stesso.

Zone di rispetto

Per tutti i pozzi esistenti, non essendo stata proposta né autorizzata (col supporto del prescritto studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale) una diversa delimitazione, la “*zona di rispetto*” è individuata secondo il “criterio geometrico” ed è pertanto costituita dalla porzione di territorio circostante (10 metri di raggio) la “zona di tutela assoluta”, avente una estensione di duecento metri di raggio dal punto di captazione.

Tutte le “*zone di rispetto*” suddette sono indicate nelle competenti tavole di P.G.T.

Disciplina degli interventi e delle attività all'interno delle aree di salvaguardia.

Zona di tutela assoluta

Con riferimento a quanto stabilito all'art. 21, 4° comma, del d.lgs. 152/1999, la “*zona di tutela assoluta*” deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio (ivi comprese le costruzioni di servizio).

La stessa deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per l'allontanamento delle acque meteoriche.

É vietata la realizzazione di ogni altro manufatto e lo svolgimento ogni altra attività.

Zona di rispetto

Nella “*zona di rispetto*” gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e lo svolgimento di attività sono sottoposti a limitazioni al fine di tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

In essa **sono** in particolare **vietati** l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle **seguenti attività**:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti (di liquami e reflui fognari);
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Nella “zona di rispetto” dei pozzi, delimitati con “criterio geometrico” (e dunque in assenza di una conoscenza idrogeologica sufficientemente approfondita), **l'eventuale attuazione degli interventi e delle attività testè elencati è subordinata all'effettuazione di uno studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale** (ai sensi della d.g.r. 27.6.1996 n. VI/15137) che porti alla ripermimetrazione della zona di rispetto secondo i criteri “temporale” o “idrogeologico” (a seconda che si tratti, rispettivamente, di acquifero non protetto oppure di acquifero protetto) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi e delle attività.

Testo della d.g.r. 10.4.2003 n. VII/12693 (Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto), allegato 1, capitolo 3.

«3. Disciplina delle zone di rispetto

3.1 Realizzazione di fognature

Ai fini dell'applicazione del presente atto, per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e di acque miste, nonché le opere d'arte connesse, sia pubbliche sia private.

I nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

I progetti e la realizzazione delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

3.2 Realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione

Al fine di proteggere le risorse idriche captate i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favoriscono la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a “verde pubblico”, ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'articolo 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);

- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

3.3 Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

È vietato, nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

È opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

3.4 Pratiche agricole

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

È vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.

Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.»

Tenuto conto:

- delle risultanze del "*DOCUMENTO SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO*", datato settembre 2019, fatto redigere dal Gruppo CAP Holding, ed approvato con Deliberazione C.C. n. 34 del 23/11/2020, nel quale sono state individuate aree di laminazione ed infiltrazione ricadenti all'interno delle "*zona di rispetto*" dei pozzi (es.: Interventi IS03 ed IS04 in Via Volta e Via Pitagora, nonché Intervento IS05 - Sottopasso di Via Turati);
- della bassa soggiacenza della prima falda acquifera, che interessa tutto il territorio comunale e generalmente impedisce la previsione di sistemi d'infiltrazione delle acque mediante impianti di dispersione interrata, limitando, quindi, le tipologie realizzative per garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica degli interventi;

viste altresì le ulteriori risultanze d'individuazione con maggior definizione, di aree aventi medesima funzione, nella sostanziale riconferma della localizzazione di detti areali (pur se a volte ridimensionate), contenute nel susseguente "*Studio Comunale di gestione del rischio idraulico*", collaterale alla presente Variante generale, si specifica che, conseguentemente all'avvenuta approvazione anche di detto ultimo strumento da parte del Gruppo CAP Holding, gli interventi di "*drenaggio urbano sostenibile*" quali ad esempio: fossi drenanti, rain garden, aree vegetate di ritenuta, interventi di de-impermeabilizzazione, aree drenanti, aree di bioritenzione, pavimentazioni drenanti, ecc., ove interessanti il solo strato superficiale del terreno, quello avente funzione protettiva rispetto ai sottostanti, ossia fino ad una quota di - 50 cm. (misurata localmente dal piano medio naturale di campagna), senza manufatti profondi di dispersione e con i relativi impianti, condotte, manufatti

impianti, condotte, manufatti d'ispezione, cisterne di ritenuta, ecc., realizzati con modalità e materiali idonei a garantirne la tenuta, sono quindi ammessi anche all'interno della "zona di rispetto" dei pozzi.

Art. 23a Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti

Il territorio comunale è interessato da un elettrodotto ad alta tensione, a 380 kV, definito "*Elettrodotto in doppia terna, s.e. di Trino – s.e. di Lacchiarella*", taglia il territorio da nord a sud, in prossimità della Cascina Cicognola.

La fascia di rispetto riportata nei competenti elaborati grafici, o meglio "*Distanza di prima approssimazione*" (Dpa), è puramente indicativa in quanto desunta dal previgente P.G.T., dato che l'Ente gestore non ha fornito più recenti e specifiche indicazioni in merito; in caso d'intervento nei pressi dell'elettrodotto andranno pertanto specificatamente verificate con suddetto Ente le "*distanze di prima approssimazione*", e/o altre eventuali fasce di rispetto, in essere al momento.

Si rammenta che in attesa della definitiva determinazione delle fasce di rispetto, da effettuarsi a cura dei soggetti gestori nei modi prescritti dalle norme vigenti, le tavole grafiche tavola del P.G.T. indicano le "*Distanze di prima approssimazione*" (Dpa) di cui all'art. 6 del decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008, così come individuate dai soggetti gestori secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 ("*casi semplici*") del documento allegato al medesimo decreto.

La "*Distanza di prima approssimazione*" (Dpa) è determinata dai soggetti gestori in via provvisoria e cautelativa - in attesa del completamento della determinazione accurata e definitiva delle fasce di rispetto per ogni singola campata di linea - al fine di garantire (nei "*casi semplici*") il rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 microtesla (μT) previsto, per l'intensità dell'induzione elettromagnetica, dall'articolo 4 del d.P.C.M. 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*».

Laddove, nelle more della sopra menzionata determinazione accurata e definitiva delle fasce di rispetto, dovessero ricorrere "*casi complessi*" (parallelismi, intersezioni fra linee diverse, angoli di deviazione), o nel caso vi fosse la necessità di edificare a distanze inferiori, occorrerà chiedere al Gestore di eseguire il calcolo mirato delle fasce di rispetto in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del citato decreto del 29 maggio 2008.

Entro le *fasce di rispetto* dalle linee elettriche aeree esterne ad alta tensione, determinate nei modi stabiliti dalle norme vigenti, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

I fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle predette fasce di rispetto potranno subire, qualora adibiti ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza cambiamento di destinazione d'uso (se non a favore di attività comportanti permanenza inferiore a quattro ore).

Inoltre, il Documento Congiunto dell'I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro) e dell'I.S.S. (Istituto Superiore di Sanità) trasmesso dalla Regione Lombardia alle A.S.L. regionali con nota del 23.06.1998, prot. n. 90454/4 33540/S, definisce il valore di 2 microtesla (μT) "*come massimo livello di esposizione al campo magnetico per esposizioni croniche della popolazione*". Considerato che la tutela della salute della collettività deve essere garantita non solo in relazione agli effetti acuti dei campi elettromagnetici, ma anche in relazione agli effetti cronici, **non sono permesse edificazioni in prossimità di elettrodotti ad alta tensione sino ad una distanza tale da consentire di non superare il valore di 0,5÷0,6 microtesla (μT) e 2 microtesla (μT), definibili rispettivamente come obiettivo di qualità nelle aree residenziali e come massimo livello di esposizione per esposizioni croniche della popolazione.**

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le altre disposizioni che abbiano per oggetto l'esposizione della popolazione e dei lavoratori a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Si riepilogano qui di seguito le specifiche normative applicabili:

- legge 22 febbraio 2001 n. 36 «*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*»;
- decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*»;

- decreto del Direttore generale per la salvaguardia ambientale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 «*Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica*»;
- decreto del Direttore generale per la salvaguardia ambientale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 «*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*» e s.m.i.;
- Documento Congiunto dell'I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro) e dell'I.S.S. (Istituto Superiore di Sanità) trasmesso dalla Regione Lombardia alle A.S.L. regionali con nota del 23.06.1998, prot. n. 90454/4 33540/S.

Oltre a quanto sopra, dovranno essere rispettate nell'edificazione eventuali "servitù di elettrodotto" imposte all'epoca della realizzazione dell'elettrodotto, consistenti in fasce inedificabili di larghezza variabile a seconda dell'importanza dell'elettrodotto stesso e dell'epoca in cui la servitù fu stabilita.

Art.23b - Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

Ai sensi del D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "*Codice delle comunicazioni elettroniche*" e ss.mm.ii., riconosciuto il loro preminente interesse generale, giusti i disposti recati all'art. 8, comma 2 bis di detto Codice, il Comune di Binasco favorisce la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica, nel rispetto dei principi di tutela previsti dalla legge 22 febbraio 2001, n. 36 "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*"; a tal fine, le pertinenti installazioni non sono limitate in particolari aree del territorio comunale, ferme restando le specifiche disposizioni a tutela di aree di particolare pregio storico-paesaggistico o ambientale ovvero di protezione dall'esposizione ai campi elettromagnetici di siti sensibili.

Ai sensi dell'art. 4, comma 8, della l.r. 11 maggio 2001, n. 11 è comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture simili, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni, salvo che si tratti di impianti con potenze al connettore d'antenna non superiori a 7 watt.

L'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi e, in specie anche, l'installazione di torri, di tralicci destinati ad ospitare successivamente apparati radio-trasmittenti, ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili in qualunque tecnologia, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, anche in coesistenza, viene autorizzata dal Comune, previo accertamento, da parte dell'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente (ARPA), della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della legge 22 febbraio 2001, n. 36, e relativi provvedimenti di attuazione, ove previsto.

Ove l'installazione di dette infrastrutture interessi aree di proprietà comunale, il loro progetto deve sempre consentire la possibilità della presenza contemporanea di più operatori (coesistenza), i rapporti tra l'operatore e Amministrazione Comunale sono regolati da apposita convenzione.

In caso di impianti posti a meno di trecento metri dal confine del territorio comunale sarà tempestivamente trasmessa nota informativa al Comune con termine, per le relative debite valutazioni.

Per le procedure d'installazione e/o modifica delle caratteristiche di emissione già esistenti si rimanda ai competenti articoli del citato D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259/2003 e ss.mm.ii., in particolare da art. 43 ad art. 46.

Art. 24 Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche

Al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, considerate anche le particolari caratteristiche morfologiche e idrologiche del territorio comunale edificato, tutte le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'*invarianza idraulica e idrologica* ai sensi del regolamento regionale 23 novembre

2017, n. 7 e s.m.i.⁷, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile. Tali principi vanno rispettati anche per le aree già urbanizzate oggetto di interventi edilizi.

Per gli interventi subordinati a preventiva pianificazione attuativa dal Documento di Piano e/o dal Piano delle Regole, il relativo Piano Attuativo dovrà prevedere l'obbligo di realizzazione di opere e manufatti finalizzati al rispetto degli obiettivi e dei limiti indicati nel suddetto regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 e s.m.i., sia per le reti comuni dell'insediamento sia per ciascun intervento edilizio o per gruppi di edifici (qualora il progetto venga presentato unitariamente).

Gli interventi progettati dovranno riprendere le indicazioni (definite di "*primo orientamento*"), in merito alle strutture, alle caratteristiche e alle dimensioni necessarie al conseguimento degli obiettivi richiesti, riportate all'"*Allegato L*" del suddetto regolamento 7/2017, per le determinazioni e le progettazioni di dettaglio dovrà farsi riferimento alla vasta letteratura tecnica dell'ingegneria idraulica del settore, prevedendo la formazione (per esempio) di:

- opere di laminazione (superficiali e/o sotterranee),
- opere di infiltrazione,
- pavimentazioni permeabili (ove consentito)
- opere di scarico e manufatti di controllo,
- interventi periodici di manutenzione di quanto realizzato.

Al fine del contenimento dei consumi di acqua potabile i progetti d'interventi subordinati a preventiva pianificazione attuativa dal Documento di Piano e/o dal Piano delle Regole (A.T. e P.A.), esclusi quelli ricadenti all'interno del *Nucleo urbano* e dei *Nuclei rurali di antica formazione*, alla luce di quanto previsto all'articolo 146 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152⁸ nonché all'articolo 6 del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2⁹ dovranno prevedere anche il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, ad esempio per uso irriguo o per l'alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc, secondo la seguente articolazione:

- negli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale (anche in fascia di tutela del Naviglio)* e negli *Ambiti agricoli* è fatto obbligo realizzare un sistema di accumulo per la raccolta dell'acqua piovana nella misura minima di mc. 1,50, fino a 1.000 mq di Superficie fondiaria risultante dal Piano attuativo proposto. Per superficie superiore a mq 1.000, si procede per interpolazione lineare.
- negli *Ambiti dell'edificato terziario/commerciale (anche in fascia di tutela del Naviglio)* ed *AT a destinazione terziario/direzionale o negli Ambiti di natura mista produttiva/terziario commerciale*, è fatto obbligo realizzare un sistema di accumulo per la raccolta dell'acqua piovana nella misura minima di mc 2,50, fino a 1.000 mq di Superficie fondiaria risultante dal Piano attuativo proposto. Per superficie superiore a mq 1.000, si procede per interpolazione lineare.
- negli *Ambiti dell'edificato produttivo secondario (anche in fascia di tutela del Naviglio)* ed *AT a destinazione terziario/direzionale*, è fatto obbligo realizzare un sistema di accumulo per la raccolta dell'acqua piovana nella misura minima di mc 2,00, fino a 1.000 mq di Superficie fondiaria risultante dal Piano attuativo proposto. Per superficie superiore a mq 1.000, si procede per interpolazione lineare.

Detto sistema di accumulo potrà anche essere posto al servizio delle aree a verde, pubbliche e/o di uso pubblico, risultanti dall'attuazione della pianificazione attuativa.

Gli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione, anche di natura pubblica, incidenti su di una *Superficie fondiaria (SF)* o risultanti da un *Area di pertinenza* (rif.: art. 15 in caso di ristrutturazione) superiori a mq 1.000, dovranno anch'essi prevedere il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, nel rispetto dei parametri sopra indicati per i diversi Ambiti territoriali in cui ricadono; in caso di interventi pubblici in aree a standard, in mancanza di altre indicazioni parametriche scaturenti da bandi di finanziamento e/o da altre normative tecniche sovraordinate, si applicano i criteri minimi sopra previsti per gli ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale.

Resta fermo l'obbligo di assoggettamento alla specifica disciplina contenuta nel [regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4](#)¹⁰, relativamente allo smaltimento delle acque di prima pioggia e delle acque di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate.

⁷ Il regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7: "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" è stato pubblicato sul BURL n. 48, suppl. del 27 Novembre 2017, successivamente modificato dal R.R. 29/06/2018 n. 7, pubblicato sul BURL n. 27, suppl. del 03/07/2018 e dal R.R. 19/04/2019 n. 8, pubblicato sul BURL n. 17, suppl. del 24/04/2019.

⁸ Il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 2 (*Norme in materia ambientale*) è stato pubblicato sulla G.U. del 14 aprile 2006, n. 88.

⁹ Il regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2 (*Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*) è stato pubblicato sul B.U.R.L. del 28 marzo 2006, 1° supplemento ordinario al n. 13.

¹⁰ Il regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4 (*Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*) è stato pubblicato sul B.U.R.L. del 28 marzo 2006, 1° supplemento ordinario al n. 13.

Il Piano dei servizi individua e definisce le eventuali infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica sia per la parte già urbanizzata del territorio, sia per gli ambiti di nuova trasformazione; altresì, stabilisce analogo criterio per gli interventi relativi a spazi ed attrezzature pubbliche.

Art. 25 Efficienza energetica degli edifici.

Secondo le norme nazionali¹¹ e regionali¹², gli edifici devono attuare il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, nel rispetto di requisiti minimi di efficienza energetica rappresentati, sostanzialmente secondo, le più recenti disposizioni del legislatore lombardo, dall'**"Indice di prestazione energetica globale dell'edificio"**, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot).

Fatto salvo quanto prescritto dai commi 2-bis e 2-quater dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), commi introdotti dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, il suddetto "Indice di prestazione energetica globale dell'edificio", espresso in termini di energia primaria e calcolato tramite l'edificio di riferimento, assunto in analogia con quanto definito dalla D.D.U.O. 2456 dell'8 marzo 2017¹³ per gli "scomputi volumetrici", **deve sempre essere migliorato (in riduzione) del:**

- a) **10% (dieci per cento)**, nelle trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), purché soggette alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10,
- b) **5% (cinque per cento)**, negli areali soggetti a Pianificazione Attuativa disciplinati dal Piano delle Regole (compresi gli *Ambiti di rigenerazione urbana*), in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ove ammessa.

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall' *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio.

La norma si applica, secondo criterio di analogia, anche per eventuali interventi oggetto di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*, in caso di *Piani Attuativi di iniziativa privata* facoltativamente proposti ed ammessi dal Comune, nonché in caso di utilizzo dell'istituto del Permesso di costruire convenzionato in luogo del P.A. (ove ammesso).

Il Documento di Piano ed Piano delle Regole possono stabilire anche ulteriori casi e in qual misura si rende obbligatorio un incremento dell'efficienza energetica degli edifici per gli interventi non compresi negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano o in Piani Attuativi del Piano delle Regole.

Art. 26 Sistemazione degli spazi esterni.

Per tutte le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione) e nei Piani Attuativi disciplinati dal Piano delle Regole (compresi gli *Ambiti di rigenerazione urbana*), è obbligatoria la presentazione, in allegato al Piano Attuativo, del progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

La messa a dimora di alberi negli spazi di pertinenza degli edifici è considerato elemento essenziale ed irrinunciabile per l'approvabilità della proposta di Piano Attuativo.

La norma si applica anche per eventuali interventi oggetto di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*, nonché in caso di utilizzo dell'istituto del Permesso di costruire convenzionato in luogo del P.A. (ove ammesso).

¹¹ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*) e ss.mm.ii..

¹² D.g.r. 17 luglio 2015 - n. X/3868 "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013".

¹³ Allegato, punto 10.

TITOLO QUARTO
NORME GENERALI
PER LA TUTELA AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE
PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 27 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela ambientale e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale

In conformità con quanto stabilito dal Piano Paesaggistico Regionale, mediante il P.G.T. l'Amministrazione Comunale persegue le seguenti finalità in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale:

- a) la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi del territorio comunale, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- b) il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- c) la diffusione della consapevolezza dei valori paesaggistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il P.G.T. è inoltre informato a due principi fondamentali:

- la qualità paesaggistica rappresenta un primario valore territoriale e pertanto le finalità suddette vanno perseguite sull'intero territorio comunale;
- un ruolo determinante nella tutela e valorizzazione del paesaggio comunale è svolto – oltre che dalle politiche e dagli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale – da ciascun singolo progetto suscettibile di operare trasformazione del territorio, tenuto presente che ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio.

Pertanto, premesso che

- a) ogni intervento di trasformazione dei “beni paesaggistici” di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che “*ope legis*”), è soggetto alla preventiva “autorizzazione paesaggistica” di cui all'articolo 146 del predetto decreto,
- b) ogni intervento ricadente nei territori tutelati dal Parco Agricolo Sud Milano è soggetto alla preventiva “autorizzazione paesaggistica” rilasciata dall'Ente gestore del Parco medesimo;

le norme di cui ai seguenti articoli, che riguardano i rimanenti ambiti ed immobili, si applicano a tutti i progetti – tanto di iniziativa pubblica che privata – che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (e quindi non solo ai progetti edilizi) in qualsiasi ambito del territorio comunale.

27.01 Interventi di “efficientamento energetico” comportanti la realizzazione di rivestimenti “a cappotto” sul fronte esterno degli edifici, in aree sottoposte a vincoli paesaggistici.

In questa sede, relativamente al corretto inquadramento (e relative procedure autorizzative) degli interventi di “efficientamento energetico” comportanti la realizzazione di rivestimenti “a cappotto” sul fronte esterno degli edifici, in aree sottoposte a vincoli paesaggistici, visto che gli stessi possono essere di diversa natura (es.: di tutela, ai sensi dell'art. 142 e di bellezza panoramica previsto dall'art. 136 lettera d) del d.lgs. 22/01/2004 n. 42), o invece di vincolo ai sensi del Codice, art. 136, lettere a), b) e c)) si richiamano i seguenti pronunciamenti, la cui applicazione nel territorio di Binasco deve essere - in ogni caso - improntata ad una particolare tutela degli edifici “storici” (ossia realizzati prima del 31/12/1945), per i quali gli interventi, comunque di lieve o lievissima entità, devono garantire l'assoluto rispetto delle prescrizioni di colore eventualmente previsti per l'ambito interessato, nonché il mantenimento delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche dei materiali e delle finiture esistenti:

- Circolare Mibact 21 luglio 2017, n. 42: «*Circolare applicativa del d.P.R. n. 31 del 2017, “Regolamento recante l'individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”*»;
- Circolare Ministero della cultura del 4 marzo 2021: «*Disposizioni integrative alla Circolare n. 42 del 21 luglio 2017. Linee di indirizzo “interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica” ...omissis...*».

Per quanto attiene la realizzazione di rivestimenti “a cappotto” sul fronte esterno degli edifici ricadenti nel “Nucleo urbano di antica formazione” e nei “Nuclei rurali di antica formazione” si rimanda anche alle specifiche disposizioni, di seguito riportate, per detti nuclei.

Si evidenzia che, in ogni caso, la realizzazione di rivestimenti “a cappotto” sul fronte esterno di edifici “storici” (ossia realizzati prima del 31/12/1945), ove ammessi su edifici in aree sottoposte a tutela ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali o a vincolo di bellezza panoramica ex art. 136 del medesimo codice (ove consentiti), è sempre soggetta a procedura di Autorizzazione Paesaggistica “Semplificata”.

27.02 Obiettivi principali di sostenibilità ambientale e qualità paesaggistica in caso di insediamento di attività di logistica.

Gli insediamenti di logistica, ai sensi dell'art. 29 delle NdA del Piano Territoriale Metropolitano, dovranno essere verificati anche rispetto alla “*Strategia Tematico Territoriale Metropolitana (STTM 3) per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione*” (Strategie redatte da Città Metropolitana di Milano, ai sensi dell'art.7bis, comma 7 delle Norme di Attuazione del PTM, efficaci a valle della pubblicazione all'Albo Pretorio di Città metropolitana, terminata il 13 marzo 2024, della Delibera di Consiglio metropolitano n. 5/2024 di approvazione definitiva), secondo quanto di pertinenza per l'insediamento previsto; in ogni caso la presente Variante generale prevede quanto di seguito indicato (la cui realizzazione deve precedere l'inizio dell'attività):

1) IN CASO DI RECUPERO EDILIZIO O DI SOLO RIUSO DI FABBRICATI ESISTENTI

- a. miglioramento della sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi gli interventi dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti (è in facoltà del Comune individuare dette misure, secondo la localizzazione dell'intervento);
- b. previsione di adeguate soluzioni per la sosta sicura dei mezzi pesanti, in aree opportunamente attrezzate (è in facoltà del Comune verificare l'idoneità di dette soluzioni, secondo la localizzazione dell'intervento);

2) INOLTRE, IN CASO DI NUOVE COSTRUZIONI E/O AMPLIAMENTI

- c. inserimento di tetti verdi, pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari termici su almeno il 70% della superficie delle coperture piane dei fabbricati in cui è svolta tale attività; adozione delle altre modalità di risparmio energetico previste dalle norme e dai regolamenti locali;
- d. inserimento di mitigazioni da rumore secondo quanto previsto dalle norme di settore, e formazione di fascia a verde arboreo, a mitigazione degli interventi verso gli Ambiti agricoli, da realizzare con profondità di almeno 25 mt. e doppio filare continuo di alberi (con esclusione della possibilità di realizzare aree a parcheggio in detta fascia);
- e. adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore, con utilizzo di pareti e coperture fredde o verdi, macchie e filari alberati (da estendere anche sugli altri lati dell'Areale interessato e non solo verso quelli agricoli) coordinati con gli interventi della Rete Ecologica Comunale;
- f. adozione di soluzioni “verdi”, ove possibile, per la laminazione degli eventi meteorici in conformità con il Regolamento regionale n.7/2017 e s.m.i. sull'invarianza idraulica; organicamente inserite nella rete ecologica e nella rete verde comunale, al fine di contribuire alla creazione di parchi e giardini ad uso pubblico, e alla mitigazione degli effetti dell'isola di calore;
- g. raccolta e riuso delle acque meteoriche per i fini non potabili, eventualmente anche per usi pubblici da concordare con il Comune qualora la disponibilità ecceda i fabbisogni interni.

Tutti gli interventi dovranno, inoltre, prevedere la realizzazione di fasce di mitigazione/connessione ambientale a verde arboreo, poste all'esterno della “*superficie operativa*” ma all'interno dell'ambito d'intervento, nel rispetto delle indicazioni (aree già individuate e/o indici edilizi-urbanistici) della presente Variante generale, verificando in ogni caso il rispetto dei seguenti limiti, ove maggiormente gravosi:

- per insediamenti su aree libere (in caso di “nuove costruzioni”), superficie a verde arboreo di mitigazione/compensazione, non inferiore al 20% della “*superficie operativa*”;
- per insediamenti in aree già edificate (con qualsiasi categoria d'intervento), superficie a verde arboreo di mitigazione/compensazione, non inferiore al 10% della “*superficie operativa*”.

27.03 Obiettivi principali di sostenibilità ambientale e qualità paesaggistica in caso di insediamento di Data Center.

Tutti gli interventi d'insediamento di Data Center in Binasco dovranno essere caratterizzati dalla realizzazione di interventi di elevata qualità architettonica, sostenibilità ambientale e corretto inserimento paesaggistico, mediante l'utilizzo delle “*soluzioni specifiche*” per la sostenibilità e innovatività dei data center indicate al cap. 16.1 dell'Allegato 2 “*Quadro analitico-conoscitivo, quadro propositivo-programmatico*” delle Strategie Tematico Territoriali Metropolitane 3 (STTM 3) del PTM; in ogni caso la presente Variante generale prevede quanto di seguito indicato (la cui realizzazione deve precedere l'inizio dell'attività):

Soluzioni tecniche per l'approvvigionamento elettrico e il risparmio energetico

- Utilizzo delle innovazioni tecnologiche più aggiornate per gli approvvigionamenti di energia elettrica, sia quella autoprodotta, che quella di emergenza.
- Recupero dell'acqua per il raffreddamento dell'impianto.
- Adozione di soluzioni sotterranee e interrato per le opere di connessione alla rete elettrica prevedendo, laddove ciò non sia possibile, misure anti-elettrocuzione e anticollisione degli elettrodotti a tutela dell'avifauna.

Soluzioni tecniche per la tutela delle acque

- Utilizzo di sistemi di gestione delle acque meteoriche che dilavano i piazzali su cui sono posti i serbatoi di stoccaggio del gasolio necessario per il funzionamento dei gruppi elettrogeni, individuandone un corretto recapito, in quanto potenzialmente contaminate.
- Utilizzo di sistemi per la gestione del combustibile necessario per il funzionamento dei gruppi elettrogeni idonei a tutelare adeguatamente la falda, prevedendo superfici di raccolta anti-sversamento e/o strutture di confinamento/contenimento di eventuali perdite e sistemi di trattamento in relazione alla potenziale contaminazione della superficie scolante, sia nel normale esercizio dell'attività che, soprattutto, in caso di guasti, perdite accidentali o fuoriuscite di combustibile dal sistema di alimentazione.

Soluzioni tecniche per il contenimento del rumore

- Individuazione di soluzioni per il contenimento del rumore sulla popolazione e sulla biodiversità circostante ai data center nei 3 scenari possibili, ossia:
 - funzionamento in condizioni normali (senza i gruppi elettrogeni d'emergenza);
 - funzionamento in condizioni di manutenzione diurna (con solo alcuni gruppi elettrogeni di emergenza in funzione);
 - funzionamento in condizioni emergenziali (con i gruppi elettrogeni di emergenza in funzione), con possibilità di superamento dei limiti di rumore.
- Inserimento di mitigazioni da rumore secondo quanto previsto dalle norme di settore e di fasce verdi arboreo/arbustive di almeno 25 metri di profondità, in particolare in presenza di limitrofi usi residenziali, servizi pubblici o di interesse generale (fatte salve eventuali ulteriori previsioni mitigative individuate dalla presente Variante generale in specifici Ambiti territoriali).

Soluzioni tecniche per l'inserimento paesaggistico

- Formazione di fascia a verde arboreo, a mitigazione degli interventi verso gli Ambiti agricoli, da realizzare con profondità di almeno 25 mt. e doppio filare continuo di alberi (con esclusione della possibilità di realizzare aree a parcheggio in detta fascia e fatte salve eventuali ulteriori previsioni mitigative individuate dalla presente Variante generale in specifici Ambiti territoriali).
- Adozione di soluzioni progettuali che consentano l'integrazione dei Data Center con la componente naturalistica, fisica, morfologica e infrastrutturale del paesaggio, privilegiando nature based solution e soluzioni progettuali che possano essere occasione di miglioramento percettivo e funzionale.
- Adozione di soluzioni progettuali che consentano un inserimento dei Data Center rispettoso del patrimonio culturale e artistico percepibile e rilevante per il tessuto socio-economico locale dell'area circostante.

Soluzioni tecniche per la mitigazione e il miglioramento della compatibilità ambientale

- Mantenimento a verde estensivo di tutte le superfici a terra non utilizzate, aumentando dove possibile la dotazione di siepi e piccoli nuclei di arbusti e alberi autoctoni, anche con scopi multifunzionali (es. piantagioni policicliche permanenti).

Soluzioni tecniche per la tutela ecologica e della biodiversità

- Evitare, per la tutela dell'avifauna, superfici specchianti a vetri che non siano segnalate, in modo da evitare collisioni.
- Equipaggiamento delle aree a verde con specie autoctone, anche carpofores (con corpo fruttifero) se non insistenti su aree a parcheggio.

Soluzioni tecniche per incrementare la sostenibilità e l'innovatività

- Raccolta e riuso delle acque meteoriche per i fini non potabili, eventualmente anche per usi pubblici da concordare con il Comune qualora la disponibilità ecceda i fabbisogni interni.
- Inserimento di tetti verdi, pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari termici su almeno il 70% della superficie delle coperture piane dei fabbricati in cui è svolta tale attività; adozione delle altre modalità di risparmio energetico previste dalle norme e dai regolamenti locali.
- Adozione di soluzioni "verdi", ove possibile, per la laminazione degli eventi meteorici in conformità con il Regolamento regionale n.7/2017 e s.m.i. sull'invarianza idraulica; organicamente inserite nella rete ecologica e nella rete verde comunale, al fine di contribuire alla creazione di parchi e giardini ad uso pubblico, e alla mitigazione degli effetti dell'isola di calore.

Art. 28 Richiamo di norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica

Si richiamano qui di seguito le norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica, sia quelle relative ai "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» (i cui interventi di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto), sia quelle relative ai rimanenti ambiti ed immobili (i cui interventi di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti alla preventiva valutazione dell'impatto paesistico).

A) Norme nazionali

- d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» – (G.U.R.I. n. 45 del 24/02/2004, s.o. n. 28)
- legge 15/12/2004 n. 308 «*Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione*» – (G.U. n. 302 del 27 dicembre 2004, s.o. n. 187)
- d.P.C.M. 12/12/2005 «*Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*» – (G.U.R.I. n. 25 del 31/01/2006)
- d.lgs 24/03/2006, n. 157 «*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio*» – (G.U. n. 97 del 27 aprile 2006, s.o. n. 102)
- d.lgs 26/03/2008, n. 63 «*Uteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio*» – (G.U. n. 84 del 09 aprile 2008)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017, n. 31 (*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*).

B) Norme regionali

- d.g.r. 3/08/2000 n. 7/818 «*Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)*»;
- d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045 «*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (ai sensi dell'art. 30 delle n.t.a. del P.T.P.R.)*» – 2° suppl.straord. al B.U.R.L. n. 47 del 21/11/2002.
A far data dal 17/02/2010 il P.T.P.R. è stato sostituito dal P.P.R. annesso al P.T.R.);
- l.r. 31/03/2005 n. 12 «*Legge per il governo del territorio*», art. 34, art. 42 commi 11–12–13, art. 50 comma 2 lett. b), art. 59 comma 4, art. 64 comma 8, art. 74, art. 75, art. 76, art. 77, art. 78, art. 79, art. 80, art. 81, art. 82, art. 83, art. 84, art. 85, art. 86, art. 87 comma 2, art. 89 comma 1, art. 102 – (1° suppl.ord. al B.U.R.L. n. 11 del 16/03/2005) e ss.mm.ii.
- d.g.r. 15/03/2006 n. VIII/2121 «*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11/03/2005 n. 12*» – (3° suppl.ord. al B.U.R.L. n. 13 del 31/03/2006)
- d.c.r. n. VIII/951 del 19/01/2010 (pubblicata sul B.U.R.L., 3° supplemento straordinario al n° 6, dell' 11 febbraio 2010) «*Piano territoriale Regionale*».
Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), con l'annesso Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), ha acquisito efficacia iniziale a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. S.I. n. 7 del 17 febbraio 2010; successivamente è stato aggiornato (annualmente), l'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con D.g.r. 31 ottobre 2024 - n. XII/2024, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 14 dicembre 2024.

C) Circolari ministeriali

- Circolare Mibact 21 luglio 2017, n. 42: «*Circolare applicativa del d.P.R. n. 31 del 2017, "Regolamento recante l'individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"*»;
- Circolare Ministero della cultura del 4 marzo 2021: «*Disposizioni integrative alla Circolare n. 42 del 21 luglio 2017. Linee di indirizzo "interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica" ...omissis...*».

Art. 29 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Come stabilito dalla *normativa* del Piano Paesaggistico Regionale (artt. dal n. 35 al n. 40), tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall' *esame di impatto paesistico*, ivi compresi i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono pure essere accompagnati dallo stesso esame quando,

quando, le presenti norme, prevedono che gli stessi siano dotati di “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*”.

Sono escluse dall'*esame di impatto paesistico* le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi delle leggi 1497/1939, 1089/1939, 431/1985 successivamente ricomprese nel d.lgs. 22/01/2004 n. 42, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale Metropolitano, dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano o dal Piano di Governo del Territorio.

Le attività di trasformazione del paesaggio ricadenti nel territorio tutelato del Parco Agricolo Sud Milano sono soggette a specifica Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dallo stesso ente ai sensi del citato d.lgs 42/2004.

Ai fini del suddetto *esame di impatto paesistico*, il progettista, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente:

- la *sensibilità paesistica del sito* di intervento;
- il grado di *incidenza paesistica del progetto*.

In base alla combinazione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto, il progettista valuta il livello di *impatto paesistico del progetto*.

In esito a tale valutazione, l'impatto paesistico potrà risultare inferiore o superiore ad una *soglia di rilevanza* e ad una *soglia di tolleranza*.

A) Progetti con impatto paesistico che non supera la soglia di rilevanza

I progetti il cui impatto non superi la *soglia di rilevanza* si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesistico e, quindi, possono essere presentati per il *Permesso di costruire* o per la *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* senza obbligo di presentazione della *relazione paesistica* di cui al comma successivo, ma allegando semplicemente la “Tabella 2” e la “Tabella 3” di sintesi di cui alle “*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*” approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045.

Il Comune, o altro ente competente, verifica la veridicità della documentazione allegata dal progettista e, se del caso, ne chiede la modifica o l'integrazione.

B) Progetti con impatto paesistico che supera la soglia di rilevanza ma non supera la soglia di tolleranza

I progetti il cui impatto superi la *soglia di rilevanza* sono considerati ad impatto rilevante ma tollerabile e devono essere esaminati al fine di formulare il *giudizio di impatto paesistico*.

A tal fine l'istanza di *Permesso di costruire* ovvero la *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* devono essere corredate dalla *relazione paesistica* di cui al comma successivo, con allegate la “Tabella 1”, la “Tabella 2” e la “Tabella 3” di sintesi di cui alle “*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*” approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio del *Permesso di costruire* o per l'inizio dei lavori in caso di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività*. Il progettista, qualora constati, in base all'esame paesistico, che il progetto predisposto supera la *soglia di rilevanza*, può richiedere all'Amministrazione Comunale, o alle altre amministrazioni competenti, un parere preventivo, anche finalizzato alla individuazione di opportuni criteri per il migliore inserimento paesistico-ambientale dell'intervento.

La relazione paesistica deve esplicitare le considerazioni in merito alla *sensibilità paesistica del sito* e all'*incidenza paesistica del progetto*, al fine di permettere ai soggetti che esamineranno il progetto di avere piena consapevolezza anche delle intenzioni progettuali sottese nel valutare appieno l'efficacia e la coerenza della soluzione adottata con le finalità di tutela del paesaggio.

Il Comune, sentita la *Commissione comunale per il paesaggio*, esamina il progetto e la relazione paesistica e formula il *giudizio di impatto paesistico*, mediante il quale sono valutate le caratteristiche dell'impatto prodotto dall'opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie:

- a) impatto positivo, quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire le finalità della pianificazione paesaggistica, ovvero quando migliora il quadro paesaggistico e/o la fruizione paesaggistica del contesto (quindi crea nuovi valori/risorse paesistici);
- b) impatto neutro, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili;
- c) impatto negativo, quando l'intervento progettato compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili e necessita quindi di una riprogettazione e/o di adeguate forme di mitigazione.

Il Comune nell'esprimere il *giudizio di impatto paesistico* può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso (o l'inizio dei lavori, nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività) alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto.

Al fine di evitare che – in contrasto con la finalità delle norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio e del P.G.T. – progetti di qualificante carattere innovativo vengano inopportunitamente penalizzati, qualora sul giudizio di impatto paesistico negativo del progetto abbiano pesato considerazioni attinenti al linguaggio architettonico, quali design, materiali, colore, il proponente, assumendosene l'onere, può richiedere all'Amministrazione che ha emesso il giudizio negativo di nominare un esperto di documentata esperienza e di comune gradimento che, previo sopralluogo e considerando gli elementi progettuali innovativi e il loro impatto paesistico, esprima un motivato giudizio. L'amministrazione competente è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto del giudizio espresso dall'esperto.

Qualora il progetto riguardi interventi da realizzare in attuazione di strumenti urbanistici attuativi ai quali, in sede di approvazione, sia stata esplicitamente riconosciuta valenza paesaggistica, il giudizio di impatto paesistico si intende positivamente esposto qualora il progetto si attenga alle prescrizioni paesaggistiche contenute in tali piani.

C) Progetti con impatto paesistico che supera la soglia di tolleranza

Anche i progetti il cui impatto superi la *soglia di tolleranza* sono soggetti a *giudizio di impatto paesistico* e pertanto l'istanza di *Permesso di costruire* deve essere corredata dalla *relazione paesistica* di cui al precedente paragrafo B) con allegate la "Tabella 1", la "Tabella 2" e la "Tabella 3" di sintesi di cui alle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045. E' in questo caso inibita la possibilità di presentazione di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività*.

Il Comune, sentita la *Commissione comunale per il paesaggio*, esamina il progetto e la relazione paesistica e formula il *giudizio di impatto paesistico*.

Nel caso che il *giudizio di impatto paesistico* risulti negativo, il progetto non è approvabile e, salvo quanto disposto dal comma successivo, viene respinto per motivi paesaggistici fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento o per l'introduzione di modifiche progettuali o la previsione di specifiche opere di mitigazione paesistico-ambientale tali da ricondurlo ad un impatto paesistico inferiore alla *soglia di tolleranza*.

Nel caso di progetti che superino la *soglia di tolleranza* e nel caso di progetti di particolare rilevanza pubblica, l'Amministrazione Comunale può indire una conferenza pubblica tra i soggetti territorialmente interessati, al fine di valutare l'ammissibilità dell'intervento o di individuare possibili alternative o forme di mitigazione; a tale conferenza sono invitate le associazioni riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (*Istituzione del Ministero dell'Ambiente e norme in materia di danno ambientale*).

Tutti i progetti di "*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*" di edifici esistenti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono anch'essi soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico, in questo caso, è sempre reso dalla *Commissione comunale per il paesaggio*, ai sensi dell'art. 64, comma 8, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Art. 30 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi

Ai fini della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti di cui all'articolo precedente, il progettista dovrà considerare, quale *sensibilità paesistica del sito* di intervento, quella risultante dalla tavola allegata al Documento di Piano intitolata "*Classi di sensibilità paesistica*", elab. DP/p.06.

Detta tavola classifica il territorio comunale in "*classi di sensibilità paesistica*"; oltre alle classi di sensibilità l'elaborato grafico riporta l'indicazione, a tutela della possibilità di fruizione visiva di elementi di rilevanza paesistica, di :

- "*Visuali lungo il naviglio e gli ambiti agricoli, da salvaguardare*";

- “Coni visivi su beni culturali e nucleo di antica formazione, da salvaguardare”.

Tutti gli interventi dovranno essere tesi a salvaguardare le visuali individuate, garantendo che non vengano occluse da nuove costruzioni ed elementi edilizi coperti, tralicci per reti aeree, installazioni di arredo urbano di rilevante impatto visivo, cartellonistiche pubblicitarie, impianti vegetati decontestualizzati, ecc.

La “classificazione” non è vincolante per il Comune che potrà motivatamente discostarsene nella eventuale formulazione del *giudizio di impatto paesistico*.

Art. 31 Valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio

Il Documento di Piano individua in appositi elaborati grafici, analitico-descrittivi e normativo-regolamentari, i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di tutela, valorizzazione e trasformazione trattati dai piani sovraordinati (PPR, PTM, ecc.).

A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del “Piano del Paesaggio Lombardo”, quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTM e degli altri atti sovraordinati ed hanno valore prescrittivo.

Alle componenti paesistico ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel PTM e degli altri atti sovraordinati.

CAPO SECONDO

DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO PRIMO

OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE

Art. 32 Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:

- verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
- indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.

L'attività di monitoraggio è promossa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con cadenza annuale o biennale, vista l'effettiva attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale, secondo i criteri e gli indicatori di cui al cap. 11.1 "*Indicatori selezionati per il monitoraggio*" del Rapporto Ambientale, inerente la Valutazione Ambientale Strategica della presente Variante generale.

TITOLO SECONDO

COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 33 Compensazione urbanistica.

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11, commi 3 e 4, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il presente articolo definisce i criteri per l'applicazione della "*compensazione urbanistica*".

Fermo restando quanto disposto dall'art. 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308, ai sensi dell'art. 11, c. 3 della l.r. 12/2005, alle aree per Servizi previsti e sulle aree ove è indicata la realizzazione della rete per la mobilità veicolare e/o ciclabile, individuate nei competenti elaborati grafici dal Piano dei Servizi ma non ricomprese in Ambiti di trasformazione del D.d.P. o soggette a Pianificazione Attuativa disciplinate dal P.d.R., è attribuito l'Indice di edificabilità previsto per l'Ambito territoriale di P.G.T., con esclusione delle aree già individuate per la viabilità locale (esistente e/o di progetto), entro il quale ricadono dette aree.

Tale "*diritto edificatorio*", attribuito ai soggetti cedenti l'area, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, è trasferibile, a favore di altre aree di proprietà nelle quali è ammessa l'edificazione, purché comprese nel medesimo Ambito urbanistico di P.G.T., utilizzabili nell'intero territorio comunale, oppure potranno essere mantenuti in vista di un utilizzo o acquisto futuro di aree o ceduti a terzi.

A seguito del trasferimento del diritto edificatorio, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi quanto trasferito non potrà comunque superare l'*Indice di edificabilità fondiaria* (IF) previsto dalla presente Variante generale di P.G.T., incrementato del 15%.

Analogamente, anche l'*Indice di copertura* (IC) stabilito dal P.G.T. con la presente Variante generale, non potrà comunque essere incrementato oltre il 10%.

Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale di pertinenza.

Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del diritto edificatorio compensativo.

Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al secondo comma dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto registrato e trascritto;
- indipendentemente dall'entità del diritto edificatorio trasferito, la porzione di suolo, gratuitamente ceduta - da ciascun privato interessato - al Comune, dovrà avere un'estensione pari all'intera superficie di proprietà interessata dall'individuazione quale area per servizi e/o per la mobilità, individuata dal Piano dei Servizi o dal Progetto esecutivo per la sua realizzazione, ossia senza la possibilità di cederne una sola frazione.
Eventuali aree di proprietà più ampie, ovviamente, potranno essere frazionate al fine di cedere la sola intera parte individuata dal P.G.T. per aree per Servizi previsti e/o per la realizzazione della rete di mobilità veicolare e ciclabile.

Tutto quanto previsto nel presente articolo è comunque applicabile anche:

- a seguito d'individuazione di un'area non conforme alle previsioni urbanistiche per la realizzazione di opera pubblica, derivante quindi da una variante "semplificata" allo strumento urbanistico, ai sensi degli artt. 10 e 19 del dPR n. 327/2001 e s.m.i.;
- a seguito d'individuazione, negli areali individuati dal P.G.T. quali "*Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica*" di interventi di riordino urbano ed e/o edilizi per la valorizzazione del sistema dei Navigli o per altre opere pubbliche, promossi dal Comune e/o altri Enti sovra locali, e che perseguano gli obiettivi del PTRS dei Navigli, del P.T.M. o del P.G.T. In tale ultimo caso alle aree è attribuito un diritto edificatorio, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune e/o altri Enti sovra locali, pari a 0,40 mc/mq.

Al fine di un'ordinata applicazione sul territorio di Binasco, di tali misure compensative, si rimanda alla tabella "*Specificazione delle casistiche relative allo spostamento di diritti edificatori*." in calce all'Art. 15b "*Disciplina per lo spostamento di diritti edificatori (da "compensazione urbanistica" e per "trasferimenti volumetrici")*".

Art. 34 Perequazione urbanistica.

In considerazione delle caratteristiche del territorio comunale, per circa la metà costituito da aree agricole, fra le quali ovviamente comprese anche quelle del Parco Agricolo Sud Milano, non suscettibili, secondo la già citata "*Legge per il governo del territorio*"¹⁴, di applicazione della perequazione, e dunque con limitate aree suscettibili di applicazione della stessa, il P.G.T. (tenuto anche conto dei pre-vigenti strumenti di pianificazione generale) si avvale della possibilità di applicazione della sola "*perequazione di comparto*" di cui al primo comma dell'articolo 11 della legge regionale citata, e non anche alla "*perequazione diffusa*" di cui al secondo comma dello stesso articolo.

La "*perequazione di comparto*" è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio territoriale all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun *Ambito di Trasformazione* (AT) o di *Pianificazione Attuativa* disciplinato dal Piano delle Regole (compresi gli *Ambiti di rigenerazione urbana*) indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche stabilite dal relativo Piano Attuativo; la *Possibilità edificatoria* derivante da tale indice sarà poi realizzata sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa (tenendo anche conto delle indicazioni – grafiche e/o analitiche – fornite dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e/ dal Piano delle Regole). A tal fine si rammenta che il Piano dei Servizi stabilisce la quantità – e, ove necessario, anche la localizzazione – delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al Comune (o da asservire all'uso pubblico).

La *Possibilità edificatoria* che compete a ciascun *Ambito di Trasformazione* (AT) o *Piano Attuativo* è stabilita dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole, che possono indicarla mediante un indice di edificabilità

¹⁴ Infatti l'art. 11, c. 2, della l.r. 12/2005 così recita: "2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, **ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica**, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo."

territoriale ovvero, in alternativa, mediante l'indicazione di una volumetria o superficie complessiva (*Volume urbanistico* (VU), *Volume reale* (Vr) o *Superficie lorda* (SL)).

Art. 35 Incentivazione urbanistica.

Sono qui richiamati i provvedimenti d'incentivazione previsti dalla legge regionale per la rigenerazione urbana e territoriale (l.r. n. 18 del 2019), previsti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente connotati da caratteristiche di recupero e rigenerazione (indipendenti dalla destinazione d'uso dell'edificio) che possano garantire determinati livelli di qualità edilizia, promozione della mobilità sostenibile e dell'edilizia sociale, sicurezza delle costruzioni, protezione dai rischi naturali e riqualificazione ambientale, l'utilizzo di metodologie e tecnologie innovative e sostenibili, ai sensi dei due specifici provvedimenti attuativi (emanati dal Legislatore regionale) a cui pertanto si rimanda:

- D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 "*Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT* (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)"

L'incremento fino al 20% massimo dell'indice di edificabilità (secondo l'articolazione e le modalità applicative prevista nella citata D.g.r.) è applicabile in tutti gli Ambiti del territorio comunale ove il P.G.T. istituisce un indice di edificabilità *Territoriale "IT"* o *Fondario "IF"*, con esclusione pertanto della possibilità di applicazione nel "*Nucleo urbano di antica formazione*" e nei "*Nuclei rurali di antica formazione*", ove il P.G.T. non può prevedere un incremento indistinto del volume edificabile, in quanto ciò si porrebbe in contrasto con le finalità di tutela e conservazione dei nuclei stessi.

- D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020 "*Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione* (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)".

La riduzione del contributo di costruzione, secondo le differenti percentuali previste nella D.g.r. citata (ad esempio del -10%, -15%, -20%, o -30% secondo le finalità previste) è applicabile in tutti gli Ambiti del territorio comunale, con le modalità previste dal Legislatore regionale con il provvedimento attuativo di riferimento; tenuto conto di quanto indicato al comma precedente, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità ed in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo previste dal P.G.T., nel "*Nucleo urbano di antica formazione*" e nei "*Nuclei rurali di antica formazione*" l'applicazione della riduzione scaturente dall'applicazione della D.g.r. è incrementata di un ulteriore 15% (N.d.R.: esempio di applicazione - riduzione scaturente dalla D.g.r.: 20% + incremento per applicazione nel Nucleo di antica formazione 15% = riduzione del contributo pari al 35%).

La riduzione di cui alla D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020 si somma ad ulteriori riduzioni previste, in materia, dalla l.r. 12/2005, nei seguenti casi di applicazione:

- al comma 8 art. 44;
- al comma 6 art. 48;
- al comma 2 quater, art. 43.

La somma di tali incentivi non è invece ammessa, ai sensi dell'art. 40 ter, comma 5, per gli interventi di recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono dall'uso agricolo esistenti. In tal caso il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento e non è consentita l'applicazione ai medesimi interventi delle ulteriori riduzioni previste dalla stessa l.r. 12/05. Nell'ambito degli interventi disciplinati dall'art. 40 ter, è previsto tuttavia che il contributo di costruzione non sia dovuto se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.

Entrambi i provvedimenti attuativi citati sono pubblicati sul BURL n. 34, Serie Ordinaria, del 17 agosto 2020

TITOLO TERZO

CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 36a Individuazione degli ambiti di “rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito” – misure d'incentivazione

Il P.G.T., in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), individua ed incentiva processi di “rigenerazione urbana” ed, a tal fine, individua con apposita grafia negli elaborati:

DP/p.03a	Individuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana	1 : 5.000
DP/p.05	Previsioni di Piano e individuazione degli Ambiti di trasformazione.	1 : 5.000
PR/p.01	Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale.	1 : 5.000

i suddetti ambiti; trattasi di interventi di riqualificazione dell'ambiente costruito o di riorganizzazione dell'assetto urbano, tutti subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo e, generalmente, disciplinati dal Piano delle Regole, ad eccezione degli Ambiti individuati rispettivamente dalle sigle “ARU2” e “ARU3” governati dal Piano dei Servizi.

In tali “Ambiti di rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito” si applicano le seguenti azioni d'incentivazione in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dell'intero areale perimetrato e/o di sua ricomprensione in altri interventi soggetti a Pianificazione Attuativa, ove congiuntamente sviluppata:

a. Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi finalizzati al supporto tecnico amministrativo:

- Attivazione presso l'Ufficio Urbanistica, Edilizia privata e Lavori Pubblici dell'Area Tecnica di un accesso preferenziale dedicato rispetto alle altre istanze, in modo da fornire in maniera celere le informazioni di carattere tecnico ai professionisti/operatori nel momento di presentazione del progetto concreto di rigenerazione dell'Ambito interessato. Detto ufficio, già competente anche per quanto riguarda le manutenzioni e l'ambiente, fornirà anche le prime informazioni relative alle urbanizzazioni e alle reti di sottoservizi presenti e/o necessari all'Ambito oggetto di rigenerazione.
- Riduzione del 50% dei costi di istruttoria delle pratiche.
- Possibilità di presentazione dei progetti di riqualificazione generale e/o di ristrutturazione urbanistica per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'Ambito (rif.: art. 12, c.1 l.r. 12/2005).
- Facoltà, già riconosciuta in questa sede, di utilizzo dello strumento del Permesso di Costruire convenzionato, quale alternativa al Piano Attuativo/Piano di Recupero (art. 14, c.1-bis l.r. 12/2005), salvo nei casi in cui siano previste le azioni d'incentivazione di cui al successivo punto “d. Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria”, per i quali resta necessario il Piano Attuativo (in ossequio al comma 1 dell'art. 28-bis del d.P.R. 380/2001, non ricorrendo in questo caso modalità semplificate d'attuazione).

b. Incentivazione per elevata qualità ambientale, prevedendo la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde (mediante l'attuazione di misure desunte dalle *Nature Based Solutions - NBS - del PTM*) e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente

- Negli Ambiti della rigenerazione per la riqualificazione dell'ambiente costruito, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50% (art. 43, c.2-quater l.r. 12/2005).
- Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedono anche la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente, il tutto supportato da un adeguato progetto agronomico/forestale, il contributo di costruzione, visto l'art. 43, c.2-quater l.r. 12/2005 ed i criteri di cui alla D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509, è ridotto del 60%.
- Anche negli Ambiti di rigenerazione per la riqualificazione dell'ambiente costruito, in cui vengano previsti interventi singoli di sola ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti (generalmente ammessa dal presente P.G.T. solo quella di tipo “conservativo”), gli oneri di urbanizzazione, sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60% (art. 44, c. 8 l.r. 12/2005).
- In caso di ambiti di “rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito” governati dal Piano dei Servizi, possibilità di riduzione (parziale o totale secondo l'entità dell'intervento) degli oneri di urbanizzazione di altri interventi convenzionati che li ricomprendano e che prevedano l'attuazione, da parte di attuatori privati, degli interventi previsti dal Piano dei Servizi su detti ambiti; come definito nei competenti articoli della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e

e ratificato nella relativa convenzione urbanistica a seguito di avvenuta concertazione con il Comune.

c. Previsione di usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

- Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico (rif.: art. 51 bis l.r. 12/2005). L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.
- L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT oggi vigente, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.
- L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 51 della l.r. 12/2005. Il Comune nella convenzione urbanistica può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo e di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
- Sono fatte salve le indicazioni di legge previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.
- E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

d. Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria

- Nei casi di ristrutturazione urbanistica (soggetti a convenzionamento), il Comune può sempre rimodulare in riduzione (rispetto a quanto già riportato al precedente punto "b") il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati.
- La Regione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 2-quater e comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005, ha determinato mediante la D.g.r. 28 dicembre 2022 - n. XI/7729 le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana; sono pertanto qui richiamate e fatte salve dette modalità segnalando, altresì, che la Regione, sul proprio portale istituzionale, ha predisposto un apposito strumento di supporto ai Comuni con "*toolkit preconfigurato*" per il calcolo della valutazione economico-finanziaria degli interventi.

Le specifiche discipline di attuazione dei singoli "*Ambiti di rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito*" sono demandate al Piano dei Servizi o al Piano delle Regole, secondo le rispettive attribuzioni.

E' fatta salva per il Comune la possibilità di individuare, mediante apposita e motivata deliberazione di Consiglio Comunale, ulteriori ambiti "*di rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito*", senza che ciò comporti necessità di variante urbanistica al Documento di Piano del presente P.G.T., detti ulteriori ambiti saranno, anch'essi, assoggettati a preventiva pianificazione attuativa; detta deliberazione (oltre alla loro individuazione) dovrà prevedere specifica disciplina afferente, secondo gli obiettivi di pianificazione territoriale da perseguire, ad uno o più degli altri atti di P.G.T. (P.d.S o D.d.P.), verificando altresì la necessità, o meno, di relativa variante urbanistica secondo gli specifici contenuti, quando non siano già ricompresi dal P.G.T. in "*Zone di recupero ai sensi della legge 457/1978*".

Si specifica, ai soli fini dell'applicazione delle predette misure d'incentivazione che una volta cessata l'efficacia del Documento di Piano, per avvenuta decorrenza del quinquennio di validità (salvo proroghe ex lege), nel caso in cui non risulti già adottato il relativo Piano Attuativo, cessa la possibilità di loro applicazione; è fatta comunque salva la possibilità di presentazione dei relativi Piani attuativi, ove disciplinati dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi, senza possibilità di prevedere le misure incentivanti.

Art. 36b Individuazione degli ambiti di “rigenerazione urbana per il recupero e/o il potenziamento del sistema degli spazi verdi e dei servizi” (di cui alla Deliberazione di C.C. nr. 21 del 28/04/2022).

Tenendo conto dei contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 21 del 28/04/2022, la presente Variante generale recepisce, ove non già individuati come “*Ambiti di rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito*”, tutti i restanti areali a tal fine individuati nell'elaborato grafico allegato a tale atto; trattasi tutti di aree già nella disponibilità pubblica, per le quali la loro riconferma come ambiti di rigenerazione tesi alla “*valorizzazione e rilancio del territorio*” di Binasco, in coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano della presente Variante generale, consente loro di continuare a far parte della strategia pianificatoria del Comune, per i prossimi anni.

Tutti gli ambiti in parola sono già disciplinati dal Piano dei Servizi, per i quali la relativa disciplina continua a valere anche a seguito della scadenza del Documento di Piano; la loro individuazione anche all'interno del Documento di Piano è tesa a facilitarne la candidatura in sede di richiesta di finanziamenti nell'ambito di Bandi pubblici relativi alla Rigenerazione Urbana, in particolare se volta al recupero e/o il potenziamento del sistema degli spazi verdi e dei servizi.

In analogia con i contenuti dell'articolo precedente, in particolare l'ultimo capoverso del punto b), in detti ambiti è possibile prevedere, nel periodo di validità del Documento di Piano, la realizzazione diretta da parte di attuatori privati, previa concertazione con il Comune e convenzionamento, dei relativi interventi previsti dal Piano dei Servizi; in tale caso è prevista la possibilità di riduzione (parziale o totale secondo l'entità dell'intervento) degli oneri di urbanizzazione (primari e/o secondari secondo natura dell'intervento) afferenti altre attività edilizie di natura privata, soggette a convenzionamento urbanistico.

Art. 37 Ambiti di Trasformazione.

Il Documento di Piano definisce, in particolare nelle tavole intitolate “*Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (disciplinati dal D.d.P.)*” e “*Previsioni di Piano e individuazione degli “Ambiti di Trasformazione”*”, le parti del territorio comunale soggette a trasformazione, definite “*Ambiti di Trasformazione*” (AT) e individuate con le dizioni “AT 6”, “AT 7” e “AT 8” (N.d.R.: numerazione generalmente ripresa in analogia e continuità con il previgente P.G.T.).

Il perimetro di ciascuno di tali Ambiti di Trasformazione (AT) è indicato nei citati elaborati grafici e nelle relative schede grafiche allegate alla *normativa di P.G.T.*.

L'individuazione di detti ambiti nel Documento di Piano non comporta la *conformazione* dei suoli e non costituisce conseguentemente alcun presupposto di diritto edificatorio sugli stessi, salvo quanto previsto nella fase transitoria, secondo la disciplina recata nel Piano delle Regole.

Art. 38 Obbligo della pianificazione attuativa.

L'attuazione delle previsioni del Documento di Piano (D.d.P.) relative a ciascun Ambito di Trasformazione (AT) è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, che potrà essere di iniziativa pubblica o privata, a scelta discrezionale del Comune.

Il relativo Piano Attuativo dovrà estendersi all'intero ambito perimetrato.

Le prescrizioni, gli indirizzi e i criteri da osservare nell'elaborazione del Piano Attuativo relativo a ciascun Ambito di Trasformazione sono dettati al Titolo successivo delle presenti norme.

L'approvazione di ciascun Piano Attuativo comporta la *conformazione* dei relativi suoli e il formarsi del presupposto di diritto edificatorio sugli stessi, salvo che si tratti di Piano Attuativo di iniziativa pubblica che riserva al Comune la titolarità dell'iniziativa edificatoria.

A tal fine si specifica che l'individuazione, da parte del Piano dei Servizi, di aree, attrezzature e servizi all'interno di *Ambiti di Trasformazione* (AT) che già ricomprendono interamente aree di proprietà Comunale: stante il prevalente interesse pubblico alla tempestiva attuazione delle previsioni di P.G.T. e la natura prescrittiva e vincolante del Piano dei Servizi stesso, qualora l'intervento sia direttamente attuato dall'Ente comunale, le aree si intendono già conformate (senza necessità quindi di preventiva pianificazione attuativa).

A ciascun Ambito di Trasformazione si applica la “*perequazione di comparto*” precisata nell'apposito precedente articolo della presente *normativa di P.G.T.*; pertanto, salvo eventuale diversa e specifica indicazione della relativa disciplina attuativa, la capacità edificatoria attribuita dal Documento di Piano a ciascun Ambito di Trasformazione si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito indipendentemente dalla destinazione finale delle aree, pubblica o privata.

Art. 39 Iniziativa per l'avvio della pianificazione attuativa

Il Comune può provvedere in qualsiasi momento, previo *avviso di avvio del procedimento* ai proprietari interessati e agli altri eventuali aventi titolo o soggetti controinteressati, all'elaborazione di uno o più Piani Attuativi per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano relative ai rispettivi Ambiti di Trasformazione (AT).

Qualora fossero invece i proprietari (o altri aventi titolo) degli immobili inclusi in un determinato Ambito di Trasformazione (AT) ad essere interessati all'attuazione delle relative previsioni del Documento di Piano, gli stessi sono tenuti a darne formale comunicazione al Comune presentando una *Proposta preliminare* con la quale esprimono il loro interesse nonché la tipologia, l'entità e le caratteristiche dell'intervento che intenderebbero effettuare.

La *Proposta preliminare* deve essere corredata da grafici illustrativi dell'intervento auspicato e da una esauriente relazione illustrativa.

Il Comune valuta la *Proposta preliminare* e stabilisce innanzitutto, a sua discrezione:

- a) se provvedere direttamente, ma a spese degli interessati, all'elaborazione del Piano Attuativo, al fine di garantire nel modo più efficace il perseguimento dell'interesse pubblico;
- b) se consentire invece agli interessati di provvedere all'elaborazione del Piano Attuativo da sottoporre all'esame del Comune.

Qualora il Comune stabilisca di procedere con le modalità di cui al punto a), ne dà comunicazione – motivandone le ragioni – ai proponenti (e anche ad eventuali altri soggetti controinteressati) e dà quindi avvio, garantendo il confronto coi medesimi, all'elaborazione del Piano. Qualora invece il Comune stabilisca di procedere con le modalità di cui al punto b), ne dà comunicazione ai proponenti (e anche ad eventuali altri soggetti controinteressati), autorizzandoli a procedere all'elaborazione del Piano Attuativo da sottoporre all'esame del Comune ed indicando altresì:

- la tipologia di Piano Attuativo da utilizzare fra quelli previsti dalle norme vigenti e indicati al competente articolo della presente normativa;
- i criteri e gli indirizzi da tenere presenti nell'elaborazione del Piano Attuativo, in coerenza coi contenuti del Documento di Piano e del Piano dei Servizi ma anche con facoltà discrezionale di fornire ulteriori criteri e indirizzi;
- eventuali criteri per la *negoiazione* aggiuntivi rispetto a quelli generali definiti nel Documento di Piano ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

La comunicazione di cui al comma precedente dovrà essere inviata dal Comune entro 30 giorni dal ricevimento della *proposta preliminare*. La mancata comunicazione da parte del Comune entro il suddetto termine equivale ad assenso all'elaborazione del Piano Attuativo da parte dei proponenti ed avvio della fase di *negoiazione*.

Come stabilito dal quarto comma dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (*Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti*). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5¹⁵, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta

¹⁵ Il quinto comma richiamato così recita: “5. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.”

giorni di cui all'articolo 14, comma 1, della citata legge regionale 12/2005 inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Il medesimo criterio e la medesima procedura si applica, per analogia, anche alla *Proposta preliminare*.

Art. 40 Specifico strumento attuativo da applicare per la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione.

I piani urbanistici attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni del Documento di Piano sono quelli, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, previsti dalle norme vigenti, e in particolare:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- b) Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150.
E' predisposto, di norma, di iniziativa privata, salvo il caso della compilazione d'ufficio ai sensi del comma 11 del citato art. 28);
- c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- d) Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- e) Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05.08.1978, n. 457.
Può essere predisposto sia di iniziativa pubblica che privata (art. 30 della legge citata).

Al competente articolo della presente normativa di P.G.T. è stabilito, per ciascun Ambito di Trasformazione (AT), quale tipologia di Piano Attuativo andrà applicata fra quelle previste dalle norme vigenti, a seconda che il Piano Attuativo sia redatto dai soggetti privati che ne hanno titolo oppure dal Comune; analogamente il Piano delle Regole indica per gli altri ambiti assoggettati a pianificazione attuativa la relativa tipologia da applicare.

Art. 41 Programmi Integrati di Intervento (PII)

A discrezione del Comune, per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) può essere utilizzato, in luogo del Piano Attuativo ordinario e con la stessa procedura di cui al precedente articolo 15, e sempre che ne ricorrano i presupposti di legge, il Programma Integrato di Intervento (PII) di cui all'art. 87 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

In tal caso il Programma Integrato di Intervento (PII) deve essere corredato dalle "previsioni planivolumetriche di dettaglio" e dal "cronoprogramma di attuazione" di cui al successivo articolo 18 solo se espressamente prescritti dal *Documento di Piano* per l'Ambito di Trasformazione considerato.

Proposte di Programmi Integrati di Intervento possono essere sottoposte all'Amministrazione Comunale anche per trasformazioni non previste dal Documento di Piano (e dunque non relative ad aree o complessi preventivamente inclusi dal Documento di Piano in "Ambiti di Trasformazione"), purché finalizzate al raggiungimento degli "obiettivi" indicati nel medesimo.

I proprietari (o aventi titolo) interessati all'avvio della formazione del Programma Integrato di Intervento (PII) ne danno formale comunicazione al Comune presentando una *Proposta preliminare* con la quale esprimono il loro interesse nonché la tipologia, l'entità e le caratteristiche dell'intervento che intenderebbero effettuare. La *Proposta preliminare* deve essere corredata da grafici illustrativi dell'intervento auspicato e da una esauriente relazione illustrativa, dai quali sia possibile desumere ogni elemento utile a valutare:

- a) l'attitudine dell'intervento proposto a concorrere al conseguimento degli "obiettivi" del Documento di Piano;
- b) il rapporto dell'intervento col contesto (edificato e non) nonché il suo impatto paesistico.

Il Comune valuta la *Proposta preliminare* e stabilisce innanzitutto, a sua discrezione, se la stessa sia procedibile, in quanto atta a concorrere al conseguimento degli "obiettivi" risultanti dal Documento di Piano, oppure se non sia procedibile in quanto avulsa (o, ancor peggio, confliggente) rispetto a detti obiettivi.

L'eventuale improcedibilità dovrà essere comunicata entro 30 giorni dal ricevimento della proposta.

Qualora il Comune ritenga procedibile la proposta, stabilisce a sua discrezione:

- a) se provvedere direttamente, ma a spese degli interessati, all'elaborazione del Programma Integrato di Intervento (PII) e relativa documentazione necessaria per la procedura di VAS, al fine di garantire nel modo più efficace il perseguimento dell'interesse pubblico;
- b) ovvero se consentire agli interessati di provvedere all'elaborazione del Programma Integrato di Intervento (PII), da sottoporre all'esame del Comune, e relativa documentazione necessaria per la procedura di VAS.

Qualora il Comune stabilisca di procedere con le modalità di cui al punto a), ne dà comunicazione – motivandone le ragioni – ai proponenti (e anche ad eventuali altri soggetti controinteressati) e dà quindi avvio, garantendo il confronto coi medesimi, all'elaborazione del Programma (e della documentazione necessaria per la procedura di VAS).

Qualora invece il Comune stabilisca di procedere con le modalità di cui al punto b), ne dà comunicazione ai proponenti (e anche ad eventuali altri soggetti controinteressati), autorizzandoli a procedere all'elaborazione del Programma da sottoporre all'esame del Comune (e della documentazione necessaria per la procedura di VAS) ed indicando altresì:

- l'esatta perimetrazione delle aree e dei fabbricati che dovranno costituire l'ambito del Programma;
- i criteri e gli indirizzi per la progettazione dell'intervento;
- l'eventuale necessità che il Programma Integrato di Intervento sia corredato dalle *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* e dal *Cronoprogramma di attuazione* di cui al successivo articolo 42;
- eventuali criteri per la negoziazione (desunti dal successivo art. 42).

La comunicazione di cui al comma precedente dovrà avvenire entro 60 giorni dal ricevimento da parte del Comune della *proposta preliminare* dei proprietari o aventi titolo.

Art. 42 Criteri e indirizzi generali per la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione.

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, lettera e), della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il presente articolo definisce i principali criteri di negoziazione tra il Comune ed i proponenti, nonché quelli generali d'intervento, per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione da applicare alle trasformazioni previste dal Documento di Piano.

A) Criteri generali di negoziazione

Valutata la *Proposta preliminare* di cui ai precedenti articoli 39 e 41, l'attività di *negoziazione* che interverrà fra il Comune ed i proponenti, per la definizione dei contenuti dei Piani Attuativi o dei Programmi Integrati d'Intervento sino alla loro definitiva approvazione, dovrà essere tesa al confronto fra i seguenti fattori:

- contenuti di interesse privato espressi dalla *Proposta preliminare*,
 - fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate,
 - ricadute potenzialmente negative dell'intervento rispetto al contesto territoriale d'insediamento e relative misure di mitigazione,
 - valutazione dell'incremento del carico urbanistico determinato dall'insediamento e del conseguente necessario incremento della dotazione comunale delle "*Dotazioni Territoriali*" (fra i quali i servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico) e delle opere di urbanizzazione;
 - quadro economico della proposta,
- elementi tutti che dovranno concorrere al conseguimento degli "obiettivi" risultanti dal Documento di Piano.

In caso di esito positivo della fase di negoziazione di cui al precedente capoverso, il Comune promuove il Piano Attuativo o il Programma Integrato di Intervento sino alla definitiva approvazione della proposta (fatta sempre salva la possibilità per il Comune di esprimere condizioni necessarie per la definitiva approvazione della proposta stessa).

B) Criteri generali d'intervento

ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti negli Ambiti di Trasformazione (AT) definiti dal Documento di Piano, ed in ogni modo connessi all'attuazione dei relativi Piani Attuativi (o *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*), devono essere preceduti, sia in fase di pianificazione attuativa (in considerazione dell'obbligo, previsto dalle presenti norme, di *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*) che in fase di rilascio dei relativi titoli abilitativi, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo

Primo, Titolo quarto delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, dall'*esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Per ciascuna trasformazione prevista, il Documento di Piano stabilisce specifici "obiettivi di qualità paesaggistica", dei quali la pianificazione attuativa (P.A.) dovrà tener conto. Così pure dovrà tenerne conto la successiva progettazione edilizia.

Si intendo, innanzitutto, qui richiamati i disposti relativi al perseguimento di obiettivi di *sostenibilità ambientale e qualità paesaggistica*, in caso di insediamento negli Ambiti di Trasformazione di *attività di logistica* (ove consentite) o di *Data Center*, di cui al precedente "*Art. 27 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela ambientale e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale*", con carattere di prevalenza rispetto a quanto di seguito indicato, da considerarsi comunque un "minimo" sempre da garantire.

Ove indicata graficamente, nelle Schede planimetriche relative agli Ambiti di Trasformazione, la previsione di "*Fasce alberate di mitigazione*", dovranno essere realizzate aree a verde piantumate con alberi, arbusti e siepi, quest'ultime poste sul margine degli areali interessati, con funzione di mitigazione degli interventi e/o di separazione delle nuove funzioni rispetto agli insediamenti prospicienti. In dette fasce non potranno essere realizzate aree di parcheggio e dovranno essere dotate di rilevante equipaggiamento vegetazionale composto da alberature e siepi sempreverdi.

Dette fasce dovranno essere prive di qualsiasi edificio o costruzione stabile, anche realizzata in sottosuolo, fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni, opere impiantistiche interrato per la gestione delle acque meteoriche, opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, aree ludiche senza fini di lucro nonché elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, purché la superficie pavimentata/impermeabilizzata sia contenuta entro il 10 % della superficie totale di dette fasce.

Per la realizzazione delle suddette fasce è opportuno fare riferimento alle indicazioni di cui al "*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale*" del PTM.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Durante la fase di negoziazione potrà essere prevista la formazione, da parte dei soggetti attuatori, di aree standard a verde che eccedano la quantità di competenza indicata dal Piano dei Servizi per ciascun Ambito; dette aree eccedenti (purché adeguatamente piantumate ed attrezzate, cedute gratuitamente al Comune o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) se ritenute dall'Amministrazione Comunale qualificabili, per localizzazione, estensione e conformazione, dotazione di attrezzature, ecc., di interesse per il contesto territoriale in cui è inserito l'Ambito di Trasformazione, potranno essere realizzate a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria.

CONTENUTI OBBLIGATORI DEGLI ELABORATI

Gli elaborati relativi ad interventi sia pubblici che privati devono documentare:

- la fattibilità geologica;
- la compatibilità acustica;
- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- il raggiungimento degli "obiettivi di qualità paesaggistica" stabiliti dal Documento di Piano;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, ivi compresa la specificazione delle essenze arboree e arbustive da mettersi a dimora;
- l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, ove del caso, secondaria.

NORME DI ATTUAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE (successivamente all'approvazione del P.A.)

Ogni Piano Attuativo (ed ogni *Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale*) dovrà obbligatoriamente essere corredato di proprie Norme di attuazione, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale. Dette Norme, congiuntamente ad un elaborato grafico (da prevedere fra quelli allegati alla convenzione) che individui le diverse destinazioni urbanistiche impresse alle aree (all'interno del Piano Attuativo), costituiranno il riferimento (unitamente all'accessoria convenzione urbanistica stipulata) per la disciplina edilizia/urbanistica da applicarsi in detti areali, successivamente all'avvenuta ultimazione della

all'avvenuta ultimazione della trasformazione e fino a che un nuovo strumento urbanistico generale non li ricomprenda in uno degli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole.

PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, il *Piano Attuativo* relativo a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovrà essere corredato da “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*”, aventi valore prescrittivo e vincolante, mediante le quali – eventualmente anche con riferimento a diverse soluzioni alternative – risultino esattamente definiti:

- la tipologia di ciascun edificio;
 - la sagoma di ingombro di ciascun edificio;
 - le masse e le altezze di ciascun edificio;
 - le distanze minime da osservare dai confini di proprietà;
 - le distanze minime da osservare fra gli edifici; come previsto all'art. 103, comma 1-bis, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'indice “*De – Distanza fra edifici*” è derogabile all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di *programmazione negoziata con valenza urbanistica*), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
 - l'orientamento degli edifici, il reciproco ombreggiamento nelle diverse stagioni, le misure atte a favorire il “guadagno solare passivo” nella stagione fredda, le misure atte a garantire la protezione dal surriscaldamento dei locali per irraggiamento solare (“effetto serra”) nella stagione calda;
 - il rapporto tipologico e morfologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
 - la destinazione di ciascun edificio;
 - le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture di ciascun edificio;
 - le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici (strade e parcheggi): ove possibile, i progetti di tali opere concernenti la mobilità dovranno prevedere l'utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l'utilizzo di asfalti fotocatalitici e l'impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti;
 - l'indicazione e quantificazione delle superfici esterne di pertinenza da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.
- Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il “prato armato” (fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ATS o dell'ARPA).
- La norma di cui al presente punto si applica anche per i Piani Attuativi per i quali il Documento di Piano eventualmente non prescriva l'obbligo delle “previsioni planivolumetriche di dettaglio”;
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste, sia arboree che arbustive;
 - le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni.

Ogni previsione, in fase di attuazione, di modificazioni rispetto alle suddette “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*” sarà considerata “*alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo*” ai sensi e per gli effetti del dodicesimo comma dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), e comporterà pertanto la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo; è tuttavia consentito che le Norme di attuazione del Piano Attuativo (vedi punto precedente) stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono effettuabili senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

BONIFICA DELL'AREA

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da dichiarazione di tecnico abilitato (competente in materia ed iscritto al relativo albo professionale) che asseveri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o del piano di bonifica del sito.

PIANI DI SETTORE

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Documento di Piano si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- la “Classificazione Acustica del territorio comunale”, redatta ai sensi della l. 447/95, della l.r. 13/2001 e della d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;

- la definizione della “Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.” in attuazione dell’articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la “Definizione del reticolo idrico minore” di competenza del Comune, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- la “Valutazione Ambientale Strategica” (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- il “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

COLLETTAMENTO FOGNARIO

Al fine di non gravare sullo stato qualitativo delle acque superficiali, l’attuazione degli *Ambiti di Trasformazione* potrà avvenire solo in quei contesti territoriali già adeguatamente serviti dalla rete di fognatura pubblica, fatta salva la possibilità di estensione e/o di adeguamento della rete a carico dei soggetti proponenti l’intervento.

Alla luce di quanto previsto dal d.lgs 03.04.2006 n. 152, art. 146, comma 1, lett. g), le estensioni della rete fognaria previste da ciascun Piano Attuativo al servizio dei nuovi previsti insediamenti dovranno essere di tipo separato, con collettamenti differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia.

GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE E CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Si richiamano i contenuti di cui al precedente art. 24.

CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, le trasformazioni urbanistico–edilizie relative a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovranno avvenire nel rispetto dei tempi stabiliti in apposito *Cronoprogramma di attuazione* da allegare al relativo *Piano Attuativo* (o atto di programmazione negoziale con valenza territoriale) quale parte integrante e sostanziale.

Detto *Cronoprogramma di attuazione* dovrà stabilire:

- i termini temporali – di durata massima decennale – di ultimazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico la cui esecuzione sia posta a carico dei soggetti attuatori, fermo restando che la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e (ove previste) secondaria dovrà essere effettuata all’atto della stipulazione della convenzione urbanistica reattiva al Piano Attuativo;
- i termini temporali di possibile rilascio dei *Permessi di costruire* (o di possibile presentazione di titoli equipollenti) relativi agli interventi di edificazione privata ed – eventualmente – di possibile rilascio dei relativi *Certificati di agibilità*, al fine di dosare e programmare nel tempo l’insediamento di nuovi abitanti o di nuove attività economiche, anche al fine del coordinamento degli interventi comunali per l’adeguamento dei servizi;
- la misura della penale da applicare in caso di ritardo nel compimento delle opere pubbliche o di interesse pubblico rispetto ai termini di cui al punto a). La penale si applica dal giorno di scadenza del termine assegnato con la diffida fino al giorno di completamento dell’opera;
- le modalità per l’applicazione di dette penali:
 - notifica a mezzo .pec (o comunicazione mediante raccomandata a.r.) di contestazione con diffida ad adempiere entro un determinato termine temporale;
 - constatazione in contraddittorio – dopo la scadenza assegnata – della mancato adempimento alla diffida;
 - irrogazione della penale;
 - possibilità per il Comune di rivalersi sulla garanzia finanziaria in caso di mancato pagamento della penale;
- la possibilità per il Comune di escutere le garanzie finanziarie e di sostituirsi ai proprietari interessati nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, qualora il ritardo si protragga oltre un determinato termine;
- la possibilità per il Comune, qualora il ritardo nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico si protragga oltre un determinato termine, di ordinare la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici ad uso privato.

Il Cronoprogramma ha efficacia prescrittiva e vincolante per i soggetti attuatori, tanto per le opere pubbliche e di interesse pubblico, quanto per quelle private.

I contenuti del cronoprogramma saranno espressamente richiamati nella convenzione urbanistica reattiva al Piano Attuativo.

PIANI ATTUATIVI RELATIVI A PIU' AMBITI DI TRASFORMAZIONE

E' ammessa l'approvazione di un solo Piano Attuativo comprendenti due o più Ambiti di Trasformazione, anche non contigui, ferme restande le prescrizioni impartite dal Documento di Piano per ciascun Ambito.

In tale caso è fatta salva la possibilità di "*Trasferimento volumetrico*" (così intendendosi anche quello si Superficie lorda, date le previsioni del Documento di Piano) tra diversi Ambiti di Trasformazione, purché omogenei, ossia aventi la medesima destinazione urbanistica, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a seguito del trasferimento del diritto edificatorio, la densità edilizia territoriale dell'Ambito ricevente non potrà comunque superare l'*Indice di edificabilità territoriale* (IT) previsto dalla presente Variante generale di P.G.T., incrementato del 5%;
- tutti i restanti indici, compreso l'indice "IC", indicato nelle competenti schede e nella relativa disciplina, non potranno essere comunque superati.

A tal fine si rimanda anche alla tabella "*Specificazione delle casistiche relative allo spostamento di diritti edificatori.*" in calce all'*Art. 15b "Disciplina per lo spostamento di diritti edificatori (da "compensazione urbanistica" e per "trasferimenti volumetrici")*.

DIRITTI ESISTENTI

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di cicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità in merito.

PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Le procedure della pianificazione attuativa sono disciplinate dalle norme nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto ulteriormente precisato dal Documento di Piano in ordine all'obbligatorietà della "*proposta preliminare*".

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

La documentazione a corredo di ciascun Piano Attuativo è quella stabilita dalle norme nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto ulteriormente precisato dal Documento di Piano.

Si richiama in particolare la deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267 (pubblicata in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, serie ordinaria).

TITOLO QUARTO

CRITERI E INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 43 Criteri e indirizzi specifici per ciascun Ambito di Trasformazione.

La pianificazione attuativa e/o la progettazione degli interventi previsti in ciascun Ambito di Trasformazione verrà effettuata sulla base dei criteri ed indirizzi di seguito indicati.

Ambito di Trasformazione “AT 6” per attività terziario/direzionali.

Descrizione

L'Ambito è situato a nord dell'abitato, in prossimità della struttura socio-sanitaria RSA Heliopolis, accessibile da via Strada Cerca, collegata alla SP 139, in prossimità della Cascina Bozza; trattasi di un'area libera, non edificata, coltivata e/o tenuta a prato, la cui superficie (rispetto a quanto previsto dal previgente P.G.T.) viene ridotta, in particolare al fini di tutelare una porzione agricola, antistante detta Cascina, verso il Naviglio, nonché la fascia vegetata a nord lungo il “Cavo di Cicognola”.

A sud confina direttamente con la via Strada Cerca. L'Ambito è attraversato da un cavo irriguo, il “Cavo Mandrugno” ed è separato dal contiguo Ambito di Trasformazione “AT 7” dalla “Roggia Matrignana”; entrambi detti elementi del reticolo idrico privato dovranno essere tutelati nella loro funzionalità irrigua garantendo lo scorrimento delle acque; gli eventuali spostamenti di tracciato, sistemazioni d'alveo, intubamenti, piantumazioni a ridosso, opere di sovrappasso, ecc. ed ogni altra opera che li interessi dovranno essere preventivamente autorizzati dal relativo Gestore, nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

L'area è attualmente di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Circa **32.124 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Vincoli

L'Ambito non risulta interessato direttamente da alcun vincolo, se non molto marginalmente dalla fascia di tutela dei 100 mt. prevista dal PTA dei Navigli, (interessante, peraltro, l'area a verde pubblico in prevalente stato di naturalità, prevista dalla presente Variante generale); si rammenta, al fine di orientare la redazione della pianificazione attuativa tenendo in debito conto dette situazioni, in particolare dal punto di vista della mitigazione dell'intervento rispetto gli spazi aperti rurali, anche oltre alle previsioni prescrittive di cui al presente P.G.T.:

- la diretta prossimità, a nord, con il confine dei territori ricompresi nel PASM,
- la sua intera ricomprensione all'interno degli “Ambiti agricoli e naturalistici nella fascia di tutela dei 500 mt. del PTRR dei Navigli Lombardi”.

Si segnala, infine, nella porzione a nord-ovest, la presenza di una linea elettrica area (in attraversamento in diagonale), per la quale non sono risultati elementi per una sua qualificazione fra gli elettrodotti ad alta o altissima tensione, si rimanda pertanto ad ogni ulteriore preventivo e specifico approfondimento, che dovrà essere tempestivamente messo in campo (presso l'Ente gestore) dall'Attuatore, al fine di definire la natura di detta linea aerea ed acquisire le conseguenti eventuali limitazioni all'edificazione determinate da detta presenza (fascia di rispetto); in tale caso (ove eventualmente riscontrate) dovranno essere già evidenziate nella prima fase di negoziazione con il Comune, il quale non potrà - in ogni caso - essere ritenuto responsabile per la mancata rappresentazione (in analogia con le altre reti aeree) negli elaborati grafici di P.G.T. di detta linea aerea e relativa fascia di rispetto (ove presente).

In relazione alla presenza dei citati corsi d'acqua, trattandosi tutti di natura privata, le edificazioni e/o le piantagioni nei pressi dovranno rispettare le distanze previste nel Codice Civile (fatti salvi più specifici approfondimenti da parte dei Soggetti attuatori con i rispettivi Gestori).

Obiettivi di intervento

Potenziamento della dotazione di aree terziario/direzionali, in ambito territoriale di elevata accessibilità veicolare, pur tenendo conto delle funzioni già insediate nei pressi (anche al fine di possibili sinergie) e della necessità di incremento dei collegamenti con il restante territorio.

Sistemazione e miglioramento dell'accessibilità veicolare, implementazione della rete ciclo/pedonale nell'area.

Valorizzazione, con incremento della possibilità di suo utilizzo, dell'ambito paesaggistico dell'alzaia in sponda destra del Naviglio.

Destinazioni consentite

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attuativo, in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle presenti Norme di Attuazione):

- 1) Residenza
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche
- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie (fatti salvi i criteri generali localizzativi – di esclusione o limitazione, in caso di eventuale insediamento di “data center”, in particolare nel confronto con gli elaborati grafici d’inversione pianificatoria della presente Variante generale).
 - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili:
 - 2.c.1.7 Impianti di erogazione di carburante.
 - 2.c.1.8 Impianti di autolavaggio.
 - 2.c.2 Attività direzionali (anche “specialistiche”):
 - 2.c.2.1 Uffici.
 - 2.c.2.2 Studi professionali.
 - 2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.
 - 2.c.2.4 Centri di ricerca
 - 2.c.2.5 Data Center o centri di elaborazione dati (CED).
 - 2.c.4 Servizi privati:
 - 2.c.4.6 Scuole private.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità.
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Possibilità edificatoria (per l'insediamento di attività Terziario/Direzionali “tradizionali”)

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria risultante dall'applicazione del seguente indice:

IT : 0,55 mq/mq.

e dunque pari a circa 17.668,20 mq di “SL” superficie lorda (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

IC : 0,60 mq/mq.

IPT : 0,25 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso).

Dc : 1/2 “Altezza del fronte” prospiciente con minimo di 5,00 ml, elevato a ml. 12 o ml. 25, in corrispondenza delle “fasce alberate di mitigazione” (12 ml. per fascia con filare singolo, ml. 25 ove previsto il doppio filare).

Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nella presente normativa di P.G.T., articolo 12, punto b) Definizioni specifiche, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*) non però applicabile nei tratti interessati dalle “fasce alberate di mitigazione”.

- Ds : 7,50 ml per calibro stradale compreso fino a mt 15,00,
10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : ad Hmax edificio con minimo di 10,00 ml.
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, rispetto agli edifici posti al suo interno, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
In aderenza nei casi consentiti.
- Hmax: 18,00 ml. (con max. 21,00 ml. per gli "*elementi emergenti*" arretrati dal filo del fronte – vedi "*note esplicative*" definizione 27), ridotta a 12,00 ml. (con max. 15,50 ml. per gli "*elementi emergenti*" arretrati dal filo del fronte – vedi "*note esplicative*" definizione 27) nella porzione verso il Naviglio, individuata graficamente nella relativa Scheda grafica.
- Sp : 0,30 mq/mq.
- Stn : vedi i seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi (oltre a quanto riportato nella relativa scheda grafica):
- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
 - *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
 - *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*
- Per la superficie a verde pubblico da reperire, eccedente quella minima già individuata dal P.G.T. e pari a mq. 3.250, è fatta salva la facoltà da parte del Comune di sua intera "monetizzazione" sostitutiva.
- La superficie di parcheggi pubblici obbligatoriamente da reperire in loco è pari al 75% del minimo previsto, per la restante parte è fatta salva la facoltà da parte del Comune di sua "monetizzazione" sostitutiva.

Possibilità edificatoria (per l'insediamento di Data Center)

nel rispetto dei limiti e dei criteri localizzativi di cui al [paragrafo 18b.02](#), del precedente [Art. 18 "Logistica e Data Center"](#).

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria risultante dall'applicazione del seguente indice:

IT : 0,55 mq/mq.

e dunque pari a circa 17.668,20 mq di "SL" superficie lorda (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

- IC : 0,85 mq/mq., compresa anche area "generatori esterni",
- IPT : 0,25 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso).
- Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente con minimo di 5,00 ml., elevato a ml. 12 o ml. 25, in corrispondenza delle "*fasce alberate di mitigazione*" (12 ml. per fascia con filare singolo, ml. 25 ove previsto il doppio filare).
Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nella presente normativa di P.G.T., articolo 12, punto b) Definizioni specifiche, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*) non però applicabile nei tratti interessati dalle "*fasce alberate di mitigazione*".
- Ds : 7,50 ml per calibro stradale compreso fino a mt 15,00,
10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : ad Hmax edificio con minimo di 10,00 ml.
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, rispetto agli edifici posti al suo interno, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
In aderenza nei casi consentiti.
- Hmax: 18,00 ml, ridotta a 12,00 ml. nella porzione verso il Naviglio, individuata graficamente nella relativa Scheda grafica.

Sp : 20% di 0,30 mq/mq.; il valore economico della mancata realizzazione di aree a parcheggio, sul restante 80%, dovrà essere impiegato per l'incremento (rispetto a quanto già previsto dal P.G.T. per l'Ambito) di opere di mitigazione e compensazione (volte a ridurre gli impatti paesaggistici e l'impatto acustico dell'insediamento).

Stn : vedi i seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi (oltre a quanto riportato nella relativa scheda grafica):

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
- *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

Per la superficie a verde pubblico da reperire, eccedente quella minima già individuata dal P.G.T. pari a mq. 3.250, è fatta salva la facoltà da parte del Comune di sua intera "monetizzazione" sostitutiva.

La riduzione al 20%, relativa alla superficie dei parcheggi privati - sopra indicata -, si applica anche ai fini della superficie minima di quelli standard (pubblici e/o di uso pubblico); anche in tale caso il valore economico della mancata realizzazione di aree a parcheggio, sul restante 80%, (rispetto a quanto già previsto dal P.G.T. per l'Ambito) dovrà essere utilizzato per la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione (volte a ridurre gli impatti paesaggistici – in particolare rispetto al Naviglio - e l'impatto acustico dell'insediamento – in particolare rispetto alle attività già insediate su via Strada Cerca).

La superficie di parcheggi pubblici, ridotta al 20%, dovrà essere reperita in loco e non potrà essere ulteriormente "monetizzata".

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;

In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al precedente articolo 42, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale, in particolare rivolte a definire le necessarie correlazioni con il confinante Ambito "AT 7"

Le trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita al precedente articolo 42 che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'Ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta dalle presenti norme ed in posizione tale da essere direttamente accessibile da via Strada Cerca, detta area a parcheggio dovrà anche consentire l'accesso dallo spazio di sosta all'area verde in prevalente stato di naturalità (di cui al punto seguente), ed all'imbocco con la prevista pista ciclo-pedonale.

Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come aree standard.

All'interno dell'Ambito dovranno essere realizzate e cedute le aree a verde pubblico secondo la dotazione prevista per l'Ambito, in particolare, nella posizione individuata dai competenti elaborati grafici, dovrà essere realizzata un'**area a verde pubblico in prevalente stato di naturalità (anche definita "Parco pubblico-area naturale a mitigazione intervento")**, con funzione di filtro ambientale rispetto alle altre funzioni insediate in via Strada Cerca, nonché di riequilibrio ecologico-ambientale fra l'Ambito e le aree agricole verso il Naviglio, con idonei impianti vegetali di mitigazione verso sud; in detta area potranno anche trovare posto realizzazioni tese al riequilibrio dell'ecosistema urbano dell'Ambito (e/o del contesto edificato prossimo) mediante soluzioni per il controllo e la gestione delle acque meteoriche, ai sensi del regolamento regolamento n. 7 del 2017 sull'invarianza idraulica e idrologica e secondo i principi delle "*Nature Based Solutions*" (NBS) di cui all'abaco allegato al PTM.

A tal fine si veda anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire marginali adattamenti di detta, area verde, allo stato di fatto ed alle previsioni del Piano Attuativo, pur garantendo le profondità previste nella scheda grafica e la superficie minima destinata ad **“area a verde pubblico in prevalente stato di naturalità” di almeno 3.250 mq** (quota non monetizzabile dato che trattasi di superficie non considerata dal P.G.T. nel consumo di suolo determinato dall'Ambito stesso). Per la restante superficie a verde da reperire, sino al raggiungimento del minimo previsto dal Piano dei Servizi, è fatta salva la facoltà (per il Comune), di sua monetizzazione sostitutiva. Tutte le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune stesso) e verranno computate come aree standard. Le suddette opere saranno realizzate a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria; giusti i disposti dell'art. 44, comma 4 della l.r. 12/2005 nel caso in cui (come in precedenza indicato) l'area a verde assuma, all'interno del Piano Attuativo, ruolo nel *progetto di gestione sostenibile delle acque meteoriche* per interventi edificatori e/o urbanizzativi di natura pubblica, i costi per la realizzazione di detta area a verde potranno essere interamente scomputati, in alternativa, dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione secondaria.

In dette aree a verde pubblico potranno anche essere realizzati gli interventi di ripiantumazione finanziati grazie ai contributi derivanti dall'applicazione dell'art. 42, c. 2-bis della l.r.12/2005 (ndr.: interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto).

Dovranno, inoltre, essere realizzati, a cura dei soggetti attuatori, tutti gli **eventuali tratti di accesso e di distribuzione interna**, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. La viabilità interna secondaria, posta oltre l'area dei parcheggi pubblici non verrà ceduta, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato.

Resta inteso che la previsione di cui al comma precedente (secondo capoverso), secondo cui il costo di realizzazione della viabilità interna non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, si applicherà unicamente nel caso in cui si tratti di viabilità interne destinate a servizio esclusivo dell'ambito (risultando, in tal caso, confermato che le medesime non verranno cedute ma rimarranno private).

Alla luce di puntuale valutazione da effettuarsi necessariamente in sede di pianificazione attuativa, anche il costo di realizzazione della viabilità interna potrà, invece essere scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, ma unicamente qualora le viabilità medesime, in ragione delle loro caratteristiche ed ubicazione, risultassero destinate ad un uso pubblico e si ponessero, dunque, a servizio della collettività indifferenziata dei cittadini (in tal solo caso dovendo, altresì, essere qualificate come opere di urbanizzazione e, quindi, cedute alla Pubblica Amministrazione).

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

In relazione all'attuazione del suddetto Ambito dovranno essere realizzati (a cura e spese dei Proponenti):

- **interventi di miglioramento delle intersezioni stradali fra la SP30 e la SP139dir.** (Alzaia del Naviglio) **e la riqualificazione dei tratti stradali interessati** (SP139dir. e via Cerca), in particolare per favorire le svolte in “mano destra” da e verso la SP30, nonché per consentire l'inserimento della pista ciclo-pedonale (di cui al punto seguente) in corrispondenza dell'intersezione della SP139dir. con la via Strada Cerca, secondo un progetto da concordare con il Comune e gli Enti gestori di dette strade, da dimensionare secondo i volumi di traffico veicolare indotti dal nuovo insediamento, preliminarmente dimostrate con specifiche modellazioni di natura trasportistica;
- **realizzazione di pista ciclo-pedonale**, a doppio senso di marcia, in sede propria, adeguatamente separata rispetto ai sedimi stradali, **lungo la via Strada Cerca** (lato nord/est) **da estendere sino all'ingresso della via Cascina Bozza, e prolungata sino a raccordarsi con la via Matteotti, nell'abitato di Binasco** (come illustrato negli elaborati grafici di P.G.T. ed in particolare nella Scheda grafica dell'Ambito di Trasformazione), al fine di realizzare un sicuro collegamento ciclo-pedonale anche lungo l'alzaia in lato destro del Naviglio, riutilizzando tracciati già esistenti e formando un idoneo sottopasso alla SP30, in corrispondenza del passaggio già esistente. E' in facoltà del Piano Attuativo prevedere alternative di tracciato purché le opere previste realizzino i medesimi obiettivi di collegamento ciclo-pedonale.
- lungo il tracciato della suddetta pista ciclo-pedonale potranno essere realizzate, nell'area verde interessata lungo l'argine destro del Naviglio, in caso d'insediamento di Data-Center, opere di arredo vegetale, di arredo urbano e piantumazioni a mitigazione e compensazione dell'intervento, nei quali far confluire il vantaggio economico risultante della mancata realizzazione di aree a parcheggio (come prima indicato).

Per quanto attiene i suddetti *“interventi di miglioramento delle intersezioni stradali fra la SP30 e la SP139dir.(...) e la riqualificazione dei tratti stradali interessati”* dovranno essere realizzati tutti gli

interventi necessari, necessariamente definibili puntualmente solo in sede di pianificazione attuativa e relativo progetto di opere stradali, che possono essere così sinteticamente riassunti: interventi alle sovrastrutture stradali di pavimentazione, con ridisegno delle aiuole di svincolo per l'accoglimento del tracciato ciclo-pedonale ed il ridisegno delle corsie stradali, adeguamento della rete di raccolta delle acque, rifacimento delle cordonature, creazione di zone pavimentate per transito pedonale, adeguamento con ricollocamento dell'impianto d'illuminazione e delle altre reti impiantistiche esistenti, realizzazione di opere a verde a completamento e rifacimento del manto stradale e della relativa segnaletica (verticale ed orizzontale).

Per quanto attiene la realizzazione della sopra indicata *"pista ciclo-pedonale lungo la via Strada Cerca (...) da estendere sino all'ingresso della via Cascina Bozza, e prolungata sino a raccordarsi con la via Matteotti, nell'abitato di Binasco*, la stessa dovrà avere le caratteristiche dimensionali di cui all'[Art. 19.a](#) e sarà dotata di adeguato impianto d'illuminazione in tutti i tratti, anche per quest'opera dovranno essere realizzati tutti i necessari interventi, necessariamente definibili puntualmente solo in sede di pianificazione attuativa e relativo progetto di opere stradali, da definire d'intesa anche con gli Enti competenti interessati, interventi che possono essere così sinteticamente riassunti: formazioni di muri di sostegno e sistemazione/rinforzo ripe d'argine, terrapieni e rinterri di sostegno con sagomatura del pendio esistente, formazione di sottofondi stradali, cordonature, parapetti e manto di pavimentazione cementizia e/o bituminosa, formazione rete impianto d'illuminazione e regimentazione acque meteoriche, realizzazione di opere a verde a completamento e formazione di relativa segnaletica (verticale ed orizzontale).

L'attività di *"negoziazione"*, svolta tra fra il Comune ed i proponenti ai sensi dell'[Art. 42](#), definirà puntualmente detti interventi (sentiti anche gli altri Enti competenti sulle aree interessate), per i quali eventuali modificazioni di quanto prima indicato, ove tese comunque al conseguimento degli "obiettivi" risultanti dal Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, non costituiscono variante al presente strumento urbanistico (salvo macroscopiche variazioni del tracciato della pista ciclo-pedonale ricadenti in aree private oggi non interessate da alcuna indicazione relativa all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione in parola).

Le suddette opere saranno realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori e a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria (salvo ove le modellazioni trasportistiche dimostrino la necessità di modifiche di tracciato necessarie per la gestione dell'incremento del carico di traffico veicolare indotto dalle funzioni insediate nell'Ambito di Trasformazione stesso e non per altre esigenze di natura pubblica). Il percorso ciclo-pedonale (nei tratti ove già su aree non pubbliche) dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune (o asservito all'uso pubblico, a scelta del Comune stesso) e non potrà essere computato come *aree standard* se posto all'esterno delle aree a verde pubblico e/o di uso pubblico.

Ove il Piano Attuativo preveda la realizzazione e/o la sistemazione di rilevanti aree a verde attrezzato, pubbliche e/o di uso pubblico, lungo il Naviglio, qualificabili come *aree verdi di quartiere* per la loro rilevanza sociale e/o nelle quali siano previsti *interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche* al servizio di spazi e viabilità pubblica e/o di uso pubblico, i relativi oneri economici potranno essere portati a scomputo da quelli per le urbanizzazioni secondarie.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. la realizzazione degli **allacciamenti** e l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, in particolare quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare - di natura manutentiva sull'esistente, oltre agli *interventi di miglioramento delle intersezioni stradali fra la SP30 e la SP139dir. (Alzaia del Naviglio) e la riqualificazione dei tratti stradali interessati (SP139dir. e via Cerca)* - già in precedenza illustrati, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'Ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione (fatto salvo quanto sopra prima indicato in merito alla realizzazione della pista ciclo-pedonale).

Resta inteso che dalla previsione di cui ai commi precedenti discende che non verranno scomputate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione unicamente le opere, tra quelle esterne all'ambito ivi descritte, che risulteranno effettivamente direttamente connesse all'allacciamento dell'ambito stesso ai pubblici servizi (sulla base di quanto accertato sulla base di specifica valutazione che non potrà che essere effettuata, alla luce delle puntuali caratteristiche delle opere medesime, in sede di pianificazione attuativa).

Verranno, invece, scomputati i costi di opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito e/o di relativi potenziamenti (oltre a quanto già sopra indicato) - ove la realizzazione e/o il potenziamento delle stesse fosse pattuito in convenzione in sede attuativa - che rispondessero (sempre sulla base di

valutazione da effettuarsi in sede di pianificazione attuativa) ad esigenze pubbliche generali poste nell'interesse della collettività indifferenziata dei cittadini e del tutto svincolate dall'allacciamento del Piano Attuativo ai pubblici servizi (e/o da necessità connesse e discendenti dall'allacciamento stesso).

Resta inteso che in caso di insediamento di Data Center, ove per la loro dimensione calcolata secondo il fabbisogno energetico, siano soggetti ad un "accordo territoriale con funzione perequativo-compensativa" con il coinvolgimento o meno di Città Metropolitana (con funzione di "arbitraggio") fra gli Enti interessati, dovrà essere realizzato ciò che verrà definito in sede di conferenza di concertazione, in particolare gli investimenti compensativi (non monetari) che vi saranno previsti.

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo alla realizzazione di un edificio compatto, con tipologia costruttiva riconducibile agli edifici di natura terziario/direzionale, perseguendo in ogni caso un corretto inserimento paesaggistico (tenendo anche conto della prossimità ad edifici socio-sanitari ed alberghieri) in particolare verso i territori del PASM, grazie anche alla fascia di mitigazione dell'insediamento da prevedere lungo i fronti e verso il Naviglio (con aree a verde, fasce di mitigazione e riduzione dell'altezza massima).

Si veda anche la specifica *scheda grafica* (nell'apposito fascicolo allegato ai presenti *Criteri e Norme di attuazione*), tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) varianti migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

Tutte le costruzioni dovranno essere improntate ad un'elevata qualità architettonica e corretto inserimento paesaggistico, tenendo conto del particolare contesto insediativo; colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza sia con il paesaggio edificato lungo il Naviglio sia con i vicini ambiti ed insediamenti agricoli.

Sono qui, ancora, richiamati i criteri di contenimento dell'altezza complessiva delle costruzioni ("Hmax" di mt. 12) nella porzione rivolta verso il Naviglio.

Sono qui richiamati, inoltre, tutti i disposti relativi al perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale e qualità paesaggistica, in caso di insediamento di Data Center, di cui al precedente "Art. 27 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela ambientale e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale", con carattere di prevalenza rispetto a quanto indicato nel presente paragrafo.

Gli spazi destinati a parcheggio, a percorsi pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati con materiali naturali e traspiranti (ove consentito dalla competente ATS).

Detti spazi saranno possibilmente dotati di equipaggiamento vegetale, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del vicino Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione dell'insediamento, da realizzare lungo i lati esterni dell'Ambito (escluso quindi il lato confinante con l'Ambito AT 7), aventi una profondità di almeno 12 mt. ove nelle schede grafiche è riportata l'indicazione di un "filare singolo", e di almeno 25 mt. ove nelle schede grafiche è riportata l'indicazione di un "filare doppio"; dette fasce dovranno essere convenientemente piantumate, a formare una cortina vegetale di occultamento dell'insediamento rispetto agli ambiti agricoli e le aree a verde pubblico, sempre con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano. In detta fascia non potrà, altresì, essere realizzata la viabilità veicolare di distribuzione interna.

Ove detta fascia si sovrapporrà a superfici fondiari destinate all'edificazione privata, come saranno previste dal Piano Attuativo, la relativa normativa specifica di attuazione dovrà prevedere il divieto di realizzare qualsiasi edificazione o costruzione stabile, anche realizzata in sottosuolo, fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni, opere impiantistiche interrate per la gestione delle acque meteoriche, opere di arredo a completamento degli spazi a verde (sono quindi escluse le aree di sosta di veicoli a motore).

Tutti gli spazi privati scoperti saranno comunque convenientemente piantumati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'[articolo 42](#), proprio in merito al perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica.

Ambito di Trasformazione "AT 7" per attività terziario/direzionali.

Descrizione

L'Ambito è situato a nord dell'abitato, in prossimità della struttura socio-sanitaria RSA Heliopolis di fronte ad attività alberghiere, risulta accessibile dal termine via Strada Cerca attraverso un piccolo ponticello posto su un cavo irriguo, la via è collegata alla SP 139, in prossimità della Cascina Bozza; trattasi di un'area libera, non edificata, coltivata e/o tenuta a prato, la cui superficie (rispetto a quanto previsto dal previgente P.G.T.) viene ridotta con la presente Variante generale, in particolare al fini di tutelare la possibilità di raggiungere le aree agricole più ad ovest, sopra lo svincolo autostradale, oltre a tutelare il corso e le sponde vegetate del "Cavo Mandrugno" che lo delimitano, a sud, verso la struttura alberghiera, nonché per un tratto (a nord) il solco della "Roggia Matrignana".

Detto areale risulta poi separato dal contiguo Ambito di Trasformazione "AT 6" dalla "Roggia Matrignana"; tutti i citati elementi del reticolo idrico privato dovranno essere tutelati nella loro funzionalità irrigua garantendo lo scorrimento delle acque; gli eventuali spostamenti di tracciato, sistemazioni d'alveo, intubamenti, piantumazioni a ridosso, opere di sovrappasso, ecc. ed ogni altra opera che li interessi dovranno essere preventivamente autorizzati dal relativo Gestore, nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

L'area è attualmente di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Circa **7.622 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Vincoli

L'Ambito non risulta interessato direttamente da alcun vincolo; si rammenta, al fine di orientare la redazione della pianificazione attuativa tenendo in debito conto dette situazioni, in particolare dal punto di vista della mitigazione dell'intervento rispetto gli spazi aperti rurali, anche oltre alle previsioni prescrittive di cui al presente P.G.T.:

- la diretta prossimità, a nord, con il confine dei territori ricompresi nel PASM,
- la sua ricomprensione all'interno degli "Ambiti agricoli e naturalistici nella fascia di tutela dei 500 mt. del PTRS dei Navigli Lombardi".

Si segnala, infine, nella porzione a sud-est, la presenza di una linea elettrica area, per la quale non sono risultati elementi per una sua qualificazione fra gli elettrodotti ad alta o altissima tensione, si rimanda pertanto ad ogni ulteriore preventivo e specifico approfondimento, che dovrà essere tempestivamente messo in campo (presso l'Ente gestore) dall'Attuatore, al fine di definire la natura di detta linea aerea ed acquisire le conseguenti eventuali limitazioni all'edificazione determinate da detta presenza (fascia di rispetto); in tale caso (ove eventualmente riscontrate) dovranno essere già evidenziate nella prima fase di negoziazione con il Comune, il quale non potrà - in ogni caso - essere ritenuto responsabile per la mancata rappresentazione (in analogia con le altre reti aeree) negli elaborati grafici di P.G.T. di detta linea aerea e relativa fascia di rispetto (ove presente).

In relazione alla presenza dei citati corsi d'acqua, trattandosi tutti di natura privata, le edificazioni e/o le piantagioni nei pressi dovranno rispettare le distanze previste nel Codice Civile (fatti salvi più specifici approfondimenti da parte dei Soggetti attuatori con i rispettivi Gestori).

Obiettivi di intervento

Potenziamento della dotazione di aree terziario/direzionali, in ambito territoriale di elevata accessibilità veicolare, pur tenendo conto delle funzioni già insediate nei pressi (anche al fine di possibili sinergie). Tutela e miglioramento dell'accessibilità agli ambiti agricoli posti a nord dell'area dell'uscita autostradale.

Destinazioni consentite

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attuativo, in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle presenti Norme di Attuazione):

- 1) Residenza
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche
- 2) Attività economiche
 - 2.c Attività terziarie (fatti salvi i criteri generali localizzativi – di esclusione o limitazione, in caso di eventuale insediamento di "data center", in particolare nel confronto con gli elaborati grafici d'inversione pianificatoria della presente Variante generale).
 - 2.c.2 Attività direzionali (anche "specialistiche"):
 - 2.c.2.1 Uffici.
 - 2.c.2.2 Studi professionali.

- 2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.
- 2.c.2.4 Centri di ricerca
- 2.c.2.5 Data Center o centri di elaborazione dati (CED).
- 2.c.4 Servizi privati:
 - 2.c.4.6 Scuole private.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità.
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Possibilità edificatoria (per l'insediamento di attività Terziario/Direzionali "tradizionali")

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria risultante dall'applicazione del seguente indice:

IT : 0,55 mq/mq.

e dunque pari a circa 4.214,10 mq di "SL" superficie lorda (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

IC : 0,60 mq/mq.

IPT : 0,25 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso).

Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente con minimo di 5,00 ml, elevato a ml. 12 o ml. 25, in corrispondenza delle "*fasce alberate di mitigazione*" (12 ml. per fascia con filare singolo, ml. 25 ove previsto il doppio filare).

Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nella presente normativa di P.G.T., articolo 12, punto b) Definizioni specifiche, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*) non però applicabile nei tratti interessati dalle "*fasce alberate di mitigazione*".

Ds : 7,50 ml per calibro stradale compreso fino a mt 15,00,
10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A.

De : ad Hmax edificio con minimo di 10,00 ml.

L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, rispetto agli edifici posti al suo interno, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.

In aderenza nei casi consentiti.

Hmax: 18,00 ml. (con max. 21,00 ml. per gli "*elementi emergenti*" arretrati dal filo del fronte – vedi "*note esplicative*" definizione 27).

Sp : 0,30 mq/mq.

Stn : vedi i seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi (oltre a quanto riportato nella relativa scheda grafica):

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
- *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

Per la superficie a verde pubblico da reperire è fatta salva la facoltà da parte del Comune di sua intera "monetizzazione" sostitutiva.

La superficie di parcheggi pubblici obbligatoriamente da reperire in loco è pari al 75% del minimo previsto, per la restante parte è fatta salva la facoltà da parte del Comune di sua “monetizzazione” sostitutiva.

Possibilità edificatoria (per l'insediamento di Data Center)

nel rispetto dei limiti e dei criteri localizzativi di cui al [paragrafo 18b.02](#), del precedente [Art. 18 “Logistica e Data Center”](#).

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria risultante dall'applicazione del seguente indice:

IT : 0,55 mq/mq.

e dunque pari a circa 17.668,20 mq di “SL” superficie lorda (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

IC : 0,85 mq/mq., compresa anche area “generatori esterni”,

IPT : 0,25 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso).

Dc : 1/2 “Altezza del fronte” prospiciente con minimo di 5,00 ml, elevato a ml. 12 o ml. 25, in corrispondenza delle “fasce alberate di mitigazione” (12 ml. per fascia con filare singolo, ml. 25 ove previsto il doppio filare).

Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità, quanto stabilito nella presente normativa di P.G.T., articolo 12, punto b) Definizioni specifiche, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*) non però applicabile nei tratti interessati dalle “fasce alberate di mitigazione”.

Ds : 7,50 ml per calibro stradale compreso fino a mt 15,00,
10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A.

De : ad Hmax edificio con minimo di 10,00 ml.

L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, rispetto agli edifici posti al suo interno, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.

In aderenza nei casi consentiti.

Hmax: 18,00 ml.

Sp : 20% di 0,30 mq/mq.; il valore economico della mancata realizzazione di aree a parcheggio, sul restante 80%, dovrà essere impiegato per l'incremento (rispetto a quanto già previsto dal P.G.T. per l'Ambito) di opere di mitigazione e compensazione (volte a ridurre gli impatti paesaggistici e l'impatto acustico dell'insediamento).

Stn : vedi i seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi (oltre a quanto riportato nella relativa scheda grafica):

- Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.
- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.
- Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Per la superficie a verde pubblico da reperire è fatta salva la facoltà da parte del Comune di sua intera “monetizzazione” sostitutiva.

La riduzione al 20%, relativa alla superficie dei parcheggi privati - sopra indicata - , si applica anche ai fini della superficie minima di quelli standard (pubblici e/o di uso pubblico); anche in tale caso il valore economico della mancata realizzazione di aree a parcheggio, sul restante 80%, (rispetto a quanto già previsto dal P.G.T. per l'Ambito) dovrà essere utilizzato per la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione (volte a ridurre gli impatti paesaggistici – in particolare rispetto al Naviglio - e l'impatto acustico dell'insediamento – in particolare rispetto alle attività già insediate su via Strada Cerca).

La superficie di parcheggi pubblici, ridotta al 20 %, dovrà essere reperita in loco e non potrà essere ulteriormente “monetizzata”.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata:	Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica:	Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al precedente articolo 42, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale, in particolare rivolte a definire le necessarie correlazioni con il confinante Ambito "AT 6"

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita al precedente articolo 42 che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'Ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta dalle presenti norme ed in posizione tale da essere direttamente accessibile da via Strada Cerca, detta area a parcheggio, o meglio la sua prima porzione posta in corrispondenza del ponte di accesso e destinata a viabilità, dovrà anche consentire l'accesso dalla via Strada Cerca ai territori agricoli posti ad ovest dell'Ambito.

Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come *aree standard* (esclusa la porzione destinata a viabilità, ossia il ponte di accesso ed i sedimi stradali che consentiranno il libero transito alla aree agricole).

All'interno dell'Ambito dovranno essere realizzate e cedute le **aree a verde pubblico** secondo la dotazione prevista per l'Ambito; per tutta detta superficie (tenuto conto della sua localizzazione e condizioni d'accessibilità), è fatta salva la facoltà (per il Comune) di sua monetizzazione sostitutiva. Tutte le aree a verde pubblico, non "monetizzate", dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune stesso) e verranno computate come *aree standard*. Le suddette opere saranno realizzate a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria; giusti i disposti dell'art. 44, comma 4 della l.r. 12/2005 nel caso in cui (come in precedenza indicato) l'area a verde assuma, all'interno del Piano Attuativo, ruolo nel *progetto di gestione sostenibile delle acque meteoriche* per interventi edificatori e/o urbanizzativi di natura pubblica, i costi per la realizzazione di detta area a verde potranno essere interamente scomputati, in alternativa, dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione secondaria.

In dette aree a verde pubblico potranno anche essere realizzati gli interventi di ripiantumazione finanziati grazie ai contributi derivanti dall'applicazione dell'art. 42, c. 2-bis della l.r.12/2005 (ndr.: interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto).

Dovrà, inoltre, essere riqualificato, verificandone preventivamente la solidità ed idoneità a sopportare i carichi di esercizio, determinati dai veicoli in transito (per l'accesso alle funzioni previste nell'Ambito) nonché dai mezzi agricoli diretti ai campi, ed eventualmente rifatto se del caso, il ponte di accesso in scavalco sul Cavo Mandrugno, a cura e spese dei soggetti attuatori.

Dovranno, altresì, essere realizzati tutti gli **eventuali tratti di accesso e di distribuzione interna**, tenendo possibilmente distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. La viabilità interna secondaria, posta oltre l'area del parcheggio pubblico non verrà ceduta, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato.

Resta inteso che la previsione di cui al comma precedente (secondo capoverso), secondo cui il costo di realizzazione della viabilità interna non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, si applicherà unicamente nel caso in cui si tratti di viabilità interne destinate a servizio esclusivo dell'ambito (risultando, in tal caso, confermato che le medesime non verranno cedute ma rimarranno private).

Alla luce di puntuale valutazione da effettuarsi necessariamente in sede di pianificazione attuativa, anche il costo di realizzazione della viabilità interna potrà, invece essere scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, ma unicamente qualora le viabilità medesime, in ragione delle loro caratteristiche ed ubicazione, risultassero destinate ad un uso pubblico e si ponessero, dunque, a servizio della collettività indifferenziata dei cittadini (in tal solo caso dovendo, altresì, essere qualificate come opere di urbanizzazione e, quindi, cedute alla Pubblica Amministrazione).

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

In relazione all'attuazione del suddetto Ambito dovranno essere realizzati (a cura e spese dei Proponenti):

- **interventi di miglioramento dello sbocco dell'Ambito AT 7 sulla via Strada Cerca**, con relative opere di ripavimentazione del tratto finale di detta strada, estese in ogni caso sino a ripristinare i sedimi stradali (manto bituminoso ed opere impiantistiche comprese) nei tratti interessati per la realizzazione degli allacciamenti.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. la realizzazione degli **allacciamenti** e l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, in particolare quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare - di natura manutentiva sull'esistente, oltre agli *interventi di miglioramento delle intersezioni stradali fra la SP30 e la SP139dir. (Alzaia del Naviglio) e la riqualificazione dei tratti stradali interessati (SP139dir. e via Cerca)* – quest'ultimi ove indotti dalle funzioni previste nell'ambito stesso -, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'Ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione (fatto salvo quanto sopra prima indicato in merito alla realizzazione della pista ciclo-pedonale).

Resta inteso che dalla previsione di cui ai commi precedenti discende che non verranno scomputate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione unicamente le opere, tra quelle esterne all'ambito ivi descritte, che risulteranno effettivamente direttamente connesse all'allacciamento dell'ambito stesso ai pubblici servizi (sulla base di quanto accertato sulla base di specifica valutazione che non potrà che essere effettuata, alla luce delle puntuali caratteristiche delle opere medesime, in sede di pianificazione attuativa).

Verranno, invece, scomputati i costi di opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito e/o di relativi potenziamenti (oltre a quanto già sopra indicato) - ove la realizzazione e/o il potenziamento delle stesse fosse pattuito in convenzione in sede attuativa - che rispondessero (sempre sulla base di valutazione da effettuarsi in sede di pianificazione attuativa) ad esigenze pubbliche generali poste nell'interesse della collettività indifferenziata dei cittadini e del tutto svincolate dall'allacciamento del Piano Attuativo ai pubblici servizi (e/o da necessità connesse e discendenti dall'allacciamento stesso).

Resta inteso che in caso di insediamento di Data Center, ove per la loro dimensione calcolata secondo il fabbisogno energetico, siano soggetti ad un "accordo territoriale con funzione perequativo-compensativa" con il coinvolgimento o meno di Città Metropolitana (con funzione di "arbitraggio") fra gli Enti interessati, dovrà essere realizzato ciò che verrà definito in sede di conferenza di concertazione, in particolare gli investimenti compensativi (non monetari) che vi saranno previsti.

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo alla realizzazione di un edificio compatto, con tipologia costruttiva riconducibile agli edifici di natura terziario/direzionale, perseguendo in ogni caso un corretto inserimento paesaggistico (tenendo anche conto della prossimità ad edifici socio-sanitari ed alberghieri) in particolare verso i territori del PASM, grazie anche alla fascia di mitigazione dell'insediamento da prevedere lungo i fronti verso le aree agricole (con aree a verde e fasce di mitigazione).

Si veda anche la specifica *scheda grafica* (nell'apposito fascicolo allegato ai presenti *Criteri e Norme di attuazione*), tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) varianti migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

Tutte le costruzioni dovranno essere improntate ad un'elevata qualità architettonica e corretto inserimento paesaggistico, tenendo conto del particolare contesto insediativo; colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza sia con il paesaggio edificato lungo il Naviglio sia con i vicini ambiti ed insediamenti agricoli.

Sono qui richiamati tutti i disposti relativi al perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale e qualità paesaggistica, in caso di insediamento di Data Center, di cui al precedente "[Art. 27 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela ambientale e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale](#)", con carattere di prevalenza rispetto a quanto indicato nel presente paragrafo.

Gli spazi destinati a parcheggio, a percorsi pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati con materiali naturali e traspiranti (ove consentito dalla competente ATS).

Detti spazi saranno possibilmente dotati di equipaggiamento vegetale, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del vicino Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione dell'insediamento, da realizzare lungo i lati esterni dell'Ambito (escluso quindi il lato confinante con l'Ambito AT 6), aventi una profondità di almeno 12 mt. ove nelle schede grafiche è riportata l'indicazione di un "filare singolo", e di almeno 25 mt. ove nelle schede grafiche è riportata l'indicazione di un "filare doppio"; dette fasce dovranno essere convenientemente piantumate, a formare una cortina vegetale di occultamento dell'insediamento rispetto agli ambiti agricoli e le aree a verde pubblico, sempre con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano. In detta fascia non potrà, altresì, essere realizzata la viabilità veicolare di distribuzione interna.

Ove detta fascia si sovrapporrà a superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, come saranno previste dal Piano Attuativo, la relativa normativa specifica di attuazione dovrà prevedere il divieto di realizzare qualsiasi edificazione o costruzione stabile, anche realizzata in sottosuolo, fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni, opere impiantistiche interrato per la gestione delle acque meteoriche, opere di arredo a completamento degli spazi a verde (sono quindi escluse le aree di sosta di veicoli a motore).

Tutti gli spazi privati scoperti saranno comunque convenientemente piantumati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'[articolo 42](#), proprio in merito al perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica.

Ambito di Trasformazione "AT 8" per funzioni prevalentemente produttive.

Descrizione

L'ambito è situato a sud-ovest del territorio comunale, all'intersezione fra le vie Volta ed Archimede (da cui si accede), in prossimità della Roggia Bareggia (ad ovest, e che per un tratto lo delimita).

Trattasi di un'area libera, normalmente destinata a coltivazioni agricole, senza alcuna edificazione; lungo i fronti rivolti verso le sedi stradali risultano fasce vegetate e filari alberati (in particolare lungo la via Archimede); lungo la via Volta si segnala la presenza di un cavo irriguo (def.: "Roggia Nuova", posto in scavalco rispetto alla Roggia Bareggia ed in sottopasso rispetto alla via Archimede) e relative fasce vegetate lungo gli argini rialzati.

Tutti detti elementi del reticolo idrografico dovranno essere tutelati nella loro funzionalità irrigua garantendo lo scorrimento delle acque; gli eventuali spostamenti di tracciato, sistemazioni d'alveo, intubamenti, piantumazioni a ridosso, opere di sovrappasso, ecc. ed ogni altra opera che li interessi (ove ammessi) dovranno essere preventivamente autorizzati dal relativo Gestore, nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

L'area è attualmente di proprietà privata.

Superficie dell'ambito

Circa **14.950 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Vincoli

L'areale è quasi totalmente interessato dalla "Zona di rispetto" di 200 mt. dal punto di captazione del Pozzo idrico nr. 2, di via Archimede; in merito alla realizzazione di opere di gestione sostenibile delle acque meteoriche, ove definibili interventi di "drenaggio urbano sostenibile", si veda anche la [specificazione posta in calce all'Art. 22 "Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano"](#).

Si rammenta, al fine di orientare la redazione della pianificazione attuativa tenendo in debito conto la necessità di opere di mitigazione dell'intervento rispetto gli spazi aperti rurali, data la diretta prossimità, ad ovest, con il confine dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano.

In relazione alla presenza dei sopra citati corsi d'acqua, trattandosi tutti di natura privata, le edificazioni e/o le piantagioni nei pressi dovranno rispettare le distanze previste nel Codice Civile (fatti salvi più specifici approfondimenti da parte dei Soggetti attuatori con i rispettivi Gestori).

Obiettivi di intervento

Potenziamento e consolidamento dell'edificato produttivo secondario nella porzione sud-ovest del territorio comunale, con possibilità di creazione di sinergie di sviluppo, anche in relazione agli

insediamenti produttivi esistenti e la rigenerazione (sempre con funzioni di natura produttiva) delle vicine aree ATM-ex Socimi.

Tutelare la conservazione di aree libere per garantire il recepimento degli esiti del *Documento semplificato del rischio idraulico comunale* (quali gli eventi di laminazione naturale della Roggia Bareggia, prima dell'ingresso nel tessuto urbanizzato di Binasco) nonché di realizzare gli "interventi strutturali" previsti dallo *Studio Comunale di gestione del rischio idraulico*, grazie all'acquisizione al patrimonio pubblico di aree in prevalente stato di naturalità.

Consentire l'insediamento di attività di servizio a supporto delle attività già insediate nell'area industriale.

Migliorare la circolazione veicolare, anche di mezzi pesanti nell'area, con allargamento e sistemazione dell'intersezione fra la via Volta e la via Archimede.

Destinazioni consentite

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attuativo, in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle presenti Norme di Attuazione):

- 1) Residenza
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche
- 2) Attività industriali ed artigianali (fatti salvi i criteri generali localizzativi – di esclusione o limitazione, in caso di eventuale insediamento della funzione "logistica" e/o di "data center", in particolare nel confronto con gli elaborati grafici d'inversione pianificatoria della presente Variante generale).
 - 2.b.1 Attività industriali.
 - 2.b.2 Attività artigianali.
- 3) Attività terziarie
 - 2.c.1.7 Impianti di erogazione di carburante
 - 2.c.1.8 Impianti di autolavaggio
 - 2.c.1.9 Artigianato di servizio
 - 2.c.2.4 Centri di ricerca
 - 2.c.4.6 Scuole private
- 4) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 3.a.1.10 Presidi per la sicurezza pubblica
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità.
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse, tenendo in debito conto la prevalente funzione produttiva di beni che non potrà essere, in ogni caso, inferiore al 55% della *superficie lorda* complessiva prevista dal P.A. stesso.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita la capacità edificatoria risultante dall'applicazione del seguente indice:

IT : 0,55 mq/mq.

e dunque pari a circa 8.222,50 mq di SL totale (salvo più precisa determinazione all'atto della pianificazione attuativa).

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

IC : 0,70 mq/mq.

IPT : 0,20 mq/mq (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso).

Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente con minimo di 5,00 ml.

Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei singoli lotti dal medesimo previsti, motivandone tecnicamente le ragioni e risolvendone organicamente le possibili conseguenze negative. La distanza qui stabilita deve però essere in ogni caso rispettata dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante, registrata e trascritta (vedi, per tale eventualità,

quanto stabilito nella presente normativa di P.G.T., articolo 12, punto b) Definizioni specifiche, indice Dc *Distanza dai confini di proprietà*).

- Ds : 7,50 ml per calibro stradale compreso fino a mt 15,00,
10,00 ml per calibro stradale superiore a mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A.
- De : ad Hmax edificio con minimo di 10,00 ml.
L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, rispetto agli edifici posti al suo interno, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
In aderenza nei casi consentiti.
- Hmax: 16,50 ml. (con max. 20,00 ml. per gli "elementi emergenti" arretrati dal filo del fronte – vedi "note esplicative" definizione 27)
- Sp : 0,10 mq/mq.
- Stn : vedi i seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi:
- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
 - *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
 - *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

Con i seguenti minimi da reperire in loco (non "monetizzabili"):

Area pubblica a verde – area naturale per laminazione rete irrigua: mq. 2.560

Ndr.: *compresa la maggiore dotazione richiesta dal PdS, rispetto al minimo.*

Parcheggi pubblici: : mq. 600

Ndr.: *superficie ridotta rispetto al minimo, tenuto conto della maggiore dotazione di verde pubblico richiesta nell'Ambito.*

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;

In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al precedente articolo 42, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita al precedente articolo 42 che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta dalle presenti norme ed in posizione tale da essere direttamente accessibile da via Archimede. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come aree standard.

All'interno dell'Ambito dovranno essere realizzate e cedute le aree a verde pubblico secondo la dotazione prevista per l'Ambito, in particolare, nella posizione individuata dai competenti elaborati grafici, dovrà essere ceduta, adeguatamente sistemata a verde lungo le rive spondali della Roggia Bareggia e della Roggia Nuova, nonché con idoneo terrapieno di raccordo verso la zona edificabile dell'Ambito, un'area a verde pubblico in prevalente stato di naturalità (anche definita "**area naturale per laminazione rete irrigua**"), nella quale potranno anche permanere le coltivazioni agricole, ma avente funzione principale di possibile bacino d'accoglimento delle acque di laminazione derivanti per eventuali esondazioni dalle rogge (prima dell'ingresso nel tessuto urbanizzato di Binasco) nonché quale zona di "rain garden" prevista dallo Studio comunale di gestione del rischio idraulico, e comunque quale area di riequilibrio ecologico-ambientale fra l'Ambito stesso e le confinanti aree agricole verso il Parco Agricolo Sud Milano, con conservazione, manutenzione ed eventuale integrazione degli impianti vegetali esistenti lungo i corsi d'acqua; in detta area potranno anche trovare posto ulteriori interventi di drenaggio, tese al riequilibrio dell'ecosistema urbano dell'Ambito, anche di natura privata al servizio delle realizzazioni all'interno dell'Ambito stesso e/o del contesto edificato e

edificato e delle urbanizzazioni prossime (come indicato nello Studio comunale di gestione del rischio idraulico) mediante soluzioni per il controllo e la gestione delle acque meteoriche, ai sensi del regolamento regolamento n. 7 del 2017 sull'invarianza idraulica e idrologica e secondo i principi delle "Nature Based Solutions" (NBS) di cui all'abaco allegato al PTM., e che interessino, in ogni caso, solo lo strato superficiale del suolo, data la presenza della zona di rispetto del pozzo di via Archimede.

A tal fine si veda anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire marginali adattamenti di detta, area verde, allo stato di fatto ed alle previsioni del Piano Attuativo, pur garantendo la collocazione prevista nella scheda grafica e la superficie minima destinata ad "**area naturale per laminazione rete irrigua**" di almeno 2.560 mq (quota non monetizzabile dato che trattasi di superficie non considerata dal P.G.T. nel consumo di suolo determinato dall'Ambito stesso). Per il presente Ambito di Trasformazione detta superficie garantisce il soddisfacimento totale delle aree a verde pubblico da reperire, come previsto dal Piano dei Servizi, è fatta salva la facoltà (per il Comune) di accettare maggiori superfici. Tutte le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate come prima indicato e cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune stesso) e verranno computate come *aree standard*. Le suddette opere saranno realizzate a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria; giusti i disposti dell'art. 44, comma 4 della l.r. 12/2005 nel caso in cui (come in precedenza indicato) l'area a verde assuma, all'interno del Piano Attuativo, ruolo nel *progetto di gestione sostenibile delle acque meteoriche* per interventi edificatori e/o urbanizzativi di natura pubblica esistenti in prossimità (esclusi quindi quelli dell'Ambito stesso, che vi potranno comunque essere realizzati e la cui manutenzione resterà a carico degli Attuatori, nonché per la naturale funzione di laminazione delle acque della Roggia Bareggia), i costi per la sistemazione di detta area a verde potranno essere interamente scomputati, in alternativa, dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione secondaria.

In dette aree a verde pubblico potranno anche essere realizzati gli interventi di ripiantumazione finanziati grazie ai contributi derivanti dall'applicazione dell'art. 42, c. 2-bis della l.r.12/2005 (ndr.: interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto).

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, **l'allargamento e la sistemazione del raccordo stradale fra la via Volta e la Via Archimede** (nella posizione indicata nella scheda Grafica dell'Ambito, secondo disegno e modalità costruttive da concordare con il Comune, prevedendo in ogni caso l'allargamento del tratto coperto sul corrispondente cavo irriguo e l'asfaltatura dell'intera intersezione stradale), dette opere potranno essere tutte portate a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, **nonché eventuali altri tratti di accesso** con relativi sbocchi stradali, (da realizzare su via Archimede) **e di distribuzione interna**, tenendo conto di preservare il più possibile il filare alberato esistente lungo la via Archimede stessa.

La viabilità interna secondaria, posta oltre l'area dei parcheggi pubblici non verrà ceduta, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato.

Resta inteso che la previsione di cui al comma precedente (ultimo capoverso), secondo cui il costo di realizzazione della viabilità interna non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, si applicherà unicamente nel caso in cui si tratti di viabilità interne destinate a servizio esclusivo dell'ambito (risultando, in tal caso, confermato che le medesime non verranno cedute ma rimarranno private).

Alla luce di puntuale valutazione da effettuarsi necessariamente in sede di pianificazione attuativa, anche il costo di realizzazione della viabilità interna potrà, invece essere scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, ma unicamente qualora le viabilità medesime, in ragione delle loro caratteristiche ed ubicazione, risultassero destinate ad un uso pubblico e si ponessero, dunque, a servizio della collettività indifferenziata dei cittadini (in tal solo caso dovendo, altresì, essere qualificate come opere di urbanizzazione e, quindi, cedute alla Pubblica Amministrazione).

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, in particolare quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e soprattutto veicolare con idonea asfaltatura in corrispondenza dell'intera intersezione stradale fra la via Volta e la via Archimede (per il perfetto raccordo dei manti stradali dopo l'avvenuto allargamento prima citato), sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'Ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche. Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione (fatto salvo quanto sopra prima indicato in merito all'asfaltatura dell'intera intersezione stradale).

Resta inteso che dalla previsione di cui ai commi precedenti discende che non verranno scomutate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione unicamente le opere, tra quelle esterne all'ambito ivi descritte, che risulteranno effettivamente direttamente connesse all'allacciamento dell'ambito stesso ai pubblici servizi (sulla base di quanto accertato sulla base di specifica valutazione che non potrà che essere effettuata, alla luce delle puntuali caratteristiche delle opere medesime, in sede di pianificazione attuativa).

Verranno, invece, scomutati i costi di opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito e/o di relativi potenziamenti - ove la realizzazione e/o il potenziamento delle stesse fosse pattuito in convenzione in sede attuativa - che rispondessero (sempre sulla base di valutazione da effettuarsi in sede di pianificazione attuativa) ad esigenze pubbliche generali poste nell'interesse della collettività indifferenziata dei cittadini e del tutto svincolate dall'allacciamento del Piano Attuativo ai pubblici servizi (e/o da necessità connesse e discendenti dall'allacciamento stesso).

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un complesso ospitante edifici con tipologia produttiva, possibilmente dotati di spazi scoperti comuni, che rimarranno privati di uso comune.

L'accesso veicolare al compendio dovrà avvenire da via Archimede, con previsioni progettuali che prevedano, date le condizioni di possibile allagamento dell'area di laminazione, il cautelativo rialzo del terreno nella porzione edificabile, con il piano terra dei fabbricati portato almeno a corrispondere con quello della via Archimede stessa, posta generalmente ad una quota più elevata rispetto all'attuale piano dei campi. Le coperture saranno preferibilmente piane.

Si veda anche la specifica *scheda grafica* (nell'apposito fascicolo allegato ai presenti *Criteri e Norme di attuazione*), tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) varianti migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

Tipologia, morfologia, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza con il vicino edificato produttivo, tenendo in debito conto la prossimità con gli ambiti agricoli.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno possibilmente pavimentati con materiali naturali e traspiranti (ove consentito dalla competente ATS).

Detti spazi saranno possibilmente dotati di equipaggiamento vegetale, con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo *Piano di settore agricolo*, secondo l'elenco integrato con disposizione dirigenziale n. 12/2010 (*Allegato 1*). Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la conservazione e/o realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione dell'insediamento, da realizzare lungo i lati esterni dell'Ambito (escluso quindi il lato confinante con l'Ambito ARU1 ed il lato corto sud/ovest), aventi una profondità di almeno 8 mt. ove nelle schede grafiche è riportata l'indicazione di un "filare singolo"; dette fasce dovranno essere convenientemente piantumate, a formare una cortina vegetale di occultamento dell'insediamento rispetto alla Roggia Bareggia, è fatta salva la possibilità di conservazione con manutenzione ed integrazione dei filari alberati e delle fasce vegetate già esistenti lungo le vie Volta ed Archimede, nei quali potranno essere aperti i necessari punti di accesso. Le nuove piantumazione e/o le integrazione dovranno essere realizzate con impiego di specie autoctone scelte – in sede di pianificazione attuativa – fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano.

Ove detta fascia si sovrapporrà a superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, come saranno previste dal Piano Attuativo, la relativa normativa specifica di attuazione dovrà prevedere il divieto di realizzare qualsiasi edificazione o costruzione stabile, anche realizzata in sottosuolo, fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni, opere impiantistiche interrate per la gestione delle acque meteoriche, opere di arredo a completamento degli spazi a verde (sono quindi escluse le aree di sosta di veicoli a motore).

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 42, in particolare in merito al perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica.

Infine, l'intervento dovrà garantire il mantenimento del regolare deflusso delle acque delle Rogge e dei canali d'acqua presenti, più volte citati.

CAPO TERZO

PIANO DEI SERVIZI

TITOLO PRIMO

GENERALITA'

Art. 44 Efficacia giuridica del Piano dei Servizi

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi (P.d.S.) concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante (l.r. 12/2005, art. 9, c. 11).

Le altre previsioni hanno carattere politico-programmatico.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi o di altri elaborati del Piano di Governo del Territorio che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione comunale, o di altra pubblica amministrazione (l.r. 12/2005, art. 9, c. 13).

Le previsioni di aree, attrezzature e servizi ricadenti all'interno di *Ambiti di Trasformazione* (AT) definiti dal Documento di Piano hanno le caratteristiche, in quanto non conformate, di cui al comma precedente; così pure quelle la cui attuazione sia espressamente collegata all'attuazione, esclusivamente ad opera dello stesso soggetto attuatore, di determinati *Ambiti di Trasformazione* (AT). E' cionondimeno in facoltà dell'Amministrazione Comunale – per ragioni di interesse pubblico e con l'accordo dei Proprietari – acquisire dette aree anticipatamente (ossia prima dell'approvazione del relativo Piano Attuativo), rilasciando al proprietario un certificato di anticipata cessione delle stesse a valere per la successiva convenzione urbanistica di attuazione del Piano Attuativo.

Ai sensi dell'art. 9, comma 15 della l.r. 12/2005, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art. 45 Esame dell'impatto paesistico dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Si rammenta che anche i progetti relativi ad opere pubbliche e di interesse pubblico o generale che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla normativa vigente e richiamati e specificati agli [articoli 29 e 30 della presente normativa](#), dall'*esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati, fra i quali ovviamente il territorio del parco regionale Parco Agricolo Sud Milano in quanto previsti alla lettera f) dell'art. 142 del citato d.lgs 42/2004, (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI

Art. 46 Servizi pubblici. Servizi di interesse pubblico. Servizi di interesse generale

Si definiscono “servizi pubblici” i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di Piani Attuativi o in forza di convenzioni urbanistiche.

Si definiscono “servizi di interesse pubblico o generale” i servizi e le attrezzature, anche privati, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nonché i servizi privati nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente.

Più precisamente:

- a) si definiscono “servizi di interesse pubblico” le attività necessariamente pertinenti, quale condizione per il loro svolgimento, all'azione di un ente pubblico. Tali attività possono essere gestite da soggetti privati, purché questi agiscano quali delegati o sostituti dell'ente pubblico, con conseguente assoggettamento dell'attività al sistema di regole proprio dell'attività amministrativa (ad esempio: scuole private parificate, cliniche e laboratori analisi convenzionati col S.S.N., R.S.A. ed R.S.D. private accreditate);
- b) si definiscono “servizi di interesse generale” le attività svolte da soggetti privati che, in base al principio di sussidiarietà, sono ritenuti di interesse generale (ad esempio: attività svolte da associazioni di volontariato, impianti sportivi privati a pagamento).

Art. 47 Urbanizzazione primaria. Urbanizzazione secondaria. Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al fine della definizione di quali opere si debbano considerare “opere di urbanizzazione primaria”, quali “opere di urbanizzazione secondaria” e quali “opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi”, il Piano dei Servizi recepisce integralmente le definizioni dettate dalla presente normativa di P.G.T. negli art. 09, 10 e 11.

Richiamato quanto stabilito all'articolo 28, comma 5, punto 2), della legge 7 agosto 1942, n. 1150 (*Legge urbanistica*)¹⁶ nonché dall'articolo 46, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*)¹⁷, il presente Piano dei Servizi stabilisce che nelle convenzioni urbanistiche (e anche negli “atti unilaterali d'obbligo”) alla cui stipulazione è subordinato il rilascio di provvedimenti abilitativi all'edificazione (o la validità e l'efficacia di atti equipollenti quali la S.C.I.A. e simili) il costo delle opere di urbanizzazione primaria e quello delle opere di urbanizzazione secondaria devono essere quantificati e considerati separatamente e non sono fra loro compensabili; pertanto, in particolare, non è consentito che l'effettuazione delle sole opere di urbanizzazione primaria possa far venir meno l'obbligo, in capo al soggetto attuatore dell'intervento di trasformazione, di assumere almeno in quota parte l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria il cui fabbisogno l'intervento stesso concorre a determinare.

¹⁶ Il testo richiamato così recita:

5. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita [omissis] delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria [omissis] nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria [omissis] ;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) [omissis] ;
- 4) [omissis] .

¹⁷ Il testo richiamato così recita:

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi [omissis] deve prevedere:

- a) la cessione gratuita [omissis] delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi [omissis] ;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi [omissis] ; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; [omissis] [lettera così modificata dall'articolo 21 della legge reg. n. 7 del 2010]
- c) [omissis] .

TITOLO TERZO

NORME GENERALI

Art. 48 Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.

Le dotazioni unitarie di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che contraddistinguono il P.G.T., definite mediante l'indice "*Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard) – (Stn)*", sono stabilite come segue con riferimento alle differenti destinazioni d'uso:

- a) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali:

Stn : **26,50 mq/abitante** (*n.d.r.: in analogia con il P.G.T. previgente*). L'indice si applica sulla base dell'equivalenza:

150 mc (destinati alla residenza) = 1 abitante teorico.

Il volume da considerare è il *Volume urbanistico (VU)*.

E' fatta salva in ogni caso la facoltà per il Comune di determinare il numero degli abitanti previsti sulla base di una equivalenza differente – tanto in più quanto in meno – in ragione dell'effettiva tipologia insediativa in progetto.

Di tale superficie, almeno **9,00 mq/abitante** sono da riservare ai **parcheggi pubblici o di uso pubblico**

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

- b) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti industriali ed artigianali:

Stn : **20% della Superficie lorda (SL)**, destinata a tale attività.

Di tale superficie, **almeno la metà** deve essere destinata a **parcheggio**.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

- c) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti direzionali, alberghieri e terziari:

Stn : – **50% della Superficie lorda (SL)** degli edifici nei seguenti ambiti (qualora tali insediamenti siano ammessi):

- Nucleo urbano di antica formazione;
- Nuclei rurali di antica formazione;
- Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (anche in fascia di tutela del Naviglio);

– **75% della Superficie lorda (SL)** degli edifici nei seguenti ambiti (qualora tali insediamenti siano ammessi):

- Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività compatibili (anche in fascia di tutela del Naviglio);
- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto (anche in fascia di tutela del Naviglio);
- Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano.

Di tali aree **almeno la metà** deve essere destinata a **parcheggi** pubblici o di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo (in tale ultimo caso, compatibilmente con la natura del suolo e tenuto conto della presenza della falda superficiale, con la quale non devono interferire ed essere dotati di tutti gli accorgimenti tecnici per garantirne la perfetta impermeabilità e comunque nel rispetto della disciplina di natura idro-geologica del presente P.G.T.).

Per gli interventi conseguenti a Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano dei Servizi, le dotazioni unitarie testé indicate si applicano solo in caso di varianti degli stessi che comportino modifiche alle destinazioni d'uso originariamente previste e richiedano pertanto la rideterminazione della dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

d) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti commerciali:

Stn : vedi l'apposito articolo della presente normativa, ricompreso nel Piano delle Regole, intitolato "*Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (D.lgs 31 marzo 1998, n.114 e s.m.i. e legge regionale 2 febbraio 2010, nr. 6 – art. 4 bis.)*".

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

Le dotazioni unitarie sopra indicate – ai punti a), b), c) e d) – rappresentano:

- in caso di interventi in ambiti di pianificazione attuativa (anche di "rigenerazione urbana") individuati nei competenti elaborati grafici del P.G.T. o volontariamente proposti all'Amministrazione Comunale: la dotazione unitaria minima obbligatoria da osservare (mediante cessione o mediante monetizzazione), fatte salve eventuali eccezioni previste nella presente normativa di P.G.T., in modo specifico per alcuni ambiti, per il quale il Piano preveda azioni sinergiche - d'attuazione - fra pubblico e privato o per altre ragioni con valenza pubblica;
- per i casi di *Intervento edilizio diretto* subordinato a convenzione o ad altri atti integrativi o sostitutivi di provvedimento: la dotazione unitaria di riferimento, fermo restando che la quantità effettiva da cedere (e/o da monetizzare) verrà determinata nella misura di volta in volta ritenuta necessaria dal Comune.

Possono concorrere a formare la Superficie per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (standards) le sole aree espressamente a tal fine ammesse negli articoli di seguito elencati:

- "*Urbanizzazione primaria*";
- "*Urbanizzazione secondaria*";

Per la verifica della dotazione di aree a parcheggio "standard", in analogia con le rilevazioni della dotazione esistente e prevista dal P.d.S., potranno essere computati anche gli spazi di accesso e manovra antistanti gli "stalli" dei veicoli.

Art. 49 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa

Per gli interventi soggetti a preventiva pianificazione attuativa individuati a priori nelle tavole del P.G.T., deve essere garantita la cessione effettiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in misura non inferiore a quanto stabilito dagli appositi "*Criteri e indirizzi specifici per ciascun Ambito di Trasformazione*", dal seguente art. 54 "*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*", nonché nell'apposita tabella riportata alla pagina seguente, intitolata "*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico negli ambiti di pianificazione attuativa*" (in caso di contrasto fra valori, prevale quanto riportato nella tabella seguente, dato il carattere di pubblica utilità recato dalle previsioni del Piano dei Servizi).

La differenza per arrivare all'intera dotazione di P.G.T. – come stabilita in generale all'articolo precedente (indice Stn) o come stabilita in particolare per gli *Ambiti di Trasformazione* individuati dal Documento di Piano e per gli altri ambiti di pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole – potrà essere monetizzata a favore del Comune.

La dotazione di parcheggi pubblici da reperire, in caso di progetti d'insediamento di "Data Center", si intende sempre ridotta al 20% rispetto a quella prevista dal P.G.T. per gli insediamenti direzionali, alberghieri e terziari, dovendosi però dimostrare, in ogni caso, l'effettivo trasferimento delle risorse economiche, per la mancata realizzazione del residuo 80%, alla realizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione (ambientale, acustica, paesaggistica, viabilistica, ecc.) di detti insediamenti.

Il Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, commi 3 e 7, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 può contenere specifiche indicazioni che esplicitano la necessità di assicurare, in singoli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

Per eventuali Piani Attuativi o *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale* non singolarmente individuati a priori dal P.G.T., la quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere (o monetizzare) non potrà essere inferiore alla dotazione generale di P.G.T. come stabilita dall'articolo precedente (ossia applicando l'indice Stn).

In caso di *Intervento edilizio diretto* subordinato a convenzione, la relativa superficie verrà determinata nella misura di volta in volta ritenuta necessaria dal Comune stesso; la quantità unitaria indicata [al precedente articolo 48](#) costituirà in tal caso un semplice riferimento (vedi [secondo comma](#) dell'articolo citato).

Per le funzioni complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale la quantità delle aree da cedere o da monetizzare verrà determinata con criterio di analogia.

E' sempre facoltà del Comune sostituire la cessione delle aree con il semplice asservimento delle stesse all'uso pubblico, lasciandone la proprietà ai privati interessati (eventualmente coi conseguenti oneri manutentivi).

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico negli ambiti di pianificazione attuativa

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13	14,00	15	16	
Rif.:	Ambito	Destinazione d'uso prevalente	Tipo di trasformazione prevista	Superficie territoriale (fatta salva misurazione definitiva all'atto della pianificazione attuativa)	Possibilità edificatoria (fatto salvo il calcolo definitivo all'atto della pianificazione attuativa, sulla base della misurazione definitiva della ST, o altre specifiche prescrizioni di P.G.T.).				abitanti (150 mc/ab)	aree standard (fatto salvo calcolo definitivo all'atto della pianificazione attuativa, sulla base della possibilità edificatoria definitivamente calcolata, in ogni caso con effettiva cessione o uso pubblico degli areali già individuati dal P.d.S.). Ove indicato il presente P.d.S. prevede già, date le condizioni di localizzazione, la monetizzazione della dotazione da reperire.		effettivamente da cedere o asservire IN LOCO		eventuale differenza da monetizzare (facoltà dell'A.C.) quota max.	
					SL per gli ambiti residenziali / Volume nel NAF		SL (per gli ambiti industriali, terziari, commerciali e per servizi)			totale di competenza = verde, P = parcheggi unitarie totali	quota minima da reperire in loco = verde, = parcheggi	aree per parcheggi pubblici			
					Indice di edificabilità territoriale (IT)	totale presunto	Indice di edificabilità territoriale (IT)	totale presunto							
													mq		mq/mq
				mq	mq/mq	mq mc	mq/mq	mq	ab	mq/ab % Slp	mq		mq	mq	mq
1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE disciplinati dal DOCUMENTO DI PIANO															
AT 6	Area libera di espansione	terziario/direzionale	nuova costruzione	32.124	---	---	0,55	17.668,20	---	75%	13.251,15	V	3.250,00 V 75,00% P	4.969,18	-3.375,58 V
											6.625,58				-1.656,39 P
											6.625,58		NB: in caso di Data Center 20,00% P	1.325,12	-5.300,46 (V)
AT 7	Area libera di espansione	terziario/direzionale	nuova costruzione	7.662	---	---	0,55	4.214,10	---	75%	3.160,58	V	0,00% V 75,00% P	1.185,22	-1.580,29 V
											1.580,29				-395,07 P
											1.580,29		NB: in caso di Data Center 20,00% P	316,06	-1.264,23 (V)
AT 8	Area libera di espansione	Produttivo secondario	nuova costruzione	14.950	---	---	0,55	8.222,50	---	20%	1.644,50	V	2.560,00 V 600,00 P	600,00	0,00 V
											822,25				0,00 P
											822,25				0,00 P
Totale ambiti di Trasformazione				54.736		---	30.104,80	----	---	18.056,23			6.754,40	-7.007,33	
2 AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA disciplinati dal PIANO DELLE REGOLE															
Ambiti residenziali															
ARU4	Nucleo urbano di antica formazione	residenza	ristr.urb./recupero	810	---	2.450 mc (1)	---	---	17	26,50	450,50	'(M)	0,00% V 0,00% P	'(M) '(M)	-297,50 V
											297,50				-153,00 P
											153,00				
ARU5	Ambiti dell'edificato consolidato residenziale	residenza	ristr.urbanistica	3.153	0,40	1.261 mq	---	---	26	26,50	689,00	V	0,00% V 100,00% P	'(M) '(M)	-455,00 V
						3.784 mc					455,00				0,00 P
											234,00				
PA 1	Ambiti dell'edificato consolidato residenziale	residenza	ristr.urbanistica	1.647	0,40	659 mq	---	---	14	26,50	371,00	V	0,00% V 100,00% P	'(M) '(M)	-245,00 V
						1.976 mc					245,00				0,00 P
											126,00				
Totale ambiti residenziali				5.610	---	8.210 mc	---	---	57	---	1.510,50			360,00	-1.150,50
Ambiti produttivi secondari															
PA 3	Ambiti produttivi secondari	produttivo secondario	ristr.urb./recupero	1.128	---	---	1,10	1.240,80	---	20%	248,16	V	0,00% V 0,00% P	'(M) '(M)	-124,08 V
											124,08				-124,08 P
											124,08				
Totale ambiti produttivi secondari				1.128	---	---	---	1.240,80	---	---	248,16			0,00	-248,16
Ambiti terziario/commerciali															
PA 2 a,b	Ambiti terziario/commerciali nell'ipotesi che venga interamente destinato ad attività commercialie classificabili come Medie Superfici di Vendita MSV	terziario/commerciale	ristr.urb./recupero	2.920	---	---	---	1.990,00	---	100%	1.990,00	V	0,00% V 1.510,00 P	'(M) '(M)	-995,00 V
								Stima esistente			995,00				0,00 P
											995,00				
Totale ambiti terziario-commerciali				2.920	---	---	---	1.990,00	---		1.990,00			1.510,00	---

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico negli ambiti di pianificazione attuativa

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13	14,00	15	16		
Rif.:	Ambito	Destinazione d'uso prevalente	Tipo di trasformazione prevista	Superficie territoriale (fatta salva misurazione definitiva all'atto della pianificazione attuativa)	Possibilità edificatoria (fatto salvo il calcolo definitivo all'atto della pianificazione attuativa, sulla base della misurazione definitiva della ST, o altre specifiche prescrizioni di P.G.T.).		SL (per gli ambiti industriali, terziari, commerciali e per servizi)		abitanti (150 mc/ab)	aree standard (fatto salvo calcolo definitivo all'atto della pianificazione attuativa, sulla base della possibilità edificatoria definitivamente calcolata, in ogni caso con effettiva cessione o uso pubblico degli areali già individuati dal P.d.S.). Ove indicato il presente P.d.S. prevede già, date le condizioni di localizzazione, la monetizzazione della dotazione da reperire.		eventuale differenza da monetizzare (facoltà dell'A.C.) quota max.				
					SL per gli ambiti residenziali / Volume nel NAF	Indice di edificabilità territoriale (IT)	totale presunto	Indice di edificabilità territoriale (IT)		totale presunto	mq/ab: 150		totale di competenza (V = verde, P = parcheggi) unitarie totali		effettivamente da cedere o asservire IN LOCO	
													quota minima da reperire in loco = verde, = parcheggi	V P	aree per parcheggi pubblici	V P
				mq	mq/mq	mq mc	mq/mq	mq	ab	mq/ab % Slp	mq		mq	mq		
Ambiti produttivi secondari e misti (terziario/commerciali).																
ARU1	a,b,c			34.876												
Comparto produttivo				27.031			0,55	14.867,05		20%	2.973,41 1.486,71 1.486,71	V P	100,00% V 1.586,00 P	1.586,00	0,00 0,00 V P	
											1.486,71	P	NB: in caso di Data Center 20,00% P	297,34	-1.189,36 (V)	
Comparto misto: produttivo o terziario/commerciale nell'ipotesi che venga interamente destinato ad attività terziarie (incremento dei valori nel caso di attività commerciali)				7.845			0,70	5.491,50		75%	4.118,63 2.059,31 2.059,31	V P	100,00% V 100,00% P	2.059,31	0,00 0,00 V P	
											2.059,31	P	NB: in caso di Data Center 20,00% P	411,86	-1.647,45 (V)	
Totale ambiti produttivi secondari e misti (terziario/commerciali).				34.876	---	---	---	20.358,55	---		7.092,04			3.645,31	---	

- NOTE
- (M)

Dotazione interamente da MONETIZZARE
- (V)

Valore economico per la mancata realizzazione di detta superficie, da impiegare per opere di mitigazione e compensazione (in caso di Data Center)
- (1)

Volumetria indicativa ai fini residenziali, fatta salva più precisa misurazione e riconoscimento del volume reale o di quello urbanistico, in fase di P.A.

Art. 50 Facoltà (per il Comune) della monetizzazione sostitutiva

Laddove sia dovuta la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è sempre ammessa la possibilità per il Comune di fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva di cui all'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), salvo ove il Piano dei Servizi preveda delle specifiche previsioni che esplichino la necessità di reperimento in loco di dette aree.

Ai fini dei disposti della citata lettera a) del primo comma dell'art. 46 della l.r. 12/2005, oltre che per l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, i proventi delle monetizzazioni potranno essere impiegati per i seguenti interventi previsti dal presente Piano dei Servizi:

- ove derivanti per il mancato reperimento di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, per la realizzazione, in incremento rispetto a quanto direttamente previsto per le funzioni da insediarsi, del numero di posti auto all'interno degli *"Ambiti di rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito"* o in altre aree di sosta (ancorchè non già individuate e/o previste dal presente Piano dei Servizi) al fine di incrementarne la dotazione all'interno del tessuto abitato, in prossimità del nucleo centrale;
- ove derivanti per il mancato reperimento di aree a verde pubblico e/o di uso pubblico, per la realizzazione di opere di manutenzione, di incremento e valorizzazione degli apparati vegetali, di miglioramento e/o incremento di percorsi pedonali e/o ciclo pedonali, di opere di drenaggio urbano sostenibile e di arredo urbano in genere (arredi, pavimentazioni, opere d'arte, attrezzature ludico/sportive, ecc.) di area a verde già facenti parte della dotazione comunale e/o di nuova formazione (ancorchè non già individuate e/o previste dal presente Piano dei Servizi).

Ad onta di ogni possibile equivoco o fraintendimento, si ribadisce che la possibilità di fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva è una facoltà riservata esclusivamente al Comune e non costituisce diritto di scelta autonomamente e discrezionalmente esercitabile dai soggetti interessati ad effettuare gli interventi.

Art. 51 Obbligo di reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in caso di modifica di destinazione d'uso

Visti i contenuti dell'art. 51, ed in particolare il comma 2, della l.r. 12/2005 che così reca *"I comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (...omissis...)"*, il presente Piano dei Servizi, tenuto conto (in particolare) di non aggravare l'attuale dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico, prevede la seguente disciplina.

Nella **"superficie urbanizzata"** (oltre che in quella "urbanizzabile" una volta completati i relativi interventi attuativi), come individuata dalla presente Variante generale - secondo le indicazioni del PTR - nell'[elaborato grafico DP/p.07b](#) (fatte salve le specifiche disposizioni relative alle porzioni di detta superficie comunque ricomprese all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, a cui si rimanda), restando all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001, (ossia: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale) la modifica di destinazione d'uso non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale e pertanto anche di parcheggi pubblici; contrariamente determinandosi un "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" si applicano i punti seguenti, con riferimento alle dotazioni unitarie da reperire secondo le diverse destinazioni funzionali, di cui all'articolo 48 "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.", in generale, ed [Art. 81, paragrafo 81.6](#) (per le attività commerciali):

A) Modifica di destinazione d'uso attuata con opere edilizie

La modifica di destinazione d'uso, se attuata con opere edilizie, esclusa la manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo di cessione (ovvero di asservimento all'uso pubblico) delle sole aree da adibire a parcheggio pubblico o di uso pubblico nei casi (e, ove indicato, nella misura) stabiliti dalla tabella riportata in calce al presente articolo.

B) Modifica di destinazione d'uso non comportante la realizzazione di opere edilizie

La modifica di destinazione d'uso attuata senza opere edilizie, ovvero attuata con opere di sola manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo di cessione (ovvero di asservimento all'uso pubblico) delle aree da adibire a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) – secondo l'intera dotazione stabilita nell'apposito articolo afferente le norme di attuazione del Piano delle Regole intitolato *"Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (D.lgs 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i. e legge regionale 2 febbraio 2010, nr. 6 – art. 4 bis)"* – nei soli casi in cui le aree o gli edifici vengano adibiti a

sede di esercizi commerciali non costituenti “esercizi di vicinato” (EV) come definiti nel medesimo sopracitato articolo.

Nel caso in cui la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche sia già stata in tutto o in parte garantita (anche mediante monetizzazione) per la destinazione d'uso precedente, la quantità di aree da cedere o asservire per la nuova destinazione sarà determinata sottraendo dall'intera superficie dovuta (determinata secondo il presente Piano dei Servizi) la quantità già in precedenza garantita.

E' in facoltà del Comune – per entrambi i casi di cui sopra – fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva di cui all'articolo precedente.

C) Modifica di destinazione d'uso nei “distretti del commercio” (nel periodo in cui risultano attivati sul territorio comunale)

Negli ambiti territoriali ricompresi nei *distretti del commercio* di cui all'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (giusti i disposti dell'art. 51, comma 1-ter della l.r. 12/2005), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Alla data di redazione della presente normativa (ndr: gennaio 2026), il Comune di Binasco risulta compreso nel distretto commerciale¹⁸ “DiD” denominato “*Le vie dell'acqua e del riso*” (Distretto Diffuso di rilevanza intercomunale, avente Binasco quale capofila e composto con i comuni di Lacchiarella, Basiglio, Casarile e la Concommercio di Binasco), pertanto il presente punto C) è efficace unicamente nel periodo in cui il territorio comunale è interessato da tale, o analoga, modalità di valorizzazione e di promozione delle attività commerciali.

D) Modifica di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, ai sensi dell'art.23-ter, comma 1-ter e seguenti del d.P.R. 380/2001

Nei seguenti ambiti di P.G.T.:

- *Nucleo urbano di antica formazione;*
- *“Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili”.*
- *“Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale (...) interessati dalla fascia di tutela del Naviglio”.*
- *“Ambiti dell'edificato terziario/commerciale e funzioni compatibili,*
- *Ambiti dell'edificato terziario/commerciale (...) interessati dalla fascia di tutela del Naviglio,*

il mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare, al fine della sua conformazione alla destinazione già prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile interessato, con assegnazione di una fra le seguenti categorie funzionali di cui al comma 1 dell'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001:

- *residenziale,*
- *turistico-ricettiva,*
- *produttiva e direzionale,*
- *commerciale,*

è soggetto al rispetto della disciplina di cui ai precedenti punti **A), B) e C)** secondo i casi, ove la singola unità immobiliare sia ubicata al piano terra, seminterrato e/o interrato; mentre se posta ad altri livelli (oltre il primo piano fuori terra o seminterrato) non è richiesto il soddisfacimento della dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Negli “**Ambiti agricoli**” (richiamate anche le specifiche disposizioni relative ai territori ricompresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, a cui si rimanda) in caso di passaggio ad attività extra-agricole funzionali al riutilizzo di edifici dismessi (interventi edilizi diretti comunque soggetti a convenzionamento o altro accordo integrativo o sostitutivo di provvedimento), ove si tratti di un passaggio dalla categoria funzionale “ *rurale*” ad altre di cui al comma 1 dell'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001, determinandosi quindi un “Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante”, detta modificazione è soggetta al reperimento di aree per servizi nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente articolo “Art. 48 Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.”; dette indicazioni (ai sensi del secondo capoverso del citato art. 48) costituiscono la dotazione unitaria di riferimento, fermo restando che la quantità effettiva da cedere (e/o da monetizzare) verrà determinata nella misura di volta in volta ritenuta necessaria dal Comune, secondo criteri di proporzionalità rispetto all'entità della modificazione prevista (valutando altresì anche l'eventuale incremento delle dotazioni private necessarie, al servizio delle nuove funzioni insediate).

¹⁸ Vedi: <https://hub.dati.lombardia.it/Commercio/Mappa-dei-Distretti-del-Commercio-della-Lombardia/mkjr-689c>

Per le aree poste all'interno del Parco Agricolo Sud Milano si richiama l'applicazione del punto "5. *Trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali*" dell'art. 25 delle *Norme* del relativo PTC; in particolare per quanto attiene le trasformazioni verso la residenza extra-agricola si dovrà tenere in debito conto il peso dei nuovi abitanti insediabili e relativa domanda aggiuntiva di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale (nonché di tutte le necessarie dotazioni private).

La trasformazione d'uso di edifici rurali verso attività direttamente connesse con l'agricoltura (come da relativa certificazione di "connessione"), quali l'agriturismo, non comporta il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Casi in cui la modifica di destinazione d'uso, se attuata con opere edilizie, esclusa la manutenzione ordinaria, comporta obbligo di cessione ovvero di asservimento all'uso pubblico delle aree da adibire a parcheggio (si applica anche per modifica non comportante opere edilizie, qualora la nuova destinazione sia il commercio al dettaglio in esercizi diversi da quelli "di vicinato")

Disp. transitoria

NUOVA DESTINAZIONE D'USO	AMBITI RICOMPRESI NEL TERRITORIO EDIFICATO E/O DI PREVISTA EDIFICAZIONE				
	Nucleo urbani di antica formazione	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (anche in fascia di tutela del Naviglio)	Ambiti dell'edificato terziario/ commerciale e funzioni compatibili (anche in fascia di tutela del Naviglio)	Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto (anche in fascia di tutela del Naviglio)	Ambiti dell'edificato di natura mista: produttivo secondario e/o terziario direzionale
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane					
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura					
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività					
1.d Abitazioni collettive					
1.e Accessori alla residenza					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo					
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva					
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva					
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura					
2.a.5 Attività agrituristiche					
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali				o	o
2.b.2 Attività artigianali				o 1/2	o 1/2
2.b.3 Depositi a cielo aperto				o 1/3	o 1/3
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato	o	o	o	o	o
2.c.1.2 Medie strutture di vendita		o	o	o	o
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita					
2.c.1.4 Centri commerciali					
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni	o	o	o	o	o
2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere	o	o	o	o	o
2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti			o	o	o
2.c.1.6.3 Sale giochi			o con Risp. Distanza	o con Risp. Distanza	o con Risp. Distanza
2.c.1.7 Impianti di erogazione di carburante			o	o	o
2.c.1.8 Impianti di autolavaggio			o	o	o
2.c.1.9 Artigianato di servizio	o	o	o	o	o
2.c.1.10 Commercio all'ingrosso		o	o	o	o
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici	o	o	o	o	o
2.c.2.2 Studi professionali					
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie	o	o	o	o	o
2.c.2.4 Centri di ricerca	o 1/2	o 1/2	o 1/2	o 1/2	o 1/2
2.c.2.5 Data Center o centri di elaborazione dati (CED)			o 1/5	o 1/5	o 1/5
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi	o	o	o		o
2.c.3.2 Motels		o	o		o
2.c.3.3 Campeggi					
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali	o	o	o		
2.c.3.5 Residences/case albergo	o	o			
2.c.3.6 Strutture ricettive minori non alberghiere	(nota 1)	(nota 1)			
2.c.4 Servizi privati:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ric. e per lo spettacolo		o	o	o	o
2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento					
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari	o 1/2	o 1/2	o 1/2	o 1/2	o 1/2
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			o	o	o
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute	o 1/2	o 1/2	o 1/2	o 1/2	o 1/2
2.c.4.6 Scuole private	o	o	o	o	o
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta					
3.a.1.2 Verde pubblico					
3.a.1.3 Strutture scolastiche					
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport					
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali					
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche					
3.a.1.7 Strutture per attività culturali					
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative					
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.					
3.a.1.10 Presidi per la sicurezza pubblica.					
3.a.1.11 Strutture valorizzaz. rete dei Navigli e dei canali.					
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi					
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità					
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche					
3.b.3 Impianti ecologici					
3.b.4 Attrezzature cimiteriali					
3.b.5 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.					
3.b.6 Servizi ed attrezzature private, d' interesse generale no	vedi punto 2c.4	vedi punto 2c.4	vedi punto 2c.4	vedi punto 2c.4	vedi punto 2c.4

LEGENDA:

o Obbligo di cessione (o asservimento ad uso pubblico) di aree per parcheggi, secondo la dotazione prescritta dall'apposito articolo y delle presenti n.t.a. "Dotazione di standard urbanistici dei P.G.T."

x/y Percentuale di aree standard da reperire rispetto alla suddetta dotazione.

⊗ Nessun obbligo fintantoché il Comune rimanga parte di un *distretto del commercio* di cui all'articolo 5 della l.r. n. 6/2010 (ai sensi dell'art. 51, c. 1-ter, l.r. 12/2005).

(nota 1) Obbligo escluso per le strutture ricettive non alberghiere di cui agli articoli 23, 26, 27, 28 e 29 della l.r. 27/2015 (ai sensi dell'art. 38, comma 9, l.r. 27/2015).

Art. 52 Localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.

Nei casi in cui la localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – ivi compresa la viabilità (sia principale che di servizio) – da cedere o da asservire negli ambiti di pianificazione attuativa (o anche – ove previsto – all'esterno, ma in relazione agli stessi) non risulti indicata in alcun elaborato del P.G.T., la stessa dovrà essere definita e individuata all'atto della formazione ed approvazione del relativo Piano Attuativo.

Nei casi in cui detta localizzazione sia specificatamente indicata dal presente Piano dei Servizi, la stessa è obbligatoria.

Art. 53 Accessibilità e possibilità di parcheggio delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Gli interventi di realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo ove necessario anche all'esterno dell'area di intervento.

La norma si applica non solo alle opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune o da altri soggetti pubblici, ma anche alle opere pubbliche:

- realizzate da privati in forza di convenzioni urbanistiche connesse a piani attuativi o ad *Interventi edilizi diretti convenzionati*;
- realizzate da privati in regime di concessione.

TITOLO QUARTO

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 54 Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico hanno come destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico (anche occupanti solo in parte gli areali così individuati, ove specificatamente previsto nella presente normativa).

Dette aree sono articolate e distinte come segue nelle tavole del Piano dei Servizi:

- 1) aree a verde (distintamente invaduate se poste al servizio della residenza o delle attività produttive/terziario/commerciali o miste);
- 2) aree a parcheggio (distintamente invaduate se poste al servizio della residenza o delle attività produttive/terziario/commerciali o miste);
- 3) attrezzature sportive;
- 4) servizi scolastici;
- 5) servizi civili/amministrativi/sanitari e socio-assistenziali;
- 6) servizi per il culto;
- 7) servizi tecnologici (questi computati fra le aree a standard solo quando presentano aree esterne fruibili dalla collettività);
- 8) altri servizi sanitari: Cimitero (non computato fra le aree a standard).

Le aree da acquisire (o da assoggettare all'uso pubblico) **e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da realizzare sono indicate nei competenti elaborati grafici del Piano dei Servizi e nelle due tabelle riportate alle pagine seguenti**, rispettivamente intitolate *“Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da acquisire (modalità di acquisizione) o da realizzare”* e *“Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da realizzare, relativi costi”*; queste ultime specificano altresì le modalità di attuazione e i costi previsti per l'attuazione.

Le specifiche destinazioni riportate per ogni singola area hanno valore indicativo e programmatico, a meno di eventuali casi espressamente individuati come vincolanti, e potranno pertanto essere modificate dal Comune senza necessità di variante al Piano dei Servizi; gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, individuati dal Piano dei Servizi, possono sempre subire ampliamenti e ridestinzioni funzionali in relazione ad esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare.

In questo punto si segnala, come significativa previsione del Piano dei Servizi (P.d.S.), **la conferma delle previsioni di valorizzazione e riqualificazione dell'area della stazione autocorriere** (area ed ex “hangar” Sgea rispettivamente individuate nei competenti elaborati grafici di P.G.T. quali “BUS” e “ARU3”), come da inerente *“Documento di fattibilità delle alternative progettuali”* (giugno 2024) fatto predisporre dall'Amministrazione Comunale, ed ulteriore coevo *“Studio di fattibilità”* per la *“riqualificazione del piazzale autostazione”* predisposto dalla Società di autotrasporti; gli sviluppi di detti progetti non sono soggetti a particolari indici e/o limitazioni e potranno, ovviamente, anche subire modificazioni e/o ridefinizioni, nel rispetto dell'obiettivo generale del Piano dei Servizi di valorizzazione funzionale, paesaggistica, ambientale e di incremento delle funzioni pubbliche previste (anche di supporto al nodo di interscambio trasportistico) mediante traslazione (verso est) dell'area dell'autostazione vera e propria) e creazione di un nuovo polo urbano (spazio pubblico collettivo, sia scoperto che coperto) in corrispondenza dell'“hangar” e dell'area sino alla conca di derivazione del Colatore Navigliaccio, nonché alle aree a verde pubbliche poste nei loro pressi (anche oltre la Roggia Ticinello).

Nell'area dell'ex hangar, anche individuata fra gli *“Ambiti di rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito”*, mediante la riqualificazione ed il riuso del fabbricato esistente, nonché con la sistemazione degli spazi esterni, si prevede la formazione di uno spazio polifunzionale per attività di varia natura: laboratori creativi/espositivi, spazi per attività ludico/ricreative, manifestazioni pubbliche varie, anche al coperto, area mercato settimanale, punto ristoro, noleggio bici elettriche e monopattini, ecc.. Detti interventi dovranno prevedere la riqualificazione delle aree a parcheggio (mediante decremento aree pavimentate ed incremento superfici drenanti e/o a verde), nonché la valorizzazione degli spazi a verde pubblico, nei pressi, lungo la Roggia Ticinello ed il Colatore Navigliaccio.

L'ampio spazio liberato dalla *“riallocazione”* dell'autostazione dovrà essere restituito al nucleo centrale dell'abitato quale nuovo *“ambiente”* collettivo, solo parzialmente pavimentato, ed in gran parte occupato da

aree a verde, anche piantumate, al fine di incrementare le superfici drenanti e le zone ombreggiate (al fine di mitigazione degli effetti di calore restituito dalle superfici pavimentate, nel periodo estivo (rif.: interventi di "drenaggio urbano" delle STTM del PTM ed iniziative di "forestazione urbana"). Detti interventi dovranno, inoltre, essere anche tesi all'incremento e sostegno della c.d. "mobilità dolce".

In detti areali, infine, potrà anche essere realizzato l'incremento dei posti auto, al servizio del nucleo centrale dell'abitato e/o dell'interscambio modale con le autocorriere, con utilizzo dei fondi derivanti dalla monetizzazione sostitutiva per la mancata realizzazione di parcheggi (sia pubblici, sia di natura privata pertinenziale).

Il presente Piano dei Servizi prevede, inoltre, l'**implementazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali**, mediante l'integrazione delle dorsali esistenti (in particolare quella lungo il Naviglio Pavese) in grado di interconnettere il paesaggio naturale con quello urbano, oltre che con i comuni contermini, in particolare verso Casarile.

In merito alla verifica della dotazione attuale di aree pubbliche e del patrimonio immobiliare già acquisito (o di prossima acquisizione) dall'Ente comunale, si evidenziano le seguenti previsioni:

- **riqualificazione della Scuola dell'infanzia di via Martiri d'Ungheria** (valorizzazione e potenziamento del "polo" scolastico esistente da 0 a 6 anni: Nido e Scuola materna).
- **valorizzazione e riqualificazione dell'edificio delle ex Scuole Comunali**, con incremento della dotazione di spazi per uffici comunali e sedi di associazioni, nonché per l'attivazione di attività socio/assistenziali anche gestite da soggetti privati del "terzo settore", al fine promuovere e coordinare l'attività dei soggetti organizzativi di natura privata volti alla progettazione e alla realizzazione concertata di beni e servizi a destinazione pubblica o collettiva;
- **riqualificazione del Castello Visconteo**, anche mediante il recupero della porzione demaniale (di prossima acquisizione da parte dell'Ente locale), per consentire l'ampliamento e la riorganizzazione degli uffici comunali, con il mantenimento della possibilità di creazione di ulteriori spazi per le associazioni di Binasco (in alternativa alla sede di cui al punto precedente);
- **individuazione di un'area per la realizzazione dei c.d.: "orti urbani"**, al termine di via San Siro;
- **individuazione di un'area**, per la valorizzazione del laghetto esistente nella zona industriale, al termine di via Copernico, **di possibile creazione di un ambito attrezzato per la pesca sportiva**, anche con la realizzazione di limitati manufatti di delimitazione e protezione rispetto alla caduta in acqua (quali steccati, parapetti lignei, recinzioni di tipo aperto, ecc.) e strutture temporanee amovibili di supporto a detta attività, dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee (strutture coperte aperte e/o chiuse per riparo, punto ristoro, spazio ufficio, deposito attrezzature, ecc.), purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità¹⁹, in ogni caso per non più di 45 giorni annui, ed aventi in ogni caso una SL massima complessiva di mq. 30 e SCOP massima complessiva di mq. 50, purché già previste nell'apposita Concessione rilasciata dal Comune, ai sensi dell'[Art. 75, paragrafo 72.05](#), delle presenti norme.

Qualora dette strutture temporanee di supporto, prevedano una loro stabilizzazione al suolo di natura permanente - non potendo essere altrimenti localizzabili - data la classificazione di fattibilità geologica dell'area in "*Classe 4/B – Aree potenzialmente inondabili per possibile espansione delle acque superficiali*" (rif. Art. 10 delle "Norme geologiche di Piano", in calce riportate in estratto²⁰, ed a cui anche si rimanda), potranno essere realizzate solo ove poste ad accogliere "*servizi pubblici*" e/o "*servizi di interesse pubblico o generale*", in forza di un progetto edilizio (oltre la necessaria convenzione) che preveda una contestuale ed approfondita valutazione delle condizioni idrologiche ed idrauliche locali ed individui le eventuali conseguenti misure di sicurezza (per le opere e per gli utenti) da porre in atto.

In ogni caso, già in questa sede si stabilisce l'impossibilità per il soggetto a cui potrà essere affidata la gestione (tramite regolare atto di convenzionamento) d'introdurre qualsiasi limitazione al libero accesso (solo questo) e fatte salve tutte le altre pattuzioni ritenute più opportune, dall'Amministrazione Comunale, in sede convenzionale, per la tutela dell'area e la sicurezza degli utenti.

Il Piano dei Servizi, individua (oltre all'Ambito "ARU3") un'altra area, anch'essa individuata fra gli "*Ambiti di rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito*" per la localizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, ove la realizzazione di dette attrezzature è tesa alla

¹⁹ Con riferimento, per analogia, a quanto recato all'art. 6, comma 1 lettera e-bis) del d.P.R. 380/2001.

²⁰ (...omissis...) *E' fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio, attraverso studi di compatibilità con le condizioni di dissesto, anche secondo quanto previsto dall'Allegato 2 alla D.G.R. 30 novembre 2011 – n. IX/2616 "Procedure per la valutazione della pericolosità da frana".*

rigenerazione con riuso dello storico insediamento della **Cascina Santa Maria**; detto areale è individuato, nei competenti elaborati grafici del P.G.T., ed in particolare del Piano dei Servizi, con la sigla **“ARU2”**. L’attuazione di tale ambito potrà anche avvenire, a seguito di un impulso iniziale dato dall’Ente pubblico, mediante azioni sinergiche (secondo il principio di *sussidiarietà*) fra attuatori privati interessati ed il Comune stesso al fine di completare il processo stesso di rigenerazione e riuso.

In detta area è prevista la realizzazione dei seguenti servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (con alcune “eccezioni”) come di seguito sinteticamente illustrato:

Area “ARU2” Individua l’area di proprietà comunale su cui insiste il compendio immobiliare della Cascina Santa Maria ed un’importante area verde verso sud (trattasi di edifici di natura rurale, il cui impianto originario viene fatto risalire sino al secolo XIV, oggi vetusti, in disuso ed in parte crollati, di interesse culturale dichiarato – vincolo ex. art. 12, D. Lgs. 42/2004) ricadenti nel nucleo urbano di antica formazione di Binasco. Il P.G.T. individua detto compendio quale *Ambito di rigenerazione urbana* al fine di incentivarne la sua riqualificazione ed il riuso, nonché la sua tutela in quanto importante bene architettonico (oltre che direttamente vincolato) riconosciuto dalla Comunità locale.

Essendo posto all’interno del *“Nucleo urbano di antica formazione”* tutti gli interventi dovranno anche essere improntati al sostanziale rispetto delle prescrizioni generali di tutela di cui all’[articolo 68.05](#) al fine di un coerente inserimento paesaggistico delle opere, anche se il progetto di riuso potrà prevedere l’utilizzo di materiali e tipologie costruttive attuali per evidenziare le nuove funzioni insediate, in particolare in caso di interventi di natura ricostruttiva.

In sede di redazione del progetto edilizio di restauro e riuso o del P.A. gli edifici esistenti dovranno essere recuperati nel rispetto delle categorie d’intervento indicate nell’[elaborato PR/p.02 “Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi.”](#) in scala 1 : 1.000, fatta salva la possibilità di prevedere interventi di maggior entità, ove funzionali al riuso dell’area.

Gli interventi dovranno comunque prevedere la conservazione e riqualificazione degli importanti spazi a verde posti a sud della corte, garantendo (in ogni caso) la conservazione di un’area a verde pubblico, adeguatamente piantumata, avente un superficie di almeno mq. 3.000, direttamente collegata alle restanti aree già destinate a parco pubblico.

Tutti gli interventi di riuso dovranno essere improntati al rispetto dei tradizionali criteri del restauro edilizio (ove previsto), con differenziazione e riconoscibilità delle eventuali porzioni ricostruite rispetto alle originarie.

In detto ambito di rigenerazione urbana “ARU2” potranno essere insediate prioritariamente:

- le strutture per il ricollocamento ed ampliamento della Biblioteca comunale, con la formazione di un “centro civico”, dotato di spazi di studio (anche appositamente attrezzati per attività didattiche e/o ludico motorie rivolte ai più piccoli), zone espositive ed ambienti di coworking, completato da un punto “ristoro” aperto verso l’area verde, da riqualificare;
- tutte le funzioni qualificabili come “standard” urbanistici, servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, anche privati (quali ad esempio: spazi espositivi e museali legati all’attività agricola del territorio ed alla rete dei canali navigabili, raccolte e biblioteche di storia locale e degli territori agricoli, sale convegni e spazi informativi per le attività del Parco Agricolo, ecc.);

- adeguate aree a parcheggio, dimensionate secondo necessità per le funzioni insediate, si evidenzia in merito che potrà anche essere realizzato l’incremento di detti posti, da porre al servizio del nucleo centrale dell’abitato, realizzabili con utilizzo dei fondi derivanti dalla monetizzazione sostitutiva per la loro mancata realizzazione in altri ambiti di pianificazione attuativa e/o interventi edilizi (sia pubblici, sia di natura privata pertinenziale).

Ritenuta prevalente la necessità di recupero di detti immobili, in via “secondaria” e previa obbligatoria redazione di un Piano Attuativo esteso all’intero compendio immobiliare al fine di verificarne la necessità di parcheggi e le modalità per il soddisfacimento dei fabbisogni indotti, potranno essere realizzate (data la vocazione residenziale del tessuto centrale di Binasco):

- servizi privati di interesse pubblico o generale, quali ad esempio: Strutture per attività assistenziali, Strutture sanitarie e terapeutiche e Strutture per attività culturali e Strutture per la valorizzazione della rete dei Navigli e dei canali.
- interventi di edilizia abitativa sociale, quali “residenze temporanee” con spazi comuni, in un’ala riservata del compendio,

In via “eccezionale” e sempre previa obbligatoria redazione di un Piano Attuativo potranno anche essere insediate funzioni “private”, culturali, ricreative, di ristorazione e/o per lo spettacolo e l’intrattenimento che, ove non di interesse generale, dovranno garantire la conservazione in detto Ambito della possibilità di fruizione pubblica di ambienti e funzioni ivi insediate, la cui esatta entità sarà definita durante la fase di concertazione del Piano

Attuativo stesso, ma che non potrà essere comunque inferiore al 30% della superficie utile oggetto di recupero, nonché di identica percentuale relativamente agli spazi esterni aperti (oltre all'area a verde di pubblico di minimo mq. 3.000).

Il Comune potrà, eventualmente e se ritenuto di interesse per la popolazione residente in Binasco e di quella non residente eventualmente servita, anche valutare (ed eventualmente assentire) la realizzazione di altre attrezzature proposte da privati, tenuto conto dell'evoluzione delle esigenze della collettività, nel periodo di vigenza del Piano dei Servizi, sempre nel rispetto del limite percentuale di cui al capoverso precedente.

Il Piano dei Servizi individua, inoltre, ulteriori specifiche previsioni di reperimento in loco di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (ai sensi dell'art. 9, comma 3, della l.r. 12/2005), dette aree sono poste all'interno dei seguenti aerali:

- **Piano Attuativo "ARU1" per funzioni prevalentemente produttive e miste (+ terziario/commerciale)**
Reperimento di area per **parcheggi pubblici**, specificatamente localizzata dal presente Piano dei Servizi all'intersezione fra le vie Volta e Galvani, avente una superficie di circa 1.586 mq (completata con verde arboreo ed arredo urbano, dotata di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici e fruizione aperta anche al tessuto residenziale circostante), oltre al reperimento in loco delle **ulteriori aree a parcheggio**, per il rispetto della dotazione secondo le funzioni effettivamente insediate, la cui localizzazione non è stata preventivamente individuata.
Reperimento di un'area pubblica e/o di uso pubblico **a verde attrezzato** in via Volta, avente una superficie di circa 980 mq, per attività ludico/sportive all'aperto, anche con strutture edilizie di limitata entità volumetrica a supporto, con fruizione aperta anche al tessuto residenziale circostante; oltre al reperimento in loco di **ulteriori aree a verde pubblico**, per il rispetto della dotazione secondo le funzioni effettivamente insediate, da localizzare prioritariamente ove indicato nelle relative *Schede grafiche*, in allegato alla presente parte normativa.
In dette schede grafiche sono inoltre indicati i sedimi stradali che dovranno essere oggetto di interventi di sistemazione/adattamento, in relazione all'attuazione di detto Ambito, con la completa loro ripavimentazione dopo gli interventi di allacciamento impiantistico e di realizzazione delle opere che saranno previste con il Piano Attuativo, a cui è demandata la puntuale indicazione di detti interventi e l'esatta natura e consistenza delle strutture edilizie di limitata entità volumetrica (massimo 250 mc.) a supporto dell'area a verde attrezzato, nella quale, in ogni caso, la superficie impermeabile, complessivamente realizzata, non potrà eccedere il 15% dell'area stessa.
- **Piano Attuativo "ARU4" per funzioni prevalentemente residenziali**
Data la sua limitata estensione e localizzazione all'interno del tessuto più densamente edificato del nucleo centrale, nonché di antica formazione, di Binasco, per detto Ambito il P.d.S. prevede il solo reperimento di risorse economiche a seguito di "monetizzazione" (ai sensi dell'art. 46, c.1., lett. a) della l.r. 12/2005) delle aree a standard a verde e parcheggi, da utilizzare per l'incremento e la riqualificazione di analoghe aree pubbliche sul territorio comunale, in particolare se in prossimità del Nucleo urbano di antica formazione.
- **Piano Attuativo "ARU5" per funzioni prevalentemente residenziali.**
Reperimento di aree per **parcheggi pubblici**, non specificatamente localizzati dal presente Piano dei Servizi, ma prioritariamente da realizzare con accesso da via Roma. Data la sua limitata estensione e localizzazione, per detto Ambito il P.d.S. prevede, oltre al reperimento delle aree a parcheggi, il reperimento di risorse economiche a seguito di "monetizzazione" (ai sensi dell'art. 46, c.1., lett. a) della l.r. 12/2005) delle aree a standard a verde, da utilizzare per l'incremento e la riqualificazione di analoghe aree pubbliche sull'intero territorio comunale.
- **Piano Attuativo "PA1" per funzioni prevalentemente residenziali.**
Reperimento di aree per **parcheggi pubblici**, non specificatamente localizzati dal presente Piano dei Servizi, ma prioritariamente da realizzare con accesso da via Volta. Data la sua limitata estensione e localizzazione, per detto Ambito il P.d.S. prevede, oltre al reperimento delle aree a parcheggi, il reperimento di risorse economiche a seguito di "monetizzazione" (ai sensi dell'art. 46, c.1., lett. a) della l.r. 12/2005) delle aree a standard a verde, da utilizzare per l'incremento e la riqualificazione di analoghe aree pubbliche sull'intero territorio comunale.
- **Piano Attuativo "PA2" per funzioni prevalentemente terziario/commerciali.**
Reperimento di un **area per parcheggi pubblici**, specificatamente individuata dal presente Piano dei Servizi, in prossimità dell'ingresso all'abitato di Binasco, a nord di via Manzoni, da realizzare (data la sua previsione all'interno di Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica, anche interessata dalla fascia di rispetto di mt. 10 del Cavo Bergonzino) **con prevalenza planimetrica di aree a verde e/o drenanti**, con impianti vegetativi a contorno e messa a dimora di almeno un albero ogni cinque posti auto o frazione.

Detta area, ricadendo all'interno della fascia di rispetto autostradale (data la prossimità al casello di uscita di Binasco) è subordinata anche alla disciplina di natura sovraordinata applicata, in dette aree, da parte del Concessionario gestore e/o dal Concedente Ministero, pertanto la possibilità realizzativa di detto parcheggio dovrà essere preventivamente verificata dal Proponente l'intervento con il citato Gestore; in caso di diniego detta situazione dovrà essere già evidenziata nella prima fase di negoziazione con il Comune, il quale non potrà - in ogni caso - essere ritenuto responsabile per la mancata possibilità realizzativa.

Nel caso di negata autorizzazione il Proponente potrà alternativemente indicare un'analoga area sempre di proprietà, posta entro e non oltre mt. 500 dal punto d'ingresso all'immobile principale interessato dagli interventi di riqualificazione, per la realizzazione di detto parcheggio, anche in Ambiti territoriali aventi differente destinazione urbanistica, in tale caso al Piano Attuativo dovranno essere allegati anche i necessari elaborati grafici costituenti variante puntuale al Piano dei Servizi ed Piano delle Regole.

E' in facoltà dell'Amministrazione comunale, in caso di accertato diniego da parte del citato Concessionario Gestore, valutare la possibilità anche di monetizzazione sostitutiva di dette aree, in relazione al fabbisogno determinato dall'incremento del carico urbanistico indotto dall'intervento stesso.

Dato lo stato dei luoghi e la sua particolare conformazione, per detto Ambito il P.d.S. prevede, oltre al reperimento dell'area a parcheggi (fatte salve le eccezioni sopra indicate), il reperimento di risorse economiche a seguito di "monetizzazione sostitutiva" (ai sensi dell'art. 46, c.1., lett. a) della l.r. 12/2005) delle aree a standard a verde, da utilizzare per l'incremento e la riqualificazione di analoghe aree pubbliche sull'intero territorio comunale.

A carico di detto ambito di Pianificazione Attuativa, il P.d.S. prevede la realizzazione di un adeguato percorso pedonale, anche mediante sistemazione e/o integrazione di opere stradali esistenti, per il sicuro collegamento fra il nuovo parcheggio e la struttura terziario/commerciale (con tracciato in sede propria, attraversamenti pedonali protetti, illuminazione serale, segnaletica, ecc.); in caso di comprovata impossibilità alla realizzazione del più volte citato nuovo parcheggio, al posto della realizzazione del percorso pedonale si dovrà provvedere alla sistemazione e ripavimentazione dei marciapiedi e delle aree a verde collaterali, posti a contorno dell'ambito di P.A. stesso e lungo la via Neruda, per uno sviluppo lineare (complessivo) dei marciapiedi non inferiore a mt. 250.

- ***Piano Attuativo "PA3" per funzioni prevalentemente produttive***

Data la sua limitatissima estensione e localizzazione (assoggettato a P.A. in continuità con la disciplina urbanistica recata dal vigente P.G.T. del contermino Comune di Casarile) il P.d.S. prevede il solo reperimento di risorse economiche a seguito di "monetizzazione" (ai sensi dell'art. 46, c.1., lett. a) della l.r. 12/2005) delle aree a standard a verde ed a parcheggi, da utilizzare per l'incremento e la riqualificazione di analoghe aree pubbliche sul territorio comunale.

- ***Piano Attuativo "AT 6" per attività terziario/direzionali***

Realizzazione di un'area pubblica e/o di uso pubblico **a verde in prevalente stato di naturalità** verso il Naviglio Pavese, ad est dell'Ambito, avente una superficie complessiva di almeno 3.250 mq. In detta area potranno essere realizzati anche camminamenti, marciapiedi e/o percorsi ciclo-pedonali a completamento degli interventi e per il collegamento fra le parti. Data la localizzazione dell'Ambito in un contesto posto al margine del tessuto edificato, in prossimità di ambiti agricoli ed aree a verde, per la superficie a verde pubblico da reperire, eccedente quella minima già individuata dal P.G.T., è fatta salva la facoltà da parte del Comune di sua intera "monetizzazione" sostitutiva.

Reperimento di **area per parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato), non specificatamente localizzata dal presente Piano dei Servizi (quota da reperire in loco pari al 75% del minimo previsto, per la restante parte è fatta salva la facoltà da parte del Comune di sua "monetizzazione" sostitutiva; l'area a parcheggio dovrà, comunque, essere realizzata in posizione tale da essere direttamente accessibile da via Strada Cerca e dovrà consentire l'accesso dallo spazio di sosta all'area verde in prevalente stato di naturalità (di cui al capoverso precedente), ed all'imbocco con la prevista pista ciclo-pedonale (più avanti indicata).

In caso d'insediamento di "*Data Center*" è applicata una riduzione, al 20%, del relativo fabbisogno di parcheggi standard (pubblici e/o di uso pubblico); in tale caso il valore economico della mancata realizzazione di aree a parcheggio, da calcolarsi sul restante 80%, dovrà essere utilizzato per la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione (volte a ridurre gli impatti paesaggistici – in particolare rispetto al Naviglio – e l'impatto acustico dell'insediamento – in particolare rispetto alle attività già insediate su via Strada Cerca) quale contributo aggiuntivo rispetto a quanto già previsto dal P.G.T. per l'Ambito stesso.

In relazione all'attuazione del suddetto Ambito dovranno sempre essere realizzati (a cura e spese dei Proponenti):

- **interventi di miglioramento delle intersezioni stradali fra la SP30 e la SP139dir.** (Alzaia del Naviglio) e **la riqualificazione dei tratti stradali interessati** (SP139dir. e via Cerca);
- **realizzazione di pista ciclo-pedonale**, a doppio senso di marcia, in sede propria, adeguatamente separata rispetto ai sedimi stradali, **lungo la via Strada Cerca** (lato nord/est) **da estendere sino all'ingresso della via Cascina Bozza, e prolungata sino a raccordarsi con la via Matteotti, nell'abitato di Binasco** (come illustrato negli elaborati grafici di P.G.T. ed in particolare nella Scheda grafica dell'Ambito di Trasformazione), lungo il tracciato della suddetta pista ciclo-pedonale potranno essere realizzate, nell'area verde interessata lungo l'argine destro del Naviglio, in caso d'insediamento di Data-Center, opere di arredo vegetale, di arredo urbano e piantumazioni a mitigazione e compensazione dell'intervento, nei quali far confluire il vantaggio economico risultante della mancata realizzazione di aree a parcheggio (come prima indicato).

- ***Piano Attuativo "AT 7" per attività terziario/direzionali***

Reperimento di un'area per **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato), non specificatamente localizzata dal presente Piano dei Servizi (quota da reperire in loco pari al 75% del minimo previsto, per la restante parte è fatta salva la facoltà da parte del Comune di sua "monetizzazione" sostitutiva; l'area a parcheggio dovrà, comunque, essere realizzata in posizione tale da essere direttamente accessibile da via Strada Cerca e dovrà garantire l'accesso ai territori agricoli posti ad ovest dell'Ambito stesso.

In caso d'insediamento di "Data Center" è applicata una riduzione, al 20%, del relativo fabbisogno di parcheggi standard (pubblici e/o di uso pubblico); in tale caso il valore economico della mancata realizzazione di aree a parcheggio, da calcolarsi sul restante 80%, dovrà essere utilizzato per la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione (volte a ridurre gli impatti paesaggistici – in particolare rispetto al Naviglio - e l'impatto acustico dell'insediamento – in particolare rispetto alle attività già insediate su via Strada Cerca) quale contributo aggiuntivo rispetto a quanto già previsto dal P.G.T. per l'Ambito stesso.

Data la localizzazione dell'Ambito in un contesto posto al margine del tessuto edificato, in prossimità di ambiti agricoli ed aree a verde, per l'intera superficie a verde pubblico (standard) da reperire è fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di sua intera "monetizzazione" sostitutiva.

In relazione all'attuazione del suddetto Ambito dovranno sempre essere realizzati (a cura e spese dei Proponenti):

- **interventi di riqualificazione del ponte di accesso** in scavalco sul Cavo Mandrugno;
- **interventi di miglioramento dello sbocco dell'Ambito AT 7 sulla via Strada Cerca**, con relative opere di ripavimentazione del tratto finale di detta strada, estese in ogni caso sino a ripristinare i sedimi stradali interessati per la realizzazione degli allacciamenti.

- ***Piano Attuativo "AT 8" per funzioni prevalentemente produttive del settore secondario***

Reperimento di aree libere per realizzare gli "interventi strutturali" previsti dallo "Studio Comunale di gestione del rischio idraulico" e garantire eventi di laminazione naturale della Roggia Bareggia, prima dell'ingresso nel tessuto urbanizzato di Binasco, grazie all'**acquisizione al patrimonio pubblico di aree in prevalente stato di naturalità**, già localizzate dal P.d.S. ed aventi una superficie complessiva non inferiore a 2.560 mq. (da reperire in loco, nella posizione indicata).

Reperimento di aree per **parcheggi pubblici**, (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta dalle presenti norme ed in posizione tale da essere direttamente accessibile da via Archimede.

Realizzazione, a cura dei soggetti attuatori, dell'**allargamento e sistemazione del raccordo stradale fra la via Volta e la Via Archimede**.

Nei suddetti aerali è demandata al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti, ovvero ne è contemplata la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione comunale (o di altra pubblica amministrazione).

In merito alla **mobilità ciclo-pedonale**, la presente Variante generale ha tra i suoi obiettivi quello d'incentivare la mobilità ciclabile comunale, prevedendo i seguenti nuovi tratti:

- realizzazione di pista ciclo-pedonale, a doppio senso di marcia, in sede propria, adeguatamente separata rispetto ai sedimi stradali, lungo la via Strada Cerca (lato nord/est) da estendere sino all'ingresso della via Cascina Bozza, e prolungata sino a raccordarsi con la via Matteotti, nell'abitato di Binasco (a carico attuatori Ambito di Trasformazione "AT 6", già illustrata in precedenza);

- realizzazione di pista ciclo-pedonale, anche riqualificando percorsi stradali già esistenti, da via Dei Mille verso sud, attraversando la via Privata San Siro sino a collegarsi con la via Dell'Ecologia in Comune di Casarile, (lungo il Colatore Navigliaccio);
- realizzazione dell'estensione della pista ciclo-pedonale esistente lungo la via Santa Maria, sino alla strada di accesso al Depuratore (sul confine con Casarile, ove lo strumento urbanistico vigente prevede analoga realizzazione estesa sino a collegarsi con la rete esistente nei pressi della Cascina San Rocco);
- realizzazione di pista ciclo-pedonale, a doppio senso di marcia, in sede propria, adeguatamente separata rispetto ai sedimi stradali, lungo la via Guglielmo Marconi, di collegamento fra il centro abitato di Binasco ed il tessuto residenziale posto oltre l'autostrada (parco pubblico all'interno del complesso residenziale i via G. Ferraris), con opera di scavalco affiancata al cavalcavia stradale esistente;

così da potenziare la dorsale lungo il Naviglio, consentire l'interconnessione dei percorsi del tessuto edificato con quelli posti nel Comune di Casarile e consentire la circuitazione dei percorsi di interconnessione attraverso il tracciato autostradale, anche a sud, mediante la via G. Ferraris.

Il presente Piano dei Servizi, inoltre, riprende l'indicazione di realizzazione di percorsi ciclo-pedonali interni all'area di rigenerazione dell'ex "hangar" Sgea, di cui all'ARU 3, anche in scavalco della Roggia Ticinello, al fine dell'interconnessione del nuovo spazio urbano con le aree a verde pubblico nei pressi, nonché con i percorsi che collegano l'abitato centrale con le dorsali esterne. In merito a detto tracciato si specifica che sue eventuali modifiche rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici della presente Variante generale, determinate dall'evoluzione progettuale in corso, sono da intendersi automaticamente recepite negli elaborati grafici di P.G.T., senza necessità di contestuale variante, stante la prevalente indicazione di dettaglio recata dal progetto di opera pubblica già qui espressamente richiamato, su aree già interamente di proprietà comunale, fatta salva la necessità delle necessarie autorizzazioni da parte del Consorzio Est Ticino Villoresi, per le opere Loro interessanti.

Per quanto attiene l'**edilizia residenziale pubblica**, il Piano dei Servizi recepisce e conferma le previsioni scaturenti dai precedenti strumenti urbanistici come impressa alle aree nei susseguenti Piani Attuativi di cui al "*P.I.I. Binasco*" ed ad "*P.I.I. TR1*", piani che hanno portato ad una dotazione complessiva di aree pubbliche, a tal fine così destinate ed individuate negli elaborati grafici con la sigla "ERP", pari a complessivi mq. 11.495 (rispettivamente da "*P.I.I. Binasco*" mq.: 9.730 - area di via Pierina Verri e da "*P.I.I. TR1*" mq.: 1.765 - area di via San Siro). A seguito di detto recepimento, stante la persistente ultrattività o vigenza di entrambi detti strumenti di pianificazione attuativa, per quanto attiene la relativa capacità edificatoria in essi previsti, nonché per tutti gli altri indici edilizi, si rimanda ai contenuti di detti Piani, riepilogando solo per completezza che trattasi di una rilevante capacità edificatoria complessivamente pari a circa 20.060 mc. (17.500 in "*P.I.I. Binasco*" + 2.560 in "*P.I.I. TR1*").

Infine si segnala, per quanto di competenza del P.d.S. in merito agli interventi di riqualificazione della rete fognaria e/o per la raccolta delle sole acque meteoriche, previsti dallo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico e recepiti nel P.U.G.S.S., che gli stessi sono, di norma, posti a carico dell'Ente gestore del Sistema Idrico Integrato (ad oggi Gruppo CAP) e pertanto non sono stati individuati e quantificati nelle tabelle seguenti.

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DA ACQUISIRE, MODALITA' DI ACQUISIZIONE

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	MODALITA' DI ACQUISIZIONE E PIANI ATTUATIVI ALLA CUI ATTUAZIONE E' CONNESSA L'ACQUISIZIONE DELL'AREA					specificazioni
				area già di proprietà comunale o di altri Enti pubblici	acquisizione diretta da parte del Comune	cessione collegata alla formazione di piani attuativi	Piani Attuativi alla cui attuazione è connessa l'acquisizione dell'area	acquisizione a carico di altri Soggetti	
			mq			P.A. interessati			
1	P ARU1	Acquisizione area nuovo parcheggio al servizio delle attività produttive, aperto anche al circostante ambito residenziale, all'interno dell'ambito di rigenerazione ARU 1 (comparto ARU1c)	1.586			X	ARU1		
2	VP ARU1	Acquisizione area verde pubblico al servizio delle attività produttive, all'interno dell'ambito di rigenerazione ARU1	1.487			X	ARU1		
3	P ARU1	Acquisizione area nuovo parcheggio al servizio delle <u>attività terziario/commerciali</u> , all'interno del Piano Attuativo PA1	2.059			X	ARU1		
4	VP ARU1	Acquisizione area verde pubblico al servizio delle <u>attività terziario/commerciali</u> , all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa ARU 1	2.059			X	ARU1		
5	P ARU4	Acquisizione area nuovo parcheggio al servizio della residenza, all'interno dell'ambito di rigenerazione ARU 4	0 (dotazione interamente monetizzabile)				ARU4		Dotazione interamente monetizzabile
6	P ARU5	Acquisizione area nuovo parcheggio al servizio della residenza, all'interno dell'ambito di rigenerazione ARU5	234			X	ARU5		
7	P PA1	Acquisizione area nuovo parcheggio al servizio della residenza, all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa PA 1	126			X	PA 1		
8	P PA3	Acquisizione area per realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività produttive, all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa PA 3	0 (dotazione interamente monetizzabile)				PA 3		Dotazione interamente monetizzabile
9	Pa 2 (B)	Acquisizione area per realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività terziari/commerciali, all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa PA 2	1.510			X	PA 2		
10	VP AT6	Acquisizione area per realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività terziario/direzionali, all'interno dell'ambito di trasformazione AT 6	3.250			X	AT 6		
11	P AT6	Acquisizione area per realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività terziario/direzionali, all'interno dell'ambito di trasformazione AT 6	4.969			X	AT 6		
12	VP AT7	Acquisizione area per realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività terziario/direzionali, all'interno dell'ambito di trasformazione AT 7	1.580			X	AT 7		
13	P AT7	Acquisizione area per realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività terziario/direzionali, all'interno dell'ambito di trasformazione AT 7	1.185			X	AT 7		
14	VP AT8	Acquisizione area per realizzazione nuovo verde pubblico al servizio delle attività produttive (aree agricole naturali, per laminazione), all'interno dell'Ambito di trasformazione AT 8	2.560			X	AT 8		

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	MODALITA' DI ACQUISIZIONE E PIANI ATTUATIVI ALLA CUI ATTUAZIONE E' CONNESSA L'ACQUISIZIONE DELL'AREA					specificazioni
				area già di proprietà comunale o di altri Enti pubblici	acquisizione diretta da parte del Comune	cessione collegata alla formazione di piani attuativi	Piani Attuativi alla cui attuazione è connessa l'acquisizione dell'area	acquisizione a carico di altri Soggetti	
			mq			P.A. interessati			
15	P AT8	Acquisizione area per realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività produttive, all'interno dell'Ambito di trasformazione AT 8	600			X	AT 8		
16	"BUS"	Realizzazione nuovo piazzale autostazione	2.600	X					Società trasporto pubblico/Enti sovralocali/Amministrazione comunale
17	"ARU3"	Area dell'ex "hangar" autostazione e nuovo centro civico.		X					Amministrazione comunale
18	"ARU2"	Riqualificazione e riuso della "Cascina Santa Maria" con conservazione e riqualificazione degli spazi a verde posti a sud della corte		X					Amministrazione comunale
19	1B - 1D	Riqualificazione della Scuola dell'infanzia di via Martiri d'Ungheria		X					Amministrazione comunale
20	3D	Valorizzazione e riqualificazione dell'edificio delle ex Scuole Comunali.		X					Amministrazione comunale
21	3A	Riqualificazione del Castello Visconteo , anche mediante il recupero della porzione demaniale (recentemente acquisita da parte dell'Ente locale).		X					Amministrazione comunale
22	OU	Area attrezzata ad "orti urbani"		X					Amministrazione comunale
23	APS	Area attrezzata per la pesca sportiva	-	X					Interventi finanziati da Enti sovralocali/ Associazioni /Privati
24	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Sistemazione/adattamento sedimi stradali, in relazione all'attuazione dell'Ambito "ARU1"		X					Sistemazione/adattamento a carico degli attuatori dell'ARU1
25	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Sistemazione/adattamento sedimi stradali, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 6"		X					Sistemazione/adattamento a carico degli attuatori dell'AT 6
26	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Interventi di allargamento dell'intersezione stradale fra la via Volta e la Via Archimede, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 8"				X			Realizzazione a carico degli attuatori dell'AT 8
27	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Sistemazione/adattamento sedimi stradali, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 7"		X					Sistemazione/adattamento a carico degli attuatori dell'AT 7
28	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Interventi di riqualificazione del ponte di accesso in scavalco sul Cavo Mandrugno, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 7"				X			Realizzazione a carico degli attuatori dell'AT 7

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	MODALITA' DI ACQUISIZIONE E PIANI ATTUATIVI ALLA CUI ATTUAZIONE E' CONNESSA L'ACQUISIZIONE DELL'AREA					specificazioni
				area già di proprietà comunale o di altri Enti pubblici	acquisizione diretta da parte del Comune	cessione collegata alla formazione di piani attuativi	Piani Attuativi alla cui attuazione è connessa l'acquisizione dell'area	acquisizione a carico di altri Soggetti	
			mq			P.A. interessati			
29	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale. Sistemazione/adattamento sedimi stradali, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 8"		X					Realizzazione a carico degli attuatori dell'AT 8
30	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale. Interventi di allargamento dell'intersezione stradale fra la via Volta e la Via Archimede, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 8"				X			Realizzazione a carico degli attuatori dell'AT 8
31	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale. Realizzazione di un adeguato percorso pedonale, anche mediante sistemazione e/o integrazione di opere stradali esistenti, per il sicuro collegamento fra il nuovo parcheggio e la struttura terziario/commerciale all'interno del "PA 2".		X		X			Realizzazione a carico degli attuatori del PA 2
32	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale. Realizzazione nuovi tratti di percorsi ciclo-pedonali, compresa l'acquisizione delle aree			X			X	Amministrazione comunale/Altri Enti interessati
33	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale. Realizzazione passerella di sovrappasso sull'Autostrada per pista ciclo-pedonale			X			X	Amministrazione comunale/Concessionario autostrade

OPERE DA REALIZZARE E RELATIVI COSTI										
NR. ORD.	RIF. TAVOLA	ELENCO DEGLI INTERVENTI PREVISTI	SUPERFICIE mq	COSTO DELL'OPERA (1)		opere di pertinenza diretta dei singoli ambiti di pianificazione attuativa e pertanto con costo di realizzazione a carico di ciascun ambito	opere di interesse generale il cui costo di realizzazione viene posto a carico degli ambiti di pianificazione attuativa in quote parti proporzionali alle rispettive possibilità edificatorie	opere da realizzare con costi di realizzazione a carico del Comune	opere da realizzare con costi di realizzazione a carico di altri soggetti privati	Piani attuativi alla cui attuazione è connessa la realizzazione dell'opera
				stima parametrica unitaria	importo totale					
			mq	Euro/mq	Euro	Euro		Euro	Euro	
1	P ARU1	Realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività produttive, aperto anche al circostante ambito residenziale, all'interno dell'ambito di rigenerazione ARU 1 (comparto ARU1c)	1.586	145	229.970	229.970				Attuatori P.A. relativi all'ARU1
2	VP ARU1	Realizzazione di nuovo verde pubblico al servizio delle attività produttive, all'interno dell'ambito di rigenerazione ARU 1	1.487	23	34.201	34.201				Attuatori P.A. relativi all'ARU1
3	P ARU1	Realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle <u>attività terziario/commerciali</u> , all'interno del Piano Attuativo PA1	2.059	145	298.555	298.555				Attuatori P.A. relativi all'ARU1
4	VP ARU1	Realizzazione di nuovo verde pubblico al servizio delle <u>attività terziario/commerciali</u> , all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa ARU 1 di cui: Attrezzato per attività ludico/motorie Verde urbano	2.059	23						Attuatori P.A. relativi all'ARU1
			980 1.079	75 23	73.500 24.817	73.500 24.817				
5	P ARU4	Realizzazione di nuovo parcheggio al servizio della residenza, all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa ARU4	dotazione interamente monetizzabile			0				Attuatori P.A. relativi all'ARU4
6	P ARU5	Realizzazione di nuovo parcheggio al servizio della residenza, all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa ARU5	234	145	33.930	33.930				Attuatori P.A. relativi all' ARU5
7	P PA1	Realizzazione di nuovo parcheggio al servizio della residenza, all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa PA 1	126	145	18.270	18.270				Attuatori P.A. relativi al PA 1
8	P PA3	Realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività produttive, all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa PA 3	dotazione interamente monetizzabile			0				Attuatori P.A. relativi al PA 3
9	Pa 2 (B)	Realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività terziario commerciali, all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa PA 2	1.510	145	218.950	218.950				Attuatori P.A. relativi al PA 2
10	VP AT6	Realizzazione di nuovo verde pubblico al servizio delle attività terziario/direzionali, all'interno dell'Ambito di trasformazione AT 6	3.250	23	74.750	74.750				Attuatori P.A. relativi all' AT 6
11	P AT6	Realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività terziario/direzionali, all'interno dell'ambito dell'Ambito di trasformazione AT 6	4.969	145	720.505	720.505				Attuatori P.A. relativi all' AT 6
12	VP AT7	Realizzazione di nuovo verde pubblico al servizio delle attività terziario/direzionali, all'interno dell'Ambito di trasformazione AT 7	1.580	23	36.340	36.340				Attuatori P.A. relativi all' AT 7
13	P AT7	Realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività terziario/direzionali, all'interno dell'Ambito di trasformazione AT 7	1.185	145	171.825	171.825				Attuatori P.A. relativi all' AT 7
14	VP AT8	Realizzazione di nuovo verde pubblico al servizio delle attività produttive (aree agricole naturali, per laminazione), all'interno dell'Ambito di trasformazione AT 8	2.560	18	46.080	46.080				Attuatori P.A. relativi all' AT 8
15	P AT8	Realizzazione di nuovo parcheggio al servizio delle attività produttive, all'interno dell'Ambito di trasformazione AT 8	600	145	87.000	87.000				Attuatori P.A. relativi all' AT 8
16	"BUS"	Realizzazione nuovo piazzale autostazione	2.600	145	377.000				377.000	Società trasporto pubblico/Enti sovralocali/Amministrazione comunale
17	"ARU3"	Opere di riqualificazione dell'ex "hangar" autostazione e creazione nuovo centro civico , aree già di proprietà comunale	-	-	5.700.000			5.700.000		Amministrazione Comunale/Finanziamenti bandi pubblici nazionali e comunitari

18	"ARU2"	Opere di riqualificazione e riuso della "Cascina Santa Maria" con conservazione e riqualificazione degli spazi a verde posti a sud della corte; ricollocamento ed ampliamento della Biblioteca comunale, formazione di un "centro civico", spazi di studio, zone espositive ed ambienti di coworking.	-	-	5.000.000			5.000.000		Amministrazione Comunale/Finanziamenti bandi pubblici nazionali e comunitari/Interventi finanziati da Enti sovralocali/Privati	
19	1B - 1D	Riqualificazione della Scuola dell'infanzia di via Martiri d'Ungheria (valorizzazione e potenziamento del "polo" scolastico esistente da 0 a 6 anni: Nido e Scuola materna).	-	-	200.000			200.000		Amministrazione Comunale/Finanziamenti bandi pubblici nazionali e comunitari	
20	3D	Valorizzazione e riqualificazione dell'edificio delle ex Scuole Comunali , con incremento della dotazione di spazi per uffici comunali e sedi di associazioni, nonché per l'attivazione di attività socio/assistenziali.	-	-	500.000			500.000		Amministrazione Comunale/Finanziamenti bandi pubblici nazionali e comunitari	
21	3A	Riqualificazione del Castello Visconteo , anche mediante il recupero della porzione demaniale (recentemente acquisita da parte dell'Ente locale).	-	-	1.000.000			1.000.000		Amministrazione Comunale/Finanziamenti bandi pubblici nazionali e comunitari	
22	OU	Creazione area attrezzata ad "orti urbani"	1.046	40	41.840			41.840		Amministrazione Comunale/Finanziamenti bandi pubblici nazionali e comunitari	
23	APS	Creazione area attrezzata per la pesca sportiva	-	-	30.000				30.000	Interventi finanziati da Enti sovralocali/ Associazioni /Privati	
24	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Costo di sistemazione/adattamento sedimi stradali, in relazione all'attuazione dell'Ambito "ARU1"	3.500	32	112.000	112.000				Attuatori P.A. relativi all'ARU1	
25	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Costo di sistemazione/adattamento sedimi stradali, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 6"	7.700	32	246.400	246.400				Attuatori P.A. relativi all'AT 6	
26	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Realizzazione nuovi tratti di percorsi ciclo-pedonali, compresa l'acquisizione delle aree (circa 850 ml, larghezza 3 metri) in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 6"	2.550	145	369.750	369.750				Attuatori P.A. relativi all'AT 6	
27	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Costo di sistemazione/adattamento sedimi stradali, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 7"	300	32	9.600	9.600				Attuatori P.A. relativi all'AT 7	
28	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Interventi di riqualificazione del ponte di accesso in scavalco sul Cavo Mandrugno, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 7"	80	250	20.000	20.000				Attuatori P.A. relativi all'AT 7	
29	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Costo di sistemazione/adattamento sedimi stradali, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 8"	500	32	16.000	16.000				Attuatori P.A. relativi all'AT 8	
30	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Interventi di allargamento dell'intersezione stradale fra la via Volta e la Via Archimede, in relazione all'attuazione dell'Ambito "AT 8"	60	250	15.000	15.000				Attuatori P.A. relativi all'AT 8	
31	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Costo di realizzazione di un adeguato percorso pedonale, anche mediante sistemazione e/o integrazione di opere stradali esistenti, per il sicuro collegamento fra il nuovo parcheggio e la struttura terziario/commerciale all'interno del "PA 2" (circa 250 ml, larghezza 2 metri)	500	50	25.000	25.000				Attuatori P.A. relativi al "PA 2"	
32	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Realizzazione nuovi tratti di percorsi ciclo-pedonali, compresa l'acquisizione delle aree (circa 1,8 km, larghezza 3 metri)	5.400	145	783.000			783.000		Amministrazione Comunale/Finanziamenti bandi pubblici nazionali e comunitari/Interventi finanziati da Enti sovralocali/Privati	
33	-	Opere di miglioramento della viabilità comunale . Realizzazione passerella di sovrappasso sull'Autostrada per pista ciclo-pedonale	-	-	600.000			600.000		Amministrazione Comunale/Finanziamenti bandi pubblici nazionali e comunitari/Interventi finanziati da Enti sovralocali/Concessionario autostradale	
TOTALE OPERE						€ 17.114.283,00	€ 2.882.443,00	€ -	€ 13.824.840,00	€ 407.000,00	
A CARICO DEL COMUNE (ed altri Enti sovralocali e Concessionari, salvo apporti da parte di Privati)											€ 13.824.840,00
DI PERTINENZA DIRETTA DI SINGOLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (oltre a quote scaturenti da monetizzazione delle aree)											€ 2.882.443,00
A CARICO DEGLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN QUOTE PARTI PROPORZIONALI ALLE RISPETTIVE POSSIBILITA' EDIFICATORIE											€ -
A CARICO DI ALTRI SOGGETTI											€ 407.000,00
											€ 17.114.283,00

(1) Nota: Valore parametrico indicativo, solo ai fini delle verifiche di sostenibilità economica del presente Piano dei Servizi, senza alcuna corrispondenza con la somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree, da calcolarsi specificatamente in caso di monetizzazione sostitutiva (ove ammessa).

CAPO QUARTO

PIANO DELLE REGOLE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 55 Efficacia giuridica del Piano delle Regole

Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole (P.d.R.) hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (l.r. 12/2005, art. 10, c. 5).

La rappresentazione grafica in alcune tavole del Piano delle Regole degli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano ha mero valore indicativo e – trattandosi di previsioni di competenza di tale documento e pertanto non conformate – non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; le relative aree private si devono ritenere, agli effetti del P.G.T., classificate come disciplinate al successivo articolo: *“56–Disciplina transitoria degli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano”* fino all'approvazione dei rispettivi Piani Attuativi.

Analogamente la rappresentazione grafica, nelle tavole del Piano delle Regole di previsioni del Piano dei Servizi, all'interno di abiti assoggettati a Pianificazione Attuativa, ove sia demandata al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne sia contemplata la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione, dette previsioni non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

Art. 56 Disciplina transitoria degli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano.

Gli ambiti territoriali soggetti a trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano: *Ambiti di Trasformazione (AT)*, ai cui indici e criteri si rinvia per la fase attuativa, sono generalmente soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole in pendenza dell'approvazione dei piani attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata.

In detta fase transitoria, trattandosi di ambiti non edificati, ossia aree libere riconducibili all'attività agricola vista la prossimità a zone urbanizzate, al fine di mantenere (pur se temporaneamente) la loro funzione ecologica di connessione fra l'edificato e il territorio rurale:

- nel periodo di validità del D.d.P., non possono essere interessati da nuove costruzioni,
- i fondi agricoli dovranno continuare ad essere adeguatamente condotti,
- le aree libere di risulta e/o al margine degli ambiti, dovranno essere adeguatamente mantenute, in condizioni di salubrità e decoro.

Detti areali sono classificati, ai fini del P.G.T., fra gli *“Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano”* (art. 73.03), alla cui disciplina pertanto si rimanda.

In relazione all'eventuale trasferimento della possibilità edificatoria (determinatasi per la “classificazione” temporanea” di cui al capoverso precedente):

- su altre superfici aziendali, nell'ambito del territorio comunale o nel territorio di comuni contermini, giusti i disposti dell'art. 59, comma 5, della legge regionale 11.03.2005 n. 12;
- su terreni ricompresi dal P.G.T. in altri Ambiti agricoli,

si richiamano le modalità realizzative di detto trasferimento volumetrico secondo i modi di cui al precedente art. *“15b - Disciplina per lo spostamento di diritti edificatori (da “compensazione urbanistica” e per “trasferimenti volumetrici)”*.

In ogni caso le quote di Volume o di Superficie lorda giustificate a seguito dell'eventuale utilizzo della possibilità edificatoria, temporaneamente attribuita agli Ambiti di Trasformazione, verranno dedotte in sede di approvazione dei rispettivi Piani Attuativi da quella attribuita dal Documento di Piano a ciascun Ambito di Trasformazione.

La suddetta richiamata disciplina relativa "*Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano*" (art. 73.03) si potrà applicare in toto, compresa la possibilità di nuove costruzioni, una volta scaduto il periodo di validità del Documento di Piano, in forza dell'estesa vigenza del Piano delle Regole.

Art. 57 Disciplina transitoria delle aree soggette a Pianificazione Attuativa, individuate dal Piano delle Regole

I compendi immobiliari assoggettati dal Piano delle Regole a Pianificazione Attuativa (AR e PA), ed ai cui indici e criteri si rinvia per la fase attuativa, sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole stesso, in pendenza dell'approvazione dei relativi piani attuativi; in merito all'obbligo di eventuale preventiva pianificazione attuativa o di convenzionamento, secondo la casistica degli interventi previsti, si veda anche il successivo *Art. 62 Modalità di attuazione del Piano delle Regole*. Già in questa sede si anticipa che tutti i Piani Attuativi ricadenti all'interno del territorio ricompreso nel Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere assoggettati a parere dell'Ente gestore ed acquisire la relativa Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e dell'art. 80 della l.r. 12/2005.

In detta fase transitoria, per detti compendi, trattandosi tutti di ambiti edificati (salvo la porzione "B" del "PA2", per la quale si rimanda al capoverso successivo):

a) ove ricadenti entro il perimetro del Nucleo urbano di antica formazione, sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e mantenimento degli edifici esistenti indicati nella tavola del Piano delle Regole *PR/p.02 Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi*, senza modifica della destinazione d'uso in essere e nel rispetto delle indicazioni relative all'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori previste ai relativi paragrafi della specifica disciplina d'ambito; è fatta salva la possibilità per eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore, come disciplinato all' 68.02, comma 2 e comma 3 e pertanto anche nel rispetto delle eccezioni ivi indicate.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione d'uso non consentita nel Nucleo urbano di antica formazione, non potranno comunque subire interventi di "Ristrutturazione Edilizia" (sia di natura "*ricostruttiva*" sia di natura "*conservativa*").

b) ove ricadenti entro il perimetro dei Nuclei rurali di antica formazione (ove in seguito eventualmente proposti con l'individuazione, d'intesa con il Comune, di P.A. previsti per governare l'eventuale processo di trasformazione delle aree in essi ricompresi ed a seguito della dismissione dell'attività agricola), sino all'adozione del Piano Attuativo, si applicano in toto le norme di cui all'art. 73. La categoria di intervento ammessa su ciascun edificio o manufatto esistente è quella indicata nella tavola PR/p.02 "*Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi*", come recata nei successivi articoli, dal 68.07 al 68.13, delle presenti norme, secondo l'interesse degli edifici, fatta comunque salva la possibilità di nuove costruzioni, ove ammesse dal citato articolo 73.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione d'uso non consentita nel Nucleo rurale di antica formazione, non potranno comunque subire interventi di "Ristrutturazione Edilizia" (sia di natura "*ricostruttiva*" sia di natura "*conservativa*").

c) ove ricadenti in altri ambiti del tessuto edificato:

sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e mantenimento degli edifici esistenti:

- sino alla categoria di intervento della *ristrutturazione edilizia* solo di natura "*ricostruttiva*", con mantenimento della destinazione d'uso in essere alla data di adozione della presente Variante generale, ove la destinazione d'uso sia ammessa dal P.G.T.;
- sino alla categoria di intervento della *manutenzione straordinaria (M.S.)*, con mantenimento della destinazione d'uso in essere alla data di adozione della presente Variante generale, ove la destinazione d'uso NON sia ammessa dal P.G.T. per l'Ambito in cui ricadono gli immobili.

Sulle aree libere comprese entro i predetti ambiti, ove non individuati puntualmente e/o comunque disciplinate specificatamente dal Piano dei Servizi, sono inoltre sempre ammessi – senza necessità di approvazione del Piano Attuativo – gli interventi volti alla costruzione di autorimesse, purché di pertinenza degli edifici esistenti (già in uso e/o oggetto di intervento di recupero, di cui al capoverso precedente); sulle aree libere già individuate puntualmente e/o comunque disciplinate specificatamente dal Piano dei Servizi non sono ammesse nuove costruzioni, ma unicamente la manutenzione ordinaria di eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione della presente Variante generale nonché la sola cura delle aree a verde o la prosecuzione dell'attività di coltivazione.

Successivamente all'adozione del Piano Attuativo vale, in salvaguardia, anche la disciplina prevista dal P.A. stesso, disciplina che diverrà l'unica cogente in queste porzioni, a seguito di sua approvazione definitiva.

E' fatta salva per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, come individuati dal Piano dei Servizi, la possibilità di subire ampliamenti e ridestinzioni funzionali in relazione ad esigenze pubbliche e di

interesse pubblico o generale da soddisfare nella fase transitoria, secondo le modalità previste all'articolo 54 della presente normativa di P.G.T..

Gli edifici esistenti, qualora beni culturali vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008, sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, alla disciplina dettata dal menzionato d.lgs. 42/2004 nonché alle norme contenute all'[articolo 68](#), in particolare i [paragrafi 68.07, 68.08 e 68.09](#) (come corrispondenti all'”interesse storico, artistico e paesaggistico” degli edifici individuato dal P.G.T.).

TITOLO SECONDO

NORME GENERALI

Art. 58 Modifica delle destinazioni d'uso

In conformità a quanto stabilito nell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. (*Legge per il governo del territorio*), costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano delle Regole per l'area o per l'edificio.

Viene definita "principale" la destinazione d'uso qualificante, mentre vengono definite "complementari" o "accessorie" o "compatibili" le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra – nel rispetto della legge regionale citata nonché delle presenti norme tecniche – salvo quelle espressamente escluse dal Piano delle Regole.

In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Pertanto, per ogni singolo ambito del territorio comunale, il Piano delle Regole – dopo aver eventualmente indicato la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie e compatibili – stabilisce espressamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse.

Nella "superficie urbanizzata", come individuata dalla presente Variante generale - secondo le indicazioni del PTR - nell'elaborato grafico DP/p.12b, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una "superficie operativa" superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del P.G.T..

Si richiamano i disposti dell'art. 23-ter, comma 1-ter e seguenti del d.P.R. 380/2001, come modificati a seguito del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, coordinato con la legge di conversione n. 105/2024, applicabili al mutamento di destinazione d'uso di singola unità immobiliare se ubicata nei seguenti ambiti di P.G.T.:

- *Nucleo urbano di antica formazione:*
- *"Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili".*
- *"Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale (...) interessati dalla fascia di tutela del Naviglio".*
- *"Ambiti dell'edificato terziario/commerciale e funzioni compatibili,*
- *Ambiti dell'edificato terziario/commerciale (...) interessati dalla fascia di tutela del Naviglio,*

ed al fine della sua conformazione alla destinazione già prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile interessato; per detta fattispecie di mutamento di destinazione, ove l'unità immobiliare sia posta oltre il primo piano fuori terra o seminterrato, non è richiesto il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati (disciplinati all'art. 20 delle presenti norme) e di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico (disciplinati art. 51 delle presenti norme).

Conformemente a quanto stabilito dal citato articolo 51 della l.r. 12/2005, le destinazioni non espressamente escluse dal P.G.T. sono sempre ammesse (fatte salve le limitazioni ivi previste); nei territori del Parco Agricolo Sud Milano (PASM) le trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali o parti di edifici sono consentite a condizione che venga verificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve sempre risultare sia dalle tavole di progetto allegato al titolo abilitativo, sia dagli strumenti di pianificazione attuativa.

Al fine di accertare la destinazione d'uso di un edificio esistente, si farà riferimento alla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici – o di porzioni di edifici costituenti *Unità funzionale* (Ufn), conformi alle previsioni del Piano delle Regole e alle norme in materia igienico-sanitaria, **connessi alla realizzazione di opere edilizie** sono rilevanti ai fini della qualificazione dell'intervento edilizio e dell'individuazione del titolo abilitativo necessario, secondo le diverse "categorie di intervento", per le cui definizioni si rinvia all'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380²¹, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001, si procede tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (vedi art. 23-ter, comma 1 quinquies, lettera b), del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

La pratica edilizia dovrà contenere, oltre a quanto previsto in relazione alla "categoria d'intervento", tutti gli elementi utili ad illustrare e consentire la valutazione del mutamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, come indicato al secondo capoverso seguente, e - nei casi previsti - l'intervento edilizio sarà subordinato alla stipula di apposita *convenzione urbanistica* di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005.

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici – o di porzioni di edifici costituenti *Unità funzionale* (Ufn) – **non comportanti la realizzazione di opere edilizie**, purché conformi alle previsioni del Piano delle Regole e alle norme in materia igienico-sanitaria, sono soggetti a preventiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (vedi art. 23-ter, comma 1 quinquies, lettera a), del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

La comunicazione dovrà contenere tutti gli elementi utili a consentire la valutazione del mutamento, secondo le modalità e la documentazione che potranno essere ulteriormente definite dal Comune, in ogni caso dovrà, almeno, contenere:

- l'indicazione della destinazione d'uso attuale e quella di progetto;
- la *Superficie lorda (SL)* oggetto di mutamento di destinazione;
- calcolo del contributo di costruzione (per il pagamento della differenza tra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti per la destinazione originaria e quelli, se più elevati, dovuti per la nuova destinazione) quando dovuto per il passaggio fra destinazioni d'uso diverse, determinanti un maggior carico urbanistico (contributo concessorio applicabile anche per mutamenti senza opere edilizie, previsti nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 52, c. 3 della l.r. 12/2005).
- calcolo e dimostrazione del reperimento delle **aree per servizi e attrezzature pubbliche** (ove previsti),
- calcolo e dimostrazione del reperimento degli **spazi per parcheggi privati di pertinenza** (ove previsti),
- attestazione del versamento del contributo di costruzione e/o monetizzazione (ove previsti);

Se la nuova destinazione d'uso comporta una differente rendita catastale è necessario provvedere alla relativa variazione catastale.

Sono fatte salve le disposizioni, in materia di limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali, dell'articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» e s.m.i..

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici – o di porzioni di edifici costituenti *Unità funzionale* (Ufn), anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, **finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali**, sono comunque assoggettati a permesso di costruire.

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici – o di porzioni di edifici costituenti *Unità funzionale* (Ufn), anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, **finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo** sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Comune provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto

²¹ Si evidenzia, come anche rappresentato nella Circolare regionale 20 luglio 2017 della D.G. Territorio, urbanistica, difesa del suolo e Città Metropolitana (*Modulistica edilizia unificata e profili applicativi della disciplina edilizia* – pubblicata sul B.U.R.L. serie ordinaria n. 30 del 24/07/2017), che - per contro - in Lombardia non trova applicazione l'art. 23 ter del D.P.R. 380 (introdotto con il D.L. n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014), il quale, facendo espressamente "salva diversa previsione da parte delle leggi regionali", detta una disciplina del mutamento d'uso urbanisticamente rilevante cui la legislazione di Regione Lombardia risulta già sostanzialmente allineata (cfr. art. 51 della l.r. n. 12/2005). Occorre segnalare che, mediante il decreto-legge 29/05/2024 nr. 69 - convertito con legge 105/2024 -, il Legislatore nazionale ha introdotto, modificando il citato art. 23-ter, disposizioni direttamente applicabili (a cui le legislazioni regionali dovranno adeguarsi) in merito alla possibilità di mutamento della destinazione d'uso di singole unità immobiliari, ricadenti in alcuni ambiti specifici del territorio, al fine della loro conformazione con le destinazioni prevalenti nell'edificio in cui insistono; rilevato che dette disposizioni prevedono "la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni", pur nelle more dell'aggiornamento regionale la presente disciplina è integrata declinando le disposizioni derogatorie oggi previste all'art.23-ter (per detta fattispecie di mutamenti d'uso) nel complessivo quadro normativo previsto dalla presente "Variante generale 2024".

dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013, come definita nella Deliberazione della Giunta Regionale (Regione Lombardia) 24-01-2014, n. 10/1274 *“Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (ai sensi dell'articolo 5, comma 1 della l.r. 21 ottobre 2013, n. 8 “norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico”)*” a cui si rimanda anche per l'individuazione di detti luoghi.

Si rimanda al Piano dei Servizi per quanto concerne l'obbligo di reperimento delle **aree per servizi e attrezzature pubbliche** nei casi di modifica della destinazione d'uso con o senza opere.

Si rimanda al competente articolo del Piano delle Regole per quanto concerne l'obbligo di reperimento degli **spazi per parcheggi privati di pertinenza** nei casi di modifica della destinazione d'uso con o senza opere.

Si rimanda al competente articolo del Piano delle Regole intitolato *“Modalità di attuazione del Piano delle Regole”* per quanto concerne l'eventuale obbligo di subordinare il mutamento di destinazione d'uso alla **stipula di apposita convenzione urbanistica** di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005.

Nei territori ricompresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano gli edifici esistenti, che alla data di adozione del relativo P.T.C., risultavano adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono continuare a mantenere la destinazione in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona del P.T.C. stesso; i mutamenti delle destinazioni d'uso devono, in ogni caso, essere preventivamente verificati dall'Ente gestore del Parco.

Art. 59 Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione

Le destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione posti all'esterno del Parco Agricolo Sud Milano (ndr.: per gli Ambiti agricoli all'interno del PASM e relativi *Insedimenti rurali* si vedano i relativi articoli del Piano delle Regole, così come per gli *“Ambiti di Trasformazione”* si vedano i pertinenti articoli del Documento di Piano, ai quali pertanto si rinvia) sono quelle evidenziate con apposito simbolo grafico nella tabella riportata alla pagina seguente.

Nelle aree soggette a Piani Attuativi o "Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale" approvati, sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso espressamente consentite dal vigente "Piano Attuativo" o dal vigente "Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale".

Vedi tabella “Destinazioni d'uso non consentite” alle pag. seguenti.

Destinazioni d'uso non consentite

DESTINAZIONI	TERRITORIO EDIFICATO E/O IN CORSO DI EDIFICAZIONE				
	Nucleo urbano di antica formaz.	Ambiti dell'edificato preval. residenziale e funz. comp. <i>anche in fascia di tutela del Naviglio</i>	Ambiti dell'edificato terziario/commerciale e funzioni comp. <i>anche in fascia di tutela del Naviglio</i>	Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto <i>anche in fascia di tutela del Naviglio</i>	Ambiti dell'edificato di natura mista: produttivo secondario e/o terziario direzionale
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane			o AA	o AA	o
1.b Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli	o	o	o	o	o
1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche					
1.d Abitazioni collettive			o	o	o
1.e Accessori alla residenza					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo	o	o	o	o	o
2.a.2 Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi	o	o	o	o	o
2.a.3 Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi	o	o	o	o	o
2.a.4 Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializ.	o	o	o	o	o
2.a.5 Attività agrituristiche	o	o	o	o	o
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali	o	o	o		
2.b.2 Attività artigianali	o	o	o		
2.b.3 Depositi a cielo aperto	o	o	o		
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato					
2.c.1.2 Medie strutture di vendita	o				
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita	o	o	o	o	o
2.c.1.4 Centri commerciali	o	o	o	o	o
2.c.1.5 Autosalone, mobilifici, esposizioni merceologiche	≤ 300 mq di SL	≤ 500 mq di SL			
2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere	≤ 300 mq di SL	≤ 500 mq di SL	≤ 900 mq di SL	≤ 900 mq di SL	≤ 900 mq di SL
2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti	o	o	≤ 900 mq di SL	≤ 900 mq di SL	≤ 900 mq di SL
2.c.1.6.3 Sale giochi	o	o	Vedi Specificazione distanza	Vedi Specificazione distanza	Vedi Specificazione distanza
Specificazione distanza: Per le attività che vi sono soggette (ossia quelle con apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, di cui all'articolo 110, commi 6 e 7, del regio decreto n. 773 del 1931) dovrà essere osservata la distanza di 500 mt dai luoghi sensibili come individuati dalla Regione (DGR 24.01.2014 n. X/1274) o dal Comune ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 21 ottobre 2013, n. 8 "Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico".					
2.c.1.7 Impianti di erogazione di carburante	o	o			
2.c.1.8 Impianti di autolavaggio	o	o			
2.c.1.9 Artigianato di servizio	≤ 300 mq di SL				
2.c.1.10 Commercio all'ingrosso	o	≤ 300 mq di SL			
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici					
2.c.2.2 Studi professionali					
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie					
2.c.2.4 Centri di ricerca					
2.c.2.5 Data Center o centri di elaborazione dati (CED)	o	o	BB ≤ 1 MWt	BB	BB
2.c.3 Attività alberghiere ed affini					
2.c.3.1 Alberghi				o	
2.c.3.2 Motels	o			o	
2.c.3.3 Campeggi	o	o	o	o	o
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali				o	o
2.c.3.5 Residences/case albergo			o	o	o
2.c.3.6 Strutture ricettive minori non alberghiere				o	o
2.c.4 Servizi privati					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento	o CC				
2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento					
2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari					
2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari	o	o			
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza					
2.c.4.6 Scuole private					

N.B. Le destinazioni d'uso non consentite sono quelle evidenziate con seguente simbolo grafico: o

AA: Consentito il mantenimento di quelle esistenti, senza possibilità di ampliamento.

BB: Compatibilmente con la suddivisione del territorio comunale, riportata nella relativa carta locale dell'inversione pianificatoria PR/p.04

CC: Destinazioni consentite ove specificatamente indicata dal P.G.T. in Ambiti di Rigenerazione urbana

DESTINAZIONI	TERRITORIO EDIFICATO E/O IN CORSO DI EDIFICAZIONE				
	Nucleo urbano di antica formaz.	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funz. comp. <i>anche in fascia di tutela del Naviglio</i>	Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività compatibili <i>anche in fascia di tutela del Naviglio</i>	Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto <i>anche in fascia di tutela del Naviglio</i>	Ambiti dell'edificato di natura mista: produttivo secondario e/o terziario direzionale
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta					
3.a.1.2 Verde pubblico					
3.a.1.3 Strutture scolastiche	o	o	o	o	o
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport	o	o			
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali				o	
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche				o	
3.a.1.7 Strutture per attività culturali				o	
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative					
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi				o	
3.a.1.10 Presidi per la sicurezza pubblica					
3.a.1.11 Strutture per la valorizzazione della rete dei Navigli e dei canali					
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi	o	o	o	o	o
3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità					
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche					
3.b.3 Impianti ecologici	o	o	o	o	o
3.b.4 Attrezzature cimiteriali	o	o	o	o	o
3.b.5 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.				o	
3.b.6 Servizi ed attrezzature private, di interesse generale, non regolate da atto/convenzione	Salvo preliminare verifica dell'interesse generale da parte del Comune	Salvo preliminare verifica dell'interesse generale da parte del Comune	Salvo preliminare verifica dell'interesse generale da parte del Comune	Salvo preliminare verifica dell'interesse generale da parte del Comune	Salvo preliminare verifica dell'interesse generale da parte del Comune

N.B. Le destinazioni d'uso non consentite sono quelle evidenziate con seguente simbolo grafico: o

AA: Consentito il mantenimento di quelle esistenti, senza possibilità di ampliamento.

BB: Compatibilmente con la suddivisione del territorio comunale, riportata nella relativa carta locale dell'inversione pianificatoria PR/p.04 e secondo i criteri localizzativi di cui al paragrafo 18b.02, (in ogni caso NON in fascia di tutela del Naviglio).

CC: Destinazioni consentite ove specificatamente indicata dal P.G.T. in Ambiti di Rigenerazione urbana

Art. 60 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il "recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto" di edifici esistenti (destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della S.l.p. complessiva), di cui agli articoli 63, 64 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) è ammesso – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati della l.r. 12/2005 – nei seguenti casi e alle seguenti condizioni (ai sensi dell'art. 65, c. 1 quater, secondo periodo, della l.r. 12/2005):

- a) "Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili".
"Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili, interessati dalla fascia di tutela del Naviglio".
"Piani Attuativi approvati ed in corso di realizzazione (se residenziali, non in ambiti agricoli, ed ove il relativo Piano e/o la Convenzione non lo escludano)."

Il recupero è normalmente ammesso, purché:

- a.1) in caso di innalzamento delle falde del tetto:

- siano mantenute le inclinazioni di falda preesistenti se tipiche del contesto,
- oppure, se le inclinazioni preesistenti sono atipiche (come, ad esempio, nel caso di falde a bassa pendenza), siano ricostituite pendenze non inferiori a quelle degli edifici circostanti e in ogni caso non inferiori al 30% e non superiori al 45%,

nel rispetto dell' *Altezza dell'edificio (Hmax)* – fatta comunque salva la deroga consentita al comma 1 dell'art. 64 della l.r. 12/2005 – e dei parametri dettati dalle presenti norme circa le distanze tra i fabbricati e dai confini.

E' tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura

differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

- a.2) l'aeroilluminazione dei locali sia preferibilmente conseguita con normali finestre nei muri perimetrali – ove possibile – e con lucernari in falda, tipo “Velux” o equivalente prodotto, nel rispetto dei parametri previsti nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento Locale d'Igiene (ove più restrittivi).

La formazione di terrazzi, abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto può essere effettuata solo se strettamente necessaria ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, avendo cura di distribuire tali elementi nella copertura in coerenza con la sequenza delle aperture e dei movimenti di facciata sottostanti.

Tutte le aperture, tanto in facciata quanto in falda, devono comunque avere, singolarmente, dimensioni e forme coerenti con quelle delle finestre esistenti nelle sottostanti facciate.

In ogni caso l'aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.

b) “Nucleo urbano di antica formazione”.

Fatti salvi eventuali criteri più restrittivi dettati dalle presenti norme (agli articoli che disciplinano gli interventi nel “*Nucleo urbano di antica formazione*”) per determinate categorie di edifici di particolare interesse, il recupero è normalmente ammesso al fine di incentivare la conservazione della funzione abitativa nella porzione centrale dell'abitato di Binasco, secondo la seguente distinzione fra edifici, che tiene conto della loro valenza storica (secondo epoca di costruzione e/o di loro interventi di ristrutturazione/riqualificazione già succedutisi nel tempo che ne hanno, così, modificato l'originaria conformazione) come individuati nell'elaborato grafico PR/p.02 “*Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi*”:

- b.1) sugli “*Edifici e/o parti incongrue*” nonché sugli “*Edifici di più recente costruzione e/o frutto di ristrutturazioni/riqualificazioni succedutesi, compatibili con il contesto*” per i quali il P.G.T. preveda la possibilità d'intervento fino alla categoria “RE”, il recupero del sottotetto è ammesso alle seguenti condizioni:

b.1.1) l'eventuale innalzamento delle falde del tetto esistenti, sia in gronda sia in colmo potrà essere consentito solo al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63, comma 6 della l.r. 12/2005, nel rispetto dell'*Altezza dell'edificio** (*Hmax*) come definita dalle presenti norme per l'edificio in essere (ossia rilevando l'altezza dei diversi “fronti” - anche se addossati ad altre costruzioni per gli edifici a cortina - prima dell'intervento di recupero e ricavandone quella massima di riferimento), privilegiando l'allineamento del colmo e/o della gronda a quella di fabbricati contigui o in prossimità;

b.2) la formazione di terrazzi, abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto può essere effettuata solo se strettamente necessaria ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, avendo cura di distribuire tali elementi nella copertura in coerenza con la sequenza delle aperture e dei movimenti di facciata sottostanti.

Tutte le aperture, tanto in facciata quanto in falda, devono comunque avere, singolarmente, dimensioni e forme coerenti con quelle delle finestre esistenti nelle sottostanti facciate, eventuali abbaini realizzati sul fronte devono avere prevalente sviluppo verticale ed essere realizzati solo per contenere le necessarie aperture (finestre o porte-finestre), le terrazze dovranno essere realizzate con tipologia a “tasca”, convenientemente arretrate dal filo di gronda (ove esistente) al fine di conservare (anche se rialzata la gronda) una morfologia della facciata sostanzialmente analoga a quella esistente.

- b.2) sugli “*Edifici di più recente costruzione e/o frutto di ristrutturazioni/riqualificazioni succedutesi, compatibili con il contesto*” per i quali il P.G.T. preveda la possibilità d'intervento solo fino alla categoria “REC”, per gli “*Edifici dell'impianto storico*” il recupero del sottotetto è ammesso alle seguenti condizioni:

b.2.1) non comporti innalzamento delle falde del tetto, né in gronda né in colmo;

b.2.2) l'aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente con normali finestre nei muri perimetrali – ove possibile – e con lucernari in falda, tipo “Velux” o equivalente prodotto.

La formazione di terrazzi “a tasca” convenientemente arretrati dal filo di gronda, abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto può essere effettuata solo sulle falde rivolte verso gli spazi interni privati, non verso spazi pubblici, avendo cura di distribuire tali elementi nella copertura in coerenza con la sequenza delle aperture e dei movimenti di facciata sottostanti.

Gli abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto, dovranno avere quota di colmo inferiore a quella del tetto e dimensioni limitate a quanto strettamente necessario ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

Tutte le aperture, tanto in facciata quanto in falda, devono comunque avere, singolarmente, dimensioni e forme coerenti con quelle delle finestre esistenti nelle sottostanti facciate.

- b.3) sui “*Beni di rilevanza storica...*” o sui “*Beni di interesse storico-architettonico*” solo ove consentito dalla specifica disciplina recata dalle presenti norme, solo se all'interno di un progetto complessivo di riqualificazione/riuso del bene stesso, facendo comunque riferimento anche ai criteri recati al precedente punto b.2).

In tutti casi l'aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente Regolamento Edilizio e nel R.L.I. (ove più restrittivi).

c) Altri ambiti del territorio Comunale.

Il recupero non è ammesso.

Tutti i progetti di “*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*” di edifici esistenti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla *Commissione comunale per il paesaggio*.

Conformemente a quanto stabilito dalle presenti norme e richiamata anche la sentenza del T.A.R. Lombardia, Milano, sezione 2a, del 26 aprile 2007, n. 1991, si ribadisce che, nel caso in cui comporti innalzamento del tetto (ove consentito), il recupero abitativo del sottotetto deve essere generalmente considerato alla stregua di un intervento di “sopralzo” (o “sopraelevazione”) e come tale soggetto alle norme sulle distanze (dai confini, dai fabbricati e dalle strade) da osservare per tale tipo di interventi (vedi [articolo 17 delle presenti N.d.A.](#)); visti i recenti provvedimenti derogatori inseriti nell'art. 2-bis del d.P.R. 380/2001 mediante l'aggiunta (a seguito della conversione in legge del decreto 29 maggio 2024, n. 69) del comma 1-quater, si ribadisce che - in caso di interventi di recupero dei sottotetti - la deroga al rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini trova applicazione unicamente nel rispetto delle condizioni restrittive previste in detto comma 1-quater, specificando che a dimostrazione del rispetto dell’*“altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione”* dovrà essere assunta l’*“Altezza dell'edificio* (Hmax)”* come definita dalle presenti norme per l'edificio in essere (ossia rilevando l'altezza dei diversi “fronti” prima dell'intervento di recupero e ricavandone quella massima di riferimento). Detto recente provvedimento derogatorio trova applicazione unicamente in merito alla distanze minime fra edifici e dai confini e non anche rispetto ai contenuti degli articoli 63, 64 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Si ribadisce in particolare che di norma, fuori dai casi rientranti nella fattispecie di cui al comma 1-quater del sopra citato articolo 2-bis del d.P.R. 380/2001 e fatto salvo quanto consentito all'interno di ambiti di pianificazione attuativa dal comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss.mm.ii., la distanza fra edifici stabilita nelle presenti norme (indice [De – Distanza fra edifici](#)) non è suscettibile di deroghe per accordi convenzionali fra privati in quanto risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli per soddisfare interessi generali.

La distanza dai confini di proprietà è viceversa derogabile – nei modi ed entro i limiti stabiliti dalle presenti norme – per effetto di accordi fra privati confinanti.

Per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, individuati dal Piano dei Servizi, per i quali sia applicabile il recupero volumetrico del sottotetto a fini residenziali (Edilizia residenziale pubblica), è sempre fatta salva la possibilità di subire l'innalzamento delle falde del tetto, sia in gronda sia in colmo, in relazione ad esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, pur attenendosi ai criteri di cui al precedente punto a).

Art. 61 Fattibilità geologica e sismica

A) Indagine geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T. – Classi di fattibilità geologica

Come prescritto dall'art. 57, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il Piano delle Regole:

- ha recepito e ha verificato la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.M.;
- fa propria l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, quali

quali risultano dagli elaborati grafici a corredo dell'“AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA” di supporto al P.G.T. che, allegata al P.G.T. stesso, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

La suddetta allegata indagine geologica, idrogeologica e sismica classifica il territorio comunale in “*classi di fattibilità geologica per le azioni di piano*” sulla base delle seguenti “classi”, stabilite con d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 e D.G.R. n. 8/7374 del 2008 e ss.mm.ii. (oltre che in “zone” contraddistinte da differenti tipologie di risposta sismica dei terreni); per ciascuna classe sono riportate, per solo comodità di consultazione, le principali indicazioni desunte dall'indagine dell'“AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA” di supporto alla presente Variante generale, rimandando a detto studio per la specifica disciplina da applicare sul territorio comunale, secondo la “classe” assegnata.

Per quanto concerne le norme, di seguito riportate, si forniscono indicazioni sintetiche (e generali) in merito alle indagini da eseguire ed alle prescrizioni vincolanti in relazione alle diverse problematiche identificate nelle diverse zone e sintetizzate negli elaborati della citata “componente geologica, idrogeologica e sismica” che, allegata al PGT, ne forma parte integrante e sostanziale.

Quanto contenuto nei suddetti elaborati deve ritenersi interamente richiamato nelle presenti norme, in particolare deve sempre essere fatto riferimento a quanto previsto nelle relative “NORME GEOLOGICHE DI PIANO”, a cui pertanto si rimanda per tutti i doverosi approfondimenti e per la presa di coscienza dell'intera disciplina applicabile agli interventi.

Quanto di seguito prescritto ed in precedenza definito per le diverse aree andrà in ogni caso verificato mediante indagini dirette al momento della effettiva realizzazione di opere civili o di interventi infrastrutturali sulle aree stesse.

Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni

“In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.”

Alla Classe 1 non viene ascritta alcuna porzione del territorio comunale di BINASCO.

Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni

“In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica di destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geotecnico ed idrogeologico finalizzati alla realizzazione di opere di sistemazione e bonifica.”

Alla Classe 2 non viene ascritta alcuna porzione del territorio comunale di BINASCO.

Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni

“Questa classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area o nell'immediato intorno. (...omissis...)”

Ricadono nella classe 3 le sottoclassi di seguito descritte:

Sottoclasse 3A: Si riferisce alla gran parte del territorio comunale di BINASCO (MI) contraddistinta da bassa soggiacenza della falda superficiale.

Nella Sottoclasse 3A, le soluzioni progettuali dovranno essere compatibili con le problematiche segnalate (bassa soggiacenza della falda e possibilità di ristagno idrico superficiale).

Sottoclasse 3B: Appartengono a questa sottoclasse le aree che sono state indicate come Punti critici monitorati nell'ambito dell'attività di gestione del SII ed a seguito delle risultanze del Documento semplificato di Rischio idraulico redatto nel 2019. A questi si aggiungono alcuni settori per i quali, coerentemente con le informazioni dei Tecnici comunali, si sono segnalati fenomeni di allagamento.

Per la Sottoclasse 3B, nel caso di interventi edilizi adiacenti alle superfici denominate “Criticità idrauliche” di cui alla TAV. 05 Carta di Sintesi, in via cautelativa gli attuatori degli interventi dovranno predisporre specifica valutazione inerenti le condizioni di Rischio e una proposta per le misure di attenuazione delle condizioni riscontrate da redigere a firma di Tecnico abilitato (geologo). Sulla base di specifico modello fornito dall'Ufficio Tecnico – i richiedenti dovranno predisporre e sottoscrivere specifica liberatoria che svincoli il Comune da qualsiasi responsabilità di risarcimento derivante dai possibili danni causati dagli allagamenti.

Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni

“L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dalla L.R. 12/2005 s.m.i., Art. 27, commi a, b. Eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente; a tal fine sarà necessaria apposita indagine geologica, geotecnica e sismica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio.”

Ricadono nella classe 4 le sottoclassi di seguito descritte:

Sottoclasse 4A: Aree di pertinenza dei corsi d'acqua, coincidente per lo più con le aree di Tutela e di Rispetto Fluviale adiacenti ai corsi d'acqua in territorio comunale appartenenti al Reticolo del Consorzio di Bonifica ETV ed al Reticolo Minore di competenza comunale (Sottoclasse 4A), ancorché individuate mediante apposito Regolamento di Polizia Idraulica (ai sensi della DGR n. XII/3668 del 16/12/2024, succ. mod.)..

Viene esclusa qualsiasi nuova edificazione ad eccezione di opere finalizzate al consolidamento, alla protezione idrogeologica ed idraulica. Per gli edifici esistenti saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di volume e modifiche delle destinazioni d'uso - L.R. 12/2005 s.m.i., Art. 27, commi a, b.

Potranno essere realizzate eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico solo se non altrove localizzabili; le stesse dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. Alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio.

Sottoclasse 4A: Appartengono alla Sottoclasse 4B quelle aree periodicamente allagabili, poste all'estremità nord-occidentale del Comune, in adiacenza al percorso della Roggia Ticinello, appartenente al Reticolo del Consorzio di Bonifica ETV. Si tratta di limitate superfici a destinazione libera, periodicamente allagabili in quanto immediatamente prossime all'incisione del corso d'acqua ed in posizione depressa rispetto alle aree circostanti. Si considera che la tracimazione delle acque possa avvenire durante periodi prolungati di precipitazioni, che comportano l'innalzamento del livello delle acque incanalate nel corso d'acqua di riferimento.

Viene esclusa qualsiasi nuova edificazione ad eccezione di opere finalizzate al consolidamento, alla protezione idrogeologica ed idraulica. Nella Sottoclasse 4B non sono attualmente presenti edifici.

Potranno essere realizzate eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico solo se non altrove localizzabili; le stesse dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. Alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio.

B) Indagine geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T. – Rapporti con la normativa sismica.

"Per il Comune di BINASCO, classificato in zona sismica 3 ai sensi della D.G.R. 11 luglio 2014, n. 2129 "Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (l.r. 1/2000, art.3, c.108, lett. d)", sulla base delle precedenti analisi geologiche, geomorfologiche e sismiche, si è riconosciuta la seguente area di pericolosità sismica locale (PSL), complessivamente attribuita a tutto il territorio comunale, così come evidenziato nella TAVOLA 06 – CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA:

– Z2a Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti e con falda superficiale.

PSL Z2A – ZONA CON TERRENI DI FONDAZIONE PARTICOLARMENTE SCADENTI E CON FALDA SUPERFICIALE

Lo scenario Z2a si riferisce a tutto il territorio comunale in cui si riscontrano peculiari condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e geo-antropiche. Nell'area in esame si distinguono terreni a granulometria fine prevalenti, a comportamento coesivo ed in costanti condizioni di saturazione. La zona è contraddistinta da un delicato equilibrio delle condizioni idrologiche ed idrauliche, in cui la falda sotterranea, estremamente superficiale, si trova in condizioni di mutua comunicazione e scambio con il regime superficiale delle acque. Il grado di consistenza e di addensamento dei terreni superficiali è teoricamente molto bassa. In relazione alla tipologia dei materiali e dell'ipotizzabile stato di addensamento, in tale ambito potrebbero innescarsi fenomeni di addensamento in occasione dell'evento sismico atteso con conseguenti prevedibili fenomeni di cedimento differenziale.

APPROFONDIMENTI DI INDAGINE

Sulla scorta di quanto sopra, gli scenari sismici individuati con la sigla Z2 sono obbligatoriamente da assoggettarsi ad approfondimenti di 3° Livello in fase progettuale secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della DGR 9/2616/2011 non solo le opere infrastrutturali ed edifici di interesse strategico (definite nel D.D.U.O. 21 novembre 2003, n. 19904, aggiornato con D.D.U.O. 22 maggio 2019, n. 7237), ma tutte le tipologie di edifici. I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

C) Richiamo di indirizzi generali.

Indipendentemente dalle prescrizioni e indicazioni relative alle singole classi di fattibilità prima illustrate si ricorda che:

- le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa;
- copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38);
- gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 17/01/2018 *"Norme Tecniche per le costruzioni"*.

Qualsiasi intervento sul territorio è soggetto all'osservanza delle *"Norme Tecniche per le Costruzioni"* di cui al D.M. 17 gennaio 2018. A tale prescrizione restano sottoposte il progetto e la realizzazione di:

- opere di fondazione,
- opere di sostegno,
- opere in sotterraneo,
- opere e manufatti di materiali sciolti naturali,
- fronti di scavo,
- consolidamento dei terreni interessati dalle opere esistenti, nonché la valutazione della sicurezza dei pendii e la fattibilità di opere che hanno riflessi su grandi aree.

Sono comuni a tutte le classi di fattibilità geologica le seguenti prescrizioni vincolanti:

- gli scarichi al servizio di porzioni di edificio poste al di sotto del piano strada dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario;
- la realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione a seguito di demolizione o l'ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da relazione indicante le modalità di smaltimento acque piovane e l'adeguatezza dei presidi individuati, nel rispetto dei principi di invarianza idraulica e dello specifico Regolamento regionale;
- il mantenimento o l'attivazione di scarichi entro corso d'acqua e subordinata al conseguimento di relativa autorizzazione e alla messa in opera di valvola di non ritorno o alla presentazione di relazione tecnica attestante la compatibilità rispetto al regime idraulico del corpo d'acqua ricettore.

In applicazione del R.R. n. 7/2017, aggiornato dal r.r. n. 8/2019 *"Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)"*, gli Interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica (ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380), sono in via esemplificativa i seguenti:

"interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuove costruzioni compresi gli ampliamenti, aree di pavimentazione di superfici esterne e aree di sosta, parcheggi, piazze, interventi di potenziamento strade e realizzazione di nuove strade e piste ciclopedonali che comportino una riduzione della permeabilità preesistente all'urbanizzazione".

Il progetto edificatorio dovrà comprendere i necessari approfondimenti previsti dal suddetto r.r. a firma di un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici.

Si prescrive che qualsiasi intervento che rientra nell'applicazione del Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7, succ. mod. ed integrazioni, ovunque ubicato nel territorio comunale, dovrà essere dotato delle opere previste coerentemente con la zona di appartenenza, la tipologia e dimensionamento dell'intervento.

Si stabilisce che il cambio d'uso di spazi interrati/seminterrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività, regolamentate nei casi previsti e disciplinati dalle norme vigenti (L.R. n. 7/2017 - ADEMPIMENTI CONNESSI ALL'ATTUAZIONE DELLA NORMATIVA SUL RECUPERO DEI SEMINTERRATI ESISTENTI AI FINI ABITATIVI E PER ALTRI USI) venga attuato secondo quanto definito dalla **Del. C.C. n. 29 del 20/07/2017**, riportata nel seguito in estratto:

"Esclusione dell'intero territorio comunale dall'applicazione della Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 7, con la specifica che qualora il privato voglia recuperare i seminterrati secondo le possibilità offerte dalla norma, provveda, prima della presentazione del progetto di recupero, all'esecuzione di ulteriori indagini particolareggiate a proprio carico e ai sensi del DM 11/03/88 smi e delle Norme Tecniche Costruzioni DM 14/01/2008 – Cap. 6.2.1, n. 6.2.2 e n. 8, pubblicate in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04/02/08, che consentano di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda (es. falde sospese), che escludano il rischio di alluvioni/esondazioni; Esclusione comunque e in ogni caso le aree per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifica in corso o già effettuate. (...omissis...)".

Coerentemente con l'Art. 4 della L.R., viene recepito che indipendentemente dalla Classe di fattibilità geologica, il recupero degli spazi interrati/seminterrati ai fini abitativi o per insediamento di attività è **ESCLUSO** in tutto il territorio comunale. Qualora il privato manifesti l'intenzione di proporre il recupero di locali seminterrati secondo le indicazioni di norma, dovrà provvedere, prima della presentazione del progetto di recupero, all'esecuzione di ulteriori indagini particolareggiate a proprio carico e ai sensi del DM 11/03/88 smi e delle Norme Tecniche Costruzioni DM 14/01/2008 – Cap. 6.2.1, n. 6.2.2 e n. 8, pubblicate in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04/02/08, che consentano di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda (es. falde sospese), che escludano il rischio di alluvioni/esondazioni.

Coerentemente con le condizioni idrologiche osservate e relative criticità, a prescindere dalla Classe di fattibilità assegnata, le eventuali trasformazioni urbanistiche/edilizie adiacenti il Reticolo Comunale e Privato e/o Consorziato, non potranno prescindere da una generale valutazione di compatibilità dei tratti superficiali e sotterranei dei medesimi ai fini del corretto funzionamento nell'area urbanizzata.

TITOLO TERZO

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 62 Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua attraverso:

- a) **Piani** (urbanistici) **Attuativi** di iniziativa pubblica;
- b) **Piani** (urbanistici) **Attuativi** di iniziativa privata.

Le previsioni di entrambi gli strumenti urbanistici di cui al presente punto b) e di cui al precedente punto a), una volta approvati gli stessi e stipulate – ove del caso – le relative convenzioni, verranno attuate mediante *Permesso di Costruire* (o altro titolo abilitativo equipollente, laddove consentito dalle disposizioni vigenti).

La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere quanto previsto all'art. 46 della l.r. 12/2005 "*Convenzione dei piani attuativi*", ed in particolare si rammenta:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi;
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi

- c) **Interventi edilizi diretti** soggetti a semplice *Permesso di Costruire* (o altro titolo abilitativo equipollente, laddove consentito dalle disposizioni vigenti) non preceduti da pianificazione attuativa.

La preventiva pianificazione attuativa – facoltativamente sempre ammessa purché col consenso del Comune – è obbligatoria nei seguenti casi (oltre che per l'attuazione delle trasformazioni relative agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, per i quali si rinvia a quest'ultimo):

- a) per gli **ambiti a tal fine appositamente perimetrati e individuati** nelle tavole del Piano delle Regole, in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica o, comunque, in variante al P.G.T.; all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di Piano Attuativo conforme al P.G.T. è il **permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001 e dell'art. 14, comma 1 bis. della l.r. 12/2005, non applicabile nel caso di "*lotti liberi*" (a tal fine si veda la relativa definizione di cui al punto 58 del precedente art. 12, paragrafo: "*B – Definizioni specifiche*") o ove specificatamente escluso dalla presente normativa, e sempre fatta salva la facoltà del proponente di procedere con un Piano Attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato;

- a1) per gli ambiti individuati (dal Documento di Piano) perimetrati e disciplinati dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi, quali "**Ambiti di rigenerazione urbana**"; fatto salvo che per gli ambiti di rigenerazione, interamente classificati per servizi, su aree già nella totalità di proprietà comunale (in caso di intervento diretto d'iniziativa pubblica, si procederà con un progetto edilizio ai sensi del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, "*Codice dei contratti pubblici (...omissis...)*"). E' fatta salva la possibilità già indicata al punto precedente, in caso di Piano Attuativo conforme al P.G.T. che non preveda le azioni d'incentivazione di cui al **secondo capoverso, punto "d. Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria"** dell'art. 36, di ricorso al Permesso di costruire convenzionato.

E' fatta salva, inoltre, per il Comune la possibilità di individuare, mediante apposita e motivata deliberazione di Consiglio Comunale, ulteriori ambiti "**di rigenerazione urbana**", come indicato al precedente art. 36 "**Individuazione degli ambiti di "rigenerazione urbana" – misure d'incentivazione**".

- b) per gli interventi classificabili nella categoria di **intervento "ristrutturazione urbanistica"**;
- c1) per l'attivazione di uno o più esercizi di vendita al dettaglio classificabili nella tipologia delle "**Medie strutture di vendita**" aventi (nel complesso del compendio immobiliare interessato) una Superficie lorda "SL" maggiore di mq. 500, qualora ammessa dal P.G.T.; sono fatte salve eventuali diverse indicazioni di limite previste dal P.G.T. in determinati ambiti, al fine di incentivarne la transizione da attività di natura produttiva a terziario/commerciale.

Il Piano Attuativo (con stipulazione della relativa convenzione) avrà le finalità di assicurare la tutela dell'ambiente urbano e di verificare la sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'ordinato assetto

del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche; eventuali superfici commerciali (a qualunque tipologia appartenenti) già realizzate alla data di adozione della presente Variante generale del P.G.T., per le quali risulti già interamente assolta la dotazione di standard (in misura non inferiore a quella richiesta per le “Medie strutture di vendita”) e per le quali si possano ritenere garantite le finalità testé enunciate, potranno essere adibite a “Medie strutture di vendita” senza necessità della suddetta preventiva pianificazione attuativa (qualora sia già in essere una precedente convenzione, la stessa potrà essere semplicemente adeguata). Per l’attivazione di esercizi di vendita aventi superficie (complessiva) inferiore al limite sopra indicato dovrà, all’interno della pratica autorizzativa comunale, essere comunque verificata la dotazione di standard, la cui disciplina per la loro eventuale integrazione, realizzazione e/o monetizzazione dovrà avvenire mediante atto integrativo, giudicato idoneo dall’autorità comunale.

- c2) per l’insediamento della funzione “**Logistica**” con “superficie operativa” maggiore di 5.000 mq., qualora ammessa dal P.G.T..

Il Piano Attuativo (con stipulazione della relativa convenzione) avrà le finalità di assicurare la tutela dell’ambiente urbano e di verificare la sostenibilità dell’intervento per quanto riguarda l’ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e l’adozione di misure di mitigazione e compensazione degli impatti generati, nonché della necessaria dotazione di standard (ove previsti) o di altre opere pubbliche.

- d) ove, eventualmente, previsto dal P.G.T. per l’eventuale transizione (mediante un intervento di *ristrutturazione urbanistica*) di areali, individuati negli elaborati grafici, verso destinazioni d’uso diverse da quelle insediate.
- e) per l’attuazione di interventi di riordino urbano e/o edilizi per la valorizzazione del sistema dei Navigli, all’interno delle “*Aree libere di tutela e valorizzazione paesistica*”, promossi da privati e/o mediante azioni sinergiche fra pubblico e privato (in questo caso si tratterà di Programma Integrato d’Intervento).

L’esecuzione del piano attuativo, giusti i disposti di cui all’art. 12, comma 1 della l.r. 12/2005, potrà avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d’ambito; si specifica, inoltre, che anche in tutti casi precedenti individuati alle lettere “b)”, “c1)”, “c2)” e “c3)”, ove ricorrano le condizioni dell’articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001 e dell’art. 14, comma 1 bis. della l.r. 12/2005, all’interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di Piano Attuativo conforme al P.G.T. è il permesso di costruire convenzionato, sempre non applicabile nel caso di “*lotti liberi*” (salva la facoltà per il proponente di procedere comunque con un Piano Attuativo).

Ove ricorra una delle seguenti fattispecie, gli *Interventi edilizi diretti* sono comunque subordinati alla stipula di apposita convenzione urbanistica di cui all’art. 46 della l.r. 12/2005, o (secondo i casi) comunque alla stipula di un “*accordo integrativo o sostitutivo del provvedimento*” di cui all’articolo 11 della legge n. 241 del 1990²²:

- a) **nei casi eventualmente espressamente indicati** con apposita simbologia grafica **nelle tavole del Piano delle Regole**;
- b) **in caso di piani attuativi conformi al P.G.T. individuati all’interno del Tessuto Urbano Consolidato**, che **non prevedano interventi su “*lotti liberi*”**, mediante il rilascio del titolo abilitativo del *Permesso di costruire convenzionato* ai sensi dell’art. 28-bis del suddetto d.P.R. 380/2001 e dell’art. 14, comma 1 bis. della l.r. 12/2005, e fatta salva la facoltà del proponente di procedere, comunque, con Piano Attuativo;
- c) qualora si tratti di **interventi di “nuova costruzione”** (ivi compresi i sopralzi e gli ampliamenti) allorché **ricadenti nel “Nucleo urbano di antica formazione”**, qualora espressamente ammessi, fatti salvi quelli finalizzati alla realizzazione di autorimesse (ove espressamente ammessi);
- d) qualora si tratti di **interventi di demolizione e ricostruzione** – attuata tanto in forza di titolo abilitativo per “*ristrutturazione edilizia*” (anche di tipo “*conservativo*” - R.E.C. - su “*Edifici crollati o demoliti*”), quanto in forza di titolo abilitativo per *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* – allorché **ricadenti nei “Nuclei urbani di antica formazione”**, ove ammessi;
- e) qualora siano relativi a **nuova costruzione o demolizione e ricostruzione interessante** anche solo parzialmente **un’area pari o superiore a 2.500 mq**, ubicata in qualunque ambito del Tessuto edificato;
- f) qualora comportino **mutamenti di destinazione d’uso di edifici esistenti** (o di parti di edifici, purché costituenti *Unità funzionale Ufn*), connessi o non connessi all’effettuazione di opere edilizie, a favore di

²² LEGGE 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.”

destinazioni d'uso diverse dalla residenza, escluso l'insediamento di esercizi di vicinato e/o di attività di artigianato di servizio - purché in forma non aggregata -, comportanti la necessità di reperimento e cessione delle **aree per servizi e attrezzature pubbliche**.

- g) qualora, anche senza mutamenti di destinazione d'uso, ma con effettuazione di opere edilizie (escluse quelle di sola manutenzione ordinaria), comportino il **riutilizzo a favore di destinazioni d'uso diverse dalla residenza di edifici esistenti dismessi** da almeno dieci anni (calcolati retroattivamente dalla data di presentazione dell'istanza al Comune), fatto salvo l'insediamento di esercizi di vicinato e/o di attività di artigianato di servizio - purché in forma non aggregata -;
- h) qualora comportino il **riuso o la ristrutturazione o la nuova costruzione o l'ampliamento** (incluso il sopralzo) **di strutture destinate ad attività produttive secondarie** (industria e artigianato produttivo) **suscettibili** – a giudizio esclusivo dell'Amministrazione Comunale – **di comportare disagi e molestie**, in particolare a causa di rumori o del traffico generato, o suscettibili di causare inquinamento ambientale;
- i) qualora comportino il **riuso o la ristrutturazione o la nuova costruzione o l'ampliamento** (incluso il sopralzo) **di strutture destinate ad attività terziarie, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di intrattenimento e svago, ricettive, direzionali, suscettibili** – a giudizio esclusivo dell'Amministrazione Comunale – **di comportare disagi e molestie**, in particolare a causa di rumori (anche in relazione agli orari di svolgimento delle attività) o del traffico generato;
- l) qualora, **all'interno del “Nucleo urbano di antica formazione”** gli interventi edilizi riguardino **aziende agricole già legittimamente insediate**:
- al fine ad **attivare le destinazioni d'uso extra-agricole** espressamente consentite dalle presenti norme;
 - ai fini dell'**attivazione di attività d'agriturismo**,
- m) qualora, **all'interno degli Ambiti agricoli** (compresi quindi gli Insediamenti rurali isolati di interesse storico/paesistico ed i *Nuclei rurali di antica formazione* in essi compresi) gli interventi edilizi riguardino:
- **edifici agricoli dismessi**, e siano finalizzati ad attivare le destinazioni d'uso **extra-agricole** espressamente consentite dalle presenti norme;
 - l'**attivazione di attività d'agriturismo** (fatto salvo che la trasformazione d'uso di edifici rurali verso attività direttamente “connesse” con l'agricoltura - dimostrata tramite il “*certificato di connessione*”, quali l'agriturismo, non comporta il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale);
 - la **realizzazione di nuovi insediamenti agricoli**;
- n) qualora si renda necessario – a giudizio dell'autorità comunale – l'**adeguamento degli spazi pubblici a seguito di nuove funzioni insediate**, a loro adiacenti o limitrofe (ove non escluso da norme regionali o nazionali);
- o) qualora si tratti di interventi comportanti la **suddivisione in lotti di complessi produttivi (industriali e/o artigianali) e/o l'insediamento di attività di “logistica”** con “*superficie operativa*” massima di 5.000 mq., per assicurare adeguate condizioni di viabilità, di sosta, di sostenibilità ambientale e qualità paesaggistica;
- p) qualora l'**obbligo della convenzione** sia **espressamente e specificamente stabilito** dalle presenti norme per qualsiasi altra ragione (vedi ad esempio il caso previsto al precedente comma 2, lettera c1).

La suddetta “*convenzione urbanistica*” o altro “*accordo integrativo o sostitutivo del provvedimento*” disciplina l'intervento nella sua totalità, prevedendo in particolare:

- le specifiche destinazioni d'uso consentite e quelle non consentite;
- gli orari di svolgimento delle attività previste;
- le misure da adottare per eliminare o ridurre eventuali disagi causati dall'attività prevista;
- l'impegno al reperimento dei parcheggi pertinenziali e la quantità dei medesimi oppure, in alternativa e nei soli casi consentiti dalle presenti norme o dalle norme sovracomunali vigenti, il versamento di un importo pari al costo base di costruzione per metro quadrato da reperire (che il Comune destina alla realizzazione di parcheggi);
- l'impegno alla cessione o all'asservimento degli spazi pubblici necessari (ove previsti);
- l'impegno alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale necessarie (ove previste);
- nel caso di attivazione di esercizi di vendita al dettaglio classificabili nella tipologia delle “Medie strutture di vendita” – qualora ammessa dal P.G.T. e qualora non subordinata a Piano Attuativo (vedi precedente comma 2, lettera c1), ultimo periodo) –, l'impegno a tutelare l'ambiente urbano e a garantire la

sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche;

- la corresponsione dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuti;
- i termini entro i quali dovranno essere assolti gli obblighi assunti;
- idonee garanzie finanziarie in relazione ai medesimi obblighi;
- quant'altro eventualmente necessario a giudizio dell'Amministrazione.

Il Piano delle Regole, in presenza dei necessari presupposti, può realizzarsi altresì mediante:

- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, e di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, purché conformi alle previsioni del Documento di Piano;
- i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- eventuali altri particolari Piani Attuativi e/o atti di pianificazione/programmazione negoziata, diversi da quelli di cui sopra, previsti da specifiche normative;
- progetti, conformi alle normative vigenti in materia, che prevedano il coinvolgimento di risorse e capitali privati (in particolare interventi in Project Financing).

Per il commercio si rinvia anche alla specifica normativa, contenuta nelle presenti norme di attuazione.

Per l'insediamento di Data Center si rimanda all'apposito capitolo 18b "Logistica e Data Center", in particolare al paragrafo **18.2 "Criteri generali localizzativi per i Data Center"**

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Piano delle Regole si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- la "Classificazione Acustica del territorio comunale", redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001 nonché della d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- l'"Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la "Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale", ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- il "Piano di zonizzazione acustica" di cui alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la "Valutazione Ambientale Strategica" (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- lo "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" ai sensi del R.R. 23 novembre 2017 n° 7 – art. 14 c. 7.
- il "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo" (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, o comunque subordinati alla stipula di apposita convenzione urbanistica, qualora interessanti aerali ricompresi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, una volta adottati dall'Amministrazione comunale o comunque durante la fase istruttoria, dovranno essere assoggettati al parere di competenza del Parco e al successivo procedimento di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e dell'art. 80 della l.r. 12/2005.

Art. 63 Interventi soggetti a Piano Attuativo

I piani urbanistici attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni del Piano delle Regole sono quelli previsti dalle norme vigenti, ed in particolare:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;

- b) Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150.
E' predisposto, di norma, di iniziativa privata, salvo il caso della compilazione d'ufficio ai sensi del comma 11 del citato art. 28);
- c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- d) Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- e) Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05.08.1978, n. 457.
Può essere predisposto sia di iniziativa pubblica che privata (art. 30 della legge citata).

Le tavole del Piano delle Regole possono indicare con la generica sigla "PA" l'obbligo di approvazione di un Piano Attuativo, intendendosi per tale uno dei Piani sopra elencati, fermo restando che il Piano Attuativo a cui fare ricorso per gli ambiti relativi a comparti edificati (generalmente con l'obiettivo della riqualificazione edilizia e/o urbanistica dell'edificato esistente) sarà il Piano di Recupero se di iniziativa privata oppure il Piano Particolareggiato (o anche il Piano di Recupero) se di iniziativa pubblica. Si torna a ribadire anche in questa sede che, all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di Piano Attuativo **conforme al P.G.T. è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001 e dell'art. 14, comma 1 bis, della l.r. 12/2005, non applicabile nel caso di "lotti liberi"** (come definiti al punto 58 del precedente art. 12, paragrafo: "**B – Definizioni specifiche**") o ove specificatamente escluso dalla presente normativa, e sempre fatta salva la facoltà del proponente di procedere con un Piano Attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato.

Gli strumenti e le procedure della pianificazione attuativa (o del permesso di costruire convenzionato) come pure il contenuto dei singoli Piani Attuativi sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali nonché, per i Piano Attuativi, specificatamente dalla deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267.

Quanto all'estensione del relativo ambito, ciascun Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato:

- deve disciplinare l'uso di tutte le aree perimetrate nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, in particolare senza la possibilità di frazionare l'originario ambito in due o più ambiti; è tuttavia ammesso, al solo fine di rendere coerenti le previsioni del PA con l'effettivo stato dei luoghi, l'eventuale stralcio di limitate porzioni, purché, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, aventi entità ed ubicazione tali da non risultare significativamente modificative dell'assetto urbanistico dell'area;
- può comprendere aree ulteriori rispetto a quelle perimetrate nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, fatta salva la relativa destinazione urbanistica stabilita da quest'ultimo;
- può comprendere due o più ambiti – anche non adiacenti – perimetrati nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, ferme restando le prescrizioni specificamente impartite dal Piano delle Regole per ciascun ambito.

PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI

Come stabilito dal quarto comma dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (*Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti*). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di cicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

Ciascun Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere corredato di proprie Norme di attuazione, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Ove indicato nelle presenti norme il *Piano Attuativo* dovrà essere corredato da "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*", aventi valore prescrittivo e vincolante, dalle quali risultino definiti:

- a) per le nuove costruzioni - oltre a quanto previsto al successivo punto b) -:
- la tipologia di ciascun edificio;
 - la sagoma di ingombro di ciascun edificio;
 - le masse e le altezze di ciascun edificio e il rapporto di tali masse e altezze col contesto;
 - le distanze minime da osservare dai confini di proprietà;
 - le distanze minime da osservare fra gli edifici; come previsto al comma 1-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'indice "*De – Distanza fra edifici*" è derogabile all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza urbanistica), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
 - l'orientamento degli edifici, il reciproco ombreggiamento nelle diverse stagioni, le misure atte a favorire il "guadagno solare passivo" nella stagione fredda, le misure atte a garantire la protezione dal surriscaldamento dei locali per irraggiamento solare ("effetto serra") nella stagione calda;
- b) per tutti gli interventi, anche di recupero edilizio:
- il rapporto tipologico e morfologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
 - la destinazione di ciascun edificio;
 - le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture di ciascun edificio;
 - le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici (strade e parcheggi): ove possibile, i progetti di tali opere concernenti la mobilità dovranno prevedere l'utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l'utilizzo di asfalti fotocatalitici e l'impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti;
 - l'indicazione e quantificazione delle superfici esterne di pertinenza da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.
- Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il "prato armato".
- Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ATS o dell'ARPA.
- La norma di cui al presente punto si applica anche per i Piani Attuativi per i quali il Documento di Piano eventualmente non prescrive l'obbligo delle "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*";
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste; a tal fine gli elaborati del *Piano Attuativo* dovranno prevedere la messa a dimora nelle aree scoperte di parcheggio sia pubbliche e/o di uso pubblico, nonché in quelle private, di almeno un albero ogni 5 posti auto, con funzione di mitigazione dell'intervento ed ombreggiamento degli spazi di sosta, tenendo delle indicazioni del "*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale*" del PTM. per la messa a dimora delle essenze arboree ed arbustive.
 - le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni;

Ogni previsione, in fase di attuazione, di modificazioni rispetto alle suddette "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*" sarà considerata "*alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo*" ai sensi e per gli effetti del dodicesimo comma dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), e comporterà pertanto la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo. E' tuttavia consentito che le Norme di attuazione del Piano Attuativo (vedi comma precedente) stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica (nonché in ogni altro caso previsto dalle norme vigenti) l'intervento è sempre accompagnato dalla documentazione che dimostri la necessità o meno (mediante dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato - competente in materia ed iscritto al relativo albo professionale) della bonifica dell'area (da effettuarsi preliminarmente all'intervento) e le procedure che saranno, ove necessarie, seguite per garantire la salute degli occupanti il sito, tenendo conto dell'effettiva destinazione d'uso.

Art. 64 Efficacia dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.), delle previsioni convenzionali e dei progetti S.U.A.P. approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole

A) Recepimento dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.), delle previsioni convenzionali e dei progetti di Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) approvati prima dell'adozione del P.d.R.

Il presente Piano delle Regole recepisce (ed individua con apposita perimetrazione nei competenti elaborati grafici):

- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e i Piani Attuativi, tanto di iniziativa pubblica che privata, approvati prima della sua adozione, già in corso di attuazione alla data di adozione del previgente P.G.T.;
- i Piani Attuativi, tanto di iniziativa pubblica che privata, approvati prima della sua adozione, per l'attuazione delle trasformazioni relative agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano del previgente P.G.T.;
- i Piani Attuativi e gli Interventi edilizi diretti la cui attuazione era subordinata alla stipula di apposita *convenzione urbanistica* di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005, approvati prima della sua adozione;
- i progetti di Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.), presentati ai sensi del d.P.R. 447/1998 e successivo d.P.R. 160/2010, i cui procedimenti sono definitivamente conclusi prima della sua adozione;

facendone salve le relative previsioni, che – salvo diverse e più specifiche norme stabilite nella disciplina dei singoli ambiti – verranno portate a termine applicando gli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti da ciascun Piano Attuativo, P.I.I., Permesso di costruire convenzionato, progetto S.U.A.P. o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo.

Gli edifici già realizzati, nel periodo di efficacia della relativa convenzione potranno essere oggetto unicamente di interventi di cui alle seguenti categorie: Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, senza modifica delle destinazione d'uso. E' fatta salva la possibilità del "*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*" in edifici residenziali, posti in Ambiti in cui ciò sia consentito dalla presente normativa (vedi [art. 60](#)) ed ove il relativo Piano e/o la relativa Convenzione non lo escludano.

La disciplina del presente punto A) è comunque applicabile anche in caso di mancata perimetrazione, negli elaborati grafici del P.d.R., a tutti gli ambiti esistenti riconducibili alle casistiche di cui al primo capoverso.

B) Validità della convenzione.

La convenzione urbanistica sottoscritta dai soggetti attuatori delle previsioni dei Piani Attuativi, dei P.I.I. o di altri titoli abilitativi convenzionati (sia di iniziativa privata che pubblica) di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "*Legge urbanistica*" - come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 "*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*" - e di cui all'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*", conserva efficacia per il periodo nella stessa stabilito nel rispetto delle norme vigenti o, in mancanza, per il periodo stabilito da queste ultime.

Al cessare dell'efficacia della convenzione, l'attuazione degli interventi previsti – qualora non completata – potrà essere portata a termine solo previo rinnovo della convenzione, che, a scelta dell'Amministrazione Comunale, potrà comportare la conferma delle originarie previsioni urbanistiche del Piano Attuativo (o del P.I.I.) oppure la loro ridefinizione.

Nel solo caso che, al cessare di tale efficacia, risultino completamente assolti gli obblighi ed oneri posti dalla convenzione a carico degli aventi titolo – sia in ordine alla cessione (o monetizzazione sostitutiva) delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, sia in ordine alla realizzazione delle relative opere, e con la sola esclusione degli importi da corrispondere all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi –, l'edificazione privata, qualora non conclusa, potrà essere portata a compimento senza necessità di rinnovo della convenzione, mediante *Interventi edilizi diretti*.

Qualora si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire (o della presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti), verranno applicati gli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti dal Piano Attuativo (o dal P.I.I. o dal titolo abilitativo convenzionato), in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo; nel caso che – sulla base degli accertamenti effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale – le opere di urbanizzazione precedentemente realizzate risultino in cattivo stato di conservazione e se ne renda pertanto necessario il rifacimento o la manutenzione, il rilascio dei Permessi di Costruire (o la presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti) per il completamento dell'edificazione privata sarà subordinato alla preventiva presentazione di atto d'obbligo – debitamente registrato e trascritto – mediante il quale i proprietari interessati si impegnano, con la costituzione di idonee garanzie finanziarie, ad effettuare entro un termine stabilito i necessari interventi di rifacimento o di manutenzione delle opere realizzate e deteriorate.

Una volta conclusa l'attuazione del Piano Attuativo (o del P.I.I. o del Permesso di costruire convenzionato), ogni intervento edificatorio (tanto di modifica di edifici e manufatti esistenti quanto di nuova costruzione) su immobili inclusi entro il perimetro dell'area relativa sarà soggetto alla disciplina specifica dell'ambito entro il quale il presente Piano delle Regole abbia incluso l'area stessa, ferme restando le specifiche prescrizioni – contenute nella presente disciplina – volte ad assicurare la conservazione della originaria impostazione unitaria ed omogenea dell'intervento oggetto del Piano Attuativo (o del P.I.I. o del Permesso di costruire convenzionato).

Ai soli fini dell'applicazione del capoverso precedente, si specifica che l'avvenuta conclusione dell'attuazione del Piano Attuativo (o del P.I.I. o del Permesso di costruire convenzionato), così da non penalizzare attività insediate da tempo nel territorio di Binasco e garantire uniformità applicativa, è da intendersi anche nel caso in cui siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

- risultino completamente assolti gli obblighi ed oneri posti dalla convenzione a carico degli aventi titolo, sia in ordine alla cessione (o monetizzazione sostitutiva) delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, sia in ordine alla realizzazione delle relative opere, che devono essere tutte già collaudate e state prese in carico dal Comune e/o dagli Enti gestori;
- l'edificazione privata risulti conclusa, alla data di adozione della presente Variante generale, per oltre il 90 % della complessiva prevista nel Piano Attuativo secondo le risultanze dell'Ufficio Tecnico Comunale evidenziate mediante emissione di Certificati di Destinazione Urbanistica, appositamente richiesti in via preliminare dagli operatori, quando interessati.

Art. 65 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno degli ambiti di Piano Attuativo

Si rinvia a quanto stabilito e precisato nelle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Art. 66 Perequazione urbanistica nei Piani Attuativi

All'interno di ciascun ambito di pianificazione attuativa si applica la *Perequazione urbanistica di comparto* come definita nell'apposito articolo della presente normativa di P.G.T..

Anche in questa sede si torna a ribadire che, in considerazione delle caratteristiche del territorio comunale, per circa la metà costituito da aree agricole, fra le quali ovviamente comprese anche quelle del Parco Agricolo Sud Milano, non suscettibili, secondo l'art. 11, c. 2 della l.r. 12/2005, di applicazione della perequazione, e dunque con limitate aree suscettibili di applicazione della stessa, il PGT si avvale della possibilità di applicazione della sola "*perequazione di comparto*" di cui al primo comma dell'articolo 11 della legge regionale citata, e non anche alla "*perequazione diffusa*" di cui al secondo comma dello stesso articolo.

TITOLO QUARTO

DISCIPLINA

DEGLI AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO

O IN CORSO DI EDIFICAZIONE

Art. 67 Ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione

La tavola del Piano delle Regole intitolata "*Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale*" ed i susseguenti "*Quadri*" in cui è suddiviso in territorio comunale a scala maggiore, individuano gli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione di seguito elencati:

- Nucleo urbano di antica formazione;
- Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili;
- Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale interessati dalla fascia di tutela del Naviglio;
- Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività compatibili;
- Ambiti dell'edificato terziario/commerciale interessati dalla fascia di tutela del Naviglio;
- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto;
- Ambiti dell'edificato produttivo secondario interessati dalla fascia di tutela del Naviglio;

In detta tavola sono inoltre riportati i perimetri d'individuazione degli ambiti assoggettati a Piano Attuativo e gli "*Ambiti di rigenerazione urbana*", tutti assoggettati a **Piani** (urbanistici) **Attuativi** di iniziativa privata e/o pubblica.

La medesima tavola individua inoltre i seguenti ambiti di competenza del Piano dei Servizi, la cui disciplina è affidata al Piano delle Regole:

- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Cimitero e relativa fascia di rispetto
- Depuratore e relativa fascia di rispetto (ancorchè ricadente in ambito agricolo).

Le porzioni del territorio edificato e/o in corso di edificazione, poste al margine del Colatore Navigliaccio (o Ticinello) nonché del Naviglio Pavese e della Roggia Bareggia, risultano ricomprese in fascia di "*Rispetto dei corsi d'acqua*" (avente larghezza di mt. 10,00) dalle relative sponde e, pertanto, oggetto anche della specifica disciplina di Polizia idraulica, a cui si rimanda; in questa sede si rammenta che, ove ricadenti nella "Sottoclasse di fattibilità geologica 4.1" (come definita dallo Studio geologico di supporto alla presente Variante Generale di P.G.T.), su tali aree non sussiste indice edificatorio, seppure "virtuale", in quanto non assoggettabili a trasformazione urbanistica per natura o per regime giuridico (rif. sentenza TAR Lombardia n. 1123, Milano IV, del 16.04.2012).

Le suddette tavole, individuano, inoltre gli Ambiti agricoli posti oltre il territorio edificato o in corso di edificazione, con la relativa articolazione fra quelli ricompresi o meno all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, nonché gli Insediamenti rurali isolati di innesse storico paesistico con i Nuclei rurali di antica formazione, al loro interno.

Negli articoli seguenti è dettata la disciplina specifica (o il rimando ai relativi Piani di settore) per ciascuno degli ambiti individuati dal P.G.T., anche se prima non elencati.

Art. 68 Nucleo urbano di antica formazione

68.01 – Descrizione.

E' così definita la porzione centrale del territorio urbano edificato posto fra la direttrice della ex. S.S. 35 dei Giovi lungo il "Navigliaccio" e l'autostrada, contraddistinto dall'essersi formato lungo le sponde del "Ticinello" e della sua derivazione verso sud, costituita proprio dall'antico canale "navigliaccio" prima citato, attorno ad un fortilizio medievale; si tratta di un agglomerato urbano di antica formazione nel quale permangono beni monumentali e caratteri storici, artistici o di pregio ambientale/paesaggistico nonostante i rilevanti interventi di sostituzione edilizia succedutisi negli anni (anche in conseguenza dei bombardamenti subiti durante il secondo conflitto mondiale). In detta porzione, quale elemento centrale dell'insediamento storico, è ricompreso l'importante compendio immobiliare, di origine medievale, del Castello Visconteo.

La definizione di “nucleo” edificato è tesa a consolidare e tutelare le porzioni ancora oggi ritrovabili dell'aggregazione urbana originaria, ed ancora riconoscibili e ben identificabili, anche residuali rispetto ad importanti interventi sostitutivi avvenuti soprattutto nel secolo scorso; in ogni caso, e soprattutto ove più difficilmente riscontrabili, sono da tutelare e valorizzare gli elementi fondanti del tessuto edilizio che ancora racchiudono i caratteri che rimandano alla memoria collettiva della Comunità insediata in questa porzione di Binasco e caratterizzano l'identità di detta porzione di territorio comunale.

Il “*Nucleo urbano di antica formazione*” è stato individuato e perimetrato (ampliandolo con la presente Variante generale) tenendo principalmente conto dell'individuazione effettuata dagli strumenti urbanistici previgenti, sottoponendo tale individuazione a verifica di coerenza anche con la “cartografia di prima levata” dell'Istituto Geografico Militare Italiano nonché con le ulteriori soglie storiche di rilevazione sino al primo dopoguerra, viste anche le cartografie dei catasti storici e, avuto riguardo all'effettivo stato attuale dei luoghi e degli immobili; a seguito di tale analisi, visti gli obiettivi generali della presente Variante generale, i perimetri sono stati ampliati in alcuni punti per ricomprendere ulteriori aree ed edifici, così da tutelare maggiormente anche gli spazi urbani fondanti del tessuto originario (ad esempio le aree comprese fra via Turati e via via Colombo, l'area della Cascina Santa Maria - precedentemente individuata quale “Cascina del Ferro”).

Si segnala che il perimetro di tale nucleo ricomprende, anche edificazioni più recenti ed aree libere, a verde, poste in stretta connessione coi predetti agglomerati, fabbricati ed aree che possono, oggi, pertanto considerarsi parte integrante dei medesimi.

La nuova perimetrazione è tesa a *Contrastare la progressiva “erosione” del Nucleo di Antica Formazione*, invertendo la tendenza alla contrazione del tessuto tutelato (riscontrata negli ultimi decenni) mediante la ricomprensione di aree prossime, riconducibili all'assetto territoriale di matrice storica del Comune di Binasco, quale elemento identitario da preservare, secondo l'evoluzione normativa determinatasi in tal senso negli ultimi anni, ossia assumendo, in particolare, gli indirizzi di tutela, di cui alla parte II°, del Piano Paesaggistico Regionale. La nuova perimetrazione persegue, pertanto, la tutela, la valorizzazione ed recupero del Nucleo urbano di Antica Formazione, nella sua conformazione ampliata, così da consolidare i tessuti di matrice storica ancora riscontrabili ed i rapporti visivi consolidati nel tempo, sia fra i diversi edifici sia degli stessi gli spazi aperti, quale elemento identitario per la Comunità locale.

Sono compresi entro il perimetro del “Nucleo urbano di antica formazione” i seguenti immobili annoverati dal Piano dei Servizi fra le “*attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale*”:

- Castello Visconteo, sede del Municipio,
- Chiesa Parrocchiale dei S.S. Giovanni Battista e Stefano,
- Ex Scuola Elementare Comunale, ora Casa delle Associazioni ed Uffici pubblici decentrati
- Oratorio San Luigi ed annesso Cinema-teatro,
- Scuola primaria paritaria “Maria Bambina”,
- Sede distaccata ATS Milano (via Matteotti),

Tutti detti immobili, ad eccezione della sede distaccata ATS, sono compresi fra quelli elencati al secondo comma successivo in quanto oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ma si evidenzia che le possibilità di intervento sono disciplinate all'articolo 54 della presente normativa di P.G.T.; è (ovviamente) fatta salva la necessità di autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ove richiesta dal citato d.lgs 42/2004.

Al fine della conservazione delle valenze storico-artistico-monumentali degli stessi, tutti gli interventi su detti immobili, dovranno - prioritariamente - tenere in debito conto le indicazioni relative alla modalità d'intervento, di cui ai successivi paragrafi, secondo l'individuazione dei fabbricati nell'elaborato PR/p.02 Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi.

Il “*Nucleo urbano di antica formazione*” comprende i seguenti beni storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*):

- a) beni culturali **vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42**, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008 (ossia le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, **appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro**, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, escluse quelle che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalgia ad oltre settanta anni):
 - Oratorio San Luigi ed annesso Cinema-teatro,

- Scuola primaria paritaria "Maria Bambina";
- b) beni culturali **vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del d.lgs 22.1.2004, n. 42** (ossia le cose immobili, a chiunque appartenenti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico dichiarato **mediante l'apposita dichiarazione** di cui all'art. 13 dello stesso d.lgs 42/2004):
 - Castello Visconteo, sede del Municipio,
 - Chiesa Parrocchiale dei S.S. Giovanni Battista e Stefano,
 - Ex Scuola Elementare Comunale, ora Casa delle Associazioni ed Uffici pubblici decentrati,
 ed inoltre, sempre ricompresi all'interno del Nucleo urbano di antica formazione:
 - vari edifici civili, posti a contorno del Castello e della Chiesa e su questi prospettanti, (individuati nei competenti elaborati grafici del P.G.T.),
 - aree e fabbricati della Cascina Santa Maria.

Gli immobili predetti sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, alla disciplina dettata dal menzionato d.lgs. 42/2004 nonché alle norme contenute nel [presente articolo](#) (vedi in particolare i [paragrafi 68.07 e 68.09](#)); l'elaborato grafico DP/p.06 "*Classi di sensibilità paesistica*" contiene l'indicazione di "*Coni visivi sui beni culturali e nucleo di antica formazione, da salvaguardare*" in considerazione della possibilità di percezione di detti compendi immobiliari, la cui visibilità deve essere conservata, anche a distanza, da spazi aperti al pubblico, ancorchè ricadenti in abiti esterni al "*Nucleo urbano di antica formazione*", ed a maggior ragione se in esso ricompresi.

Nel "*Nucleo urbano di antica formazione*", ritenute prevalenti le finalità di sua tutela e conservazione, non possono essere, generalmente, realizzati interventi edilizi comportanti un incremento del volume esistente (facendo riferimento al "*Volume reale*"); sono fatte salve eventuali differenti disposizioni, anche in riduzione, specificatamente previste dalle presenti norme ed in particolare l'eccezione di cui al capoverso seguente.

Gli edifici pubblici e di interesse pubblico e/o generale, anche di proprietà non comunale, individuati dal Piano dei Servizi, possono sempre subire ampliamenti in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, secondo le modalità previste all'articolo 54 della presente normativa di P.G.T.

68.02 – Zone di recupero ai sensi della legge 457/1978.

Considerate le condizioni di degrado localmente riscontrabili e considerata altresì l'articolazione di alcuni impianti edilizi nei quali sono prevedibili interventi di recupero, il Nucleo urbano di antica formazione, come delimitato nelle tavole del Piano delle Regole, viene interamente definito quale "*Zona di recupero*" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457 «*Norme per l'edilizia residenziale*».

Conformemente a quanto stabilito dal citato art. 27 della legge 457/1978, il Comune potrà pertanto individuare – anche su proposta dei proprietari interessati – gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire sia subordinato alla formazione ed approvazione del Piano di Recupero di cui all'articolo 28 della stessa legge (fermi restando i casi in cui il preventivo Piano di Recupero si rende già obbligatorio per effetto delle disposizioni del secondo capoverso dell'articolo "[Modalità di attuazione del Piano delle Regole](#)" delle presenti norme), in tali casi non essendo preventivamente verificabile la conformità al vigente P.G.T. e ritenuto prevalente l'indirizzo di tutela del Nucleo, non a priori "semplificabile", non risultano in ogni caso applicabili i disposti dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001 e dell'art. 14, comma 1 bis. della l.r. 12/2005, in merito all'utilizzo del permesso di costruire convenzionato.

Purché col consenso del Comune, il Piano di Recupero potrà eventualmente prevedere interventi appartenenti a categorie di grado superiore a quelle indicate sulla tavola del Piano delle Regole [PR/p.02 Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#), fatta eccezione per gli edifici classificati come segue:

- "*beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*";
- "*beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare*".

68.03 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale nel Nucleo urbano di antica formazione è la residenza.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'[articolo 59](#) "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione".

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di *Manutenzione ordinaria*, *Manutenzione straordinaria*, *Restauro* e *Risanamento conservativo*.

68.04 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- nei casi espressamente indicati con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole;
- ove trattasi di interventi di riqualificazione dell'ambiente costruito o di riorganizzazione dell'assetto urbano in aerali individuati quali "Ambiti di rigenerazione urbana";
- ove il preventivo Piano di Recupero si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del [secondo capoverso del precedente articolo 62](#);
- nel caso previsto al [paragrafo 68.02, comma 2 del presente articolo](#),

68.05 – Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori

A) Criteri generali

Il seguente elaborato grafico del Piano delle Regole individua per ciascun edificio ricompreso nel "Nucleo urbano di antica formazione" il relativo interesse storico, artistico e paesaggistico, e – conseguentemente - stabilisce (fatti salvi gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale), **la categoria d'intervento ammessa** fra quelle elencate all'articolo 13 delle presente normativa di P.G.T. (fatta salva la possibilità per un eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore - vedi anche art. 68.02, comma 2 e comma 3):

PR/p.02 *Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi.*

1 : 1.000

Si precisa che, salvo differenti specifiche prescrizioni del P.G.T., la categoria di intervento indicata su detto elaborato per ciascun edificio ammette anche l'effettuazione di interventi appartenenti a categorie di grado inferiore (ad esempio: la *Ristrutturazione edilizia* ammette anche la *Manutenzione straordinaria*, il *Restauro* e il *Risanamento conservativo*). Nell'elaborato PR/p.02 sono inoltre individuati gli "*Elementi puntuali da tutelare*", trattasi ad esempio di camini, edicole, facciate con intonaci graffiati decorativi, affreschi e decorazioni murarie pittoriche, portali, ingressi monumentali, ecc., individuati dal P.G.T. (non in modo esaustivo) da tutelare e conservare; in caso di interventi edilizi che li riguardino, i relativi progetti dovranno indicare le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.

Si rammenta che, in ogni caso, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, sono tutelati in quanto "beni culturali" e possono essere staccati esclusivamente previa autorizzazione della Soprintendenza, secondo il combinato disposto degli artt. 11 (comma 1, lett. a) e 50 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; detta disposizione vale anche analoghi elementi costituenti vestigia della Prima guerra mondiale (ove ancora presenti).

Detto elaborato PR/p.02 contiene anche indicazioni inerenti i *Nuclei rurali di antica formazione* ricompresi all'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano (più avanti disciplinati), già in questa sede si anticipa che le categorie d'intervento indicate hanno carattere orientativo e di indirizzo e gli interventi dovranno essere verificati preliminarmente con l'Ente gestore del Parco ed in sede di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

Inoltre, in generale, gli interventi nel "*Nucleo urbano di antica formazione*" dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

a) *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* ([vedi precedente articolo 13](#)):

- a) gli interventi dovranno tendere ad adottare elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture corrispondenti alle caratteristiche originarie dell'edificio o – in mancanza di adeguata documentazione al riguardo – a quelli della tradizione costruttiva locale all'epoca di costruzione dell'edificio (desumibili dall'esame di edifici coevi);

b) eventuali aggiunte e sovrastrutture di epoca recente dovranno – ove possibile – essere eliminate o adeguate a quanto stabilito al punto precedente;

b) Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e (qualora ammessi) di nuova costruzione (vedi precedente articolo 13):

gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (in ogni caso subordinati a Piano Attuativo ai sensi del [comma 2 dell'articolo 62 delle presenti norme](#)) nonché quelli (qualora ammessi) di *Nuova costruzione*, *Sopralzo*, *Ampliamento* e *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* (talvolta subordinati a *Convenzione urbanistica* ai sensi del [comma 4](#) dello stesso articolo) dovranno essere realizzati secondo tipologie e morfologie e con l'impiego di elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture tali da garantirne – ad esclusivo giudizio del Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio – il rispetto della tradizione costruttiva locale e l'organico inserimento nel contesto del "Nucleo urbano di antica formazione".

B) Criteri e procedimenti specifici

a) In tutti gli interventi valgono, oltre a quanto previsto in modo più specifico nei successivi paragrafi del presente articolo, le seguenti prescrizioni generali.

In considerazione della persistenza, nell'edificato attuale, di elementi edilizi, stilistici e decorativi che richiamano elementi della struttura storica del paese, **i progetti** riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici del P.G.T. **devono rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico** (fra cui anche le targhe commemorative), compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza. Tale rilievo deve essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento. Detto rilievo non dovrà essere limitato agli "*Elementi puntuali da tutelare*" indicati nell'elaborato PR/p.02, ma dovrà dare conto di tutti gli elementi di rilievo storico-architettonico-decorativo presenti in loco.

È in ogni caso fatto obbligo di **conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio** (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorativi, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve **indicare**, con rigore tecnico-scientifico, **le tecniche di restauro** che si intendono adottare **per la conservazione** di tali elementi.

E' generalmente prescritto, anche nel caso di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*, ove ammessa, **l'uso di materiali tradizionali**, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È comunque **vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi a superficie lucida, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri**, come:

- l'alluminio anodizzato,
- la lamiera di ferro non verniciata,
- l'acciaio inox,
- le lastre ondulate o piane, in plastica o in lamina metallica, per coperture o chiusure perimetrali,
- le lastre da rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida,
- le piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata, a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio,
- i vetri specchianti,
- le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate. Gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia,
- l'uso di vernici pellicolanti e/o lucide per la protezione dei manufatti esterni in legno (finestre, porte, balconi, travi in vista, ecc.),
- l'uso di vernici a smalto lucide per la protezione degli elementi e manufatti metallici.

Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda **l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente** e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. E' inoltre prescritto il **riutilizzo**, se possibile, **dei materiali esistenti recuperati o**, quando ciò non fosse possibile, **di materiali aventi caratteristiche uguali**, o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti e quelli relativi ai procedimenti costruttivi definiti nel presente paragrafo.

Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo deve avvenire secondo convalidate modalità di restauro e ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico-documentale o riqualificati.

b) Riguardo ai **singoli elementi costruttivi** si indicano i seguenti criteri di scelta:

- per le **coperture**: l'uso di elementi di laterizio tipo coppo o portoghese, ove ciò sia richiesto dal rispetto delle caratteristiche originarie; materiali diversi (come tegole in cotto di altre tipologie, lastre in rame, ecc.) sono ammessi se risulta dimostrata dal progetto la coerenza non solo architettonica intrinseca, ma anche con l'adiacente contesto;
- per gli **elementi accessori di coronamento** quali comignoli, canne, terminali di impianti tecnici: l'uso di cotto o di intonaco tinteggiato, in accordo con le facciate, con esclusione di cemento armato a vista, canne di acciaio verniciato o inox; eventuali canalizzazioni di ventilazione in acciaio, necessarie per ottemperare a disposizioni di legge, si possono realizzare solo nelle facciate che non prospettano su spazi pubblici;
- per i **canali di gronda** e i **pluviali** esterni: l'uso del rame e della lamiera (anche di alluminio) purché verniciata con tonalità in accordo con il colore delle facciate;
- per le **tinte delle murature**: attenersi all'apposito paragrafo del presente articolo;
- per i **rivestimenti esterni**: l'uso dell'intonaco civile, con eventuale zoccolatura in pietra naturale non lucidata e d'intonaco di cemento, o cemento e graniglia, o l'impiego del cotto naturale;
- per le **mensole di balconi o ballatoi**: l'uso di lastre in beola, serizzo o granito; l'utilizzo del calcestruzzo intonacato è ammissibile solo nel caso in cui tale modalità risulti costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
- per le **ringhiere** e i **parapetti**: l'uso del ferro, del legno, o di elementi decorativi in cemento e graniglia formalmente coerenti con altri elementi del contesto;
- per le **recinzioni**, esterne e interne: l'uso di ferro, o legno, per soluzioni trasparenti; per le recinzioni esterne, anche la muratura di mattoni a vista o intonacati, in accordo con preesistenti recinzioni chiuse coerenti con i caratteri stilistici di edifici storici;
- per le **cornici e i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine**: l'uso di pietra non lucidata, segata e/o lavorata a punta o con bocciarda o a fiamma ed eventualmente l'uso di manufatti in cemento e graniglia se costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
- per i **serramenti delle porte esterne**, a battenti, pieni o vetrati: l'uso del legno naturale o verniciato, ed eventualmente l'impiego di telai in ferro o alluminio purché verniciati;
- per le **vetrate e i serramenti delle finestre**: l'uso di infissi e telai in legno naturale o verniciato, oppure in metallo purché verniciato; lo stesso criterio vale per le serrande delle autorimesse; l'impiego di imposte piene o grigliate, del tipo a persiana, in legno naturale;
- per le **vetrine e i serramenti dei negozi**: l'uso del vetro a giorno o intelaiato, in infissi di legno naturale o verniciato, o di metallo purché verniciato; le serrande devono possibilmente essere del tipo a maglia e in ogni caso della tipologia prevalente nel contesto del prospetto dell'edificio;
- per i **basamenti degli edifici** (zoccolature): materiali lapidei (beola, serizzo, granito, in lastre non lucidate), mattoni a vista, intonaco.
- nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno preferibilmente di tipo traspirante, come il prato armato.
Per le pavimentazioni dei percorsi che devono necessariamente presentare, ai fini del rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, superfici antisdrucciolevoli, piane e compatte, è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni in:
 - lastre di materiali litoidi (beola, porfido o da altre pietre naturali),

- masselli autobloccanti in cls o aggregati purché (per forma, aspetto superficiale e colorazione) perfettamente integrabili con le pavimentazioni in pietra nel contesto.

E' altresì ammessa la realizzazione di pavimentazioni in ciottoli di fiume (rizzata) di adeguata pezzatura, sempre con formazione di idonei passaggi e fasce (per regolare scolo delle acque meteoriche e superamento delle barriere architettoniche) da realizzare in lastre o masselli "piani" in pietra naturale o similare (in tal caso i materiali aggregati dovranno risultare perfettamente integrati con le restanti pavimentazioni in pietra).

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ATS o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste e dei materiali di pavimentazione previsti (anche fornendo campionature preventive).

Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra previste, in particolare se relativi all'impiego di materiali di natura plastica, o metallica preaccoppiata, al fine del raggiungimento di prescritti requisiti di efficientamento e risparmio energetico degli edifici (es.: serramenti vetrati in pvc o similari, lastre metalliche coibentate di copertura con effetto mimetico dei coppi, ecc.), saranno specificamente sottoposte al giudizio – oltre che del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio, fornendo anche tutte le campionature richieste. Dette soluzioni alternative, che dovranno essere di limitata entità o non percepibili dagli spazi pubblici e comunque coerenti - per aspetto, colore e finitura materica - con la storicità del contesto, non potranno – comunque - essere impiegati in interventi riguardanti edifici classificati nel Piano delle Regole come "*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*" nonché in quelli classificati come "*Beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare*".

c) Negli interventi edilizi di **Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia** devono essere rispettati i seguenti procedimenti e criteri d'intervento:

- non è consentito rimuovere l'intonaco esistente mettendo in vista il paramento murario, salvo che si tratti di ripristinare un'originaria muratura di mattoni, o in pietra a vista, di significativa estensione e di qualità, od altri elementi architettonici storici;
- non è consentito verniciare o tinggiare i paramenti lapidei, o in cotto a vista, che andranno se necessario ripuliti mediante spazzolatura o sabbatura; la protezione dei paramenti lapidei o in cotto a vista può essere effettuata mediante l'applicazione di consolidanti e protettivi trasparenti, opachi, reversibili, purché non provochino il cosiddetto "effetto bagnato";
- le lastre e mensole in pietra dei balconi devono essere sostituite con materiale analogo per forma e colore;
- i parapetti e le inferriate in sostituzione, se necessario, di quelli esistenti, devono riprodurre o richiamare il disegno di quelli precedenti, o di quelli che nell'insieme della facciata si presentano come maggiormente caratterizzati e coerenti;
- le mostre, le cornici di coronamento, le fasce marcapiano, le zoccolature devono essere ripristinate con gli spessori precedenti e non possono essere sostituite semplicemente da tinteggiature o verniciature;
- ai fini di salvaguardare le murature perimetrali è consentito realizzare una zoccolatura in pietra di altezza coerente coi caratteri dell'edificio, secondo le caratteristiche definite al precedente punto b), purché tale intervento riguardi unitariamente l'intero ambito edilizio interessato;
- eventuale deroga alle prescrizioni precedenti è ammessa soltanto nel caso di interventi di manutenzione, con sostituzione parziale di elementi e manufatti riguardanti una parte minima della facciata interessata dall'intervento stesso, quando la sostituzione, se attuata secondo i criteri precedenti, possa apparire incongrua e stridente rispetto alle prevalenti parti esistenti di cui non si prevede la sostituzione;
- non sono ammesse modificazioni alle coperture per l'installazione di impianti che ne alterino visibilmente il profilo verso gli spazi pubblici; l'installazione di antenne e di altri volumi e apparati tecnici può avvenire, eventualmente, nelle parti interne delle costruzioni e avendo comunque verificato che il loro ingombro visivo non sia tale da emergere alla vista, dagli ambiti pubblici adiacenti, e comunque non sporgano dal colmo del tetto per più di m. 1,50; salvo specifica autorizzazione in deroga da parte dell'Amministrazione Comunale ove non sia possibile una più idonea collocazione o tali impianti siano di interesse generale;
- nel caso di ristrutturazione edilizia devono essere eliminate le superfetazioni e le strutture edilizie architettonicamente incoerenti (tettoie, accessori destinati a deposito, autorimessa, ecc.), ovvero collocate in modo da pregiudicare l'unitarietà dello spazio delle corti e/o la loro forma, o l'unitarietà

degli spazi privati a giardino; ove si tratti di autorimesse, si può procedere alla loro demolizione e ricostruzione nel rispetto dei limiti e dei criteri di cui al successivo apposito paragrafo;

- in caso di interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso, al fine del recupero del fabbricato esistente, ossia senza demolizione e ricostruzione, l'inserimento di "soppalchi", la superficie di detti elementi sarà relazionata alla superficie dei locali su cui insistono ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori, nel rispetto delle prescrizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene (Titolo III, cap. 6); detta superficie di soppalco (utile o accessoria) potrà anche essere aggiuntiva rispetto a quelle già esistenti nell'edificio recuperato;
- gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, qualora attuati mediante demolizione e ricostruzione (nei casi consentiti), non comporteranno modifiche di sedime, dei prospetti della sagoma dell'edificio e pertanto delle sue caratteristiche planivolumetriche.
Tali interventi sono inoltre, in ogni caso, subordinati alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi quarto comma dell'articolo delle presenti norme intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*").

- disposizioni integrative in caso d'interventi di "efficientamento energetico" comportanti la **realizzazione di rivestimenti "a cappotto" sul fronte esterno degli edifici (individuati nel competente elaborato grafico "Pr/p.02", quali "Edifici dell'impianto storico" o "Beni di interesse storico-architettonico..." o "Beni di rilevanza storica, architettonica,..."**.

a) relativamente a tutti gli edifici (ossia senza distinzione di epoca realizzativa):

- l'intervento sarà sottoposto al giudizio – oltre che del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio, fornendo anche tutte le campionature eventualmente richieste;
- sui fronti di edifici prospettanti direttamente su piazze pubbliche, vie, strade e altri spazi urbani aperti al libero transito, al fine di tutelarne l'interesse storico, richiamato l'art. 10, comma 4 del d.lgs 22.1.2004, n. 42, non è comunque possibile realizzare rivestimenti a cappotto che eccedano gli spessori previsti per gli intonaci di tipo tradizionale (massimo 1÷1,5 cm);
- la realizzazione di rivestimenti esterni "a cappotto" di qualsiasi genere (quindi anche a basso spessore), non potranno comunque essere previsti in caso di interventi riguardanti edifici classificati nel Piano delle Regole come "Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela" nonché in quelli classificati come "Beni di interesse storico – architettonico da tutelare e valorizzare";
- tutti gli interventi dovranno comunque essere volti al sostanziale rispetto delle "*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*" precedentemente indicate, tenendo in debito conto la storicità del contesto.

b) relativamente agli edifici "storici" (ossia realizzati prima del 31/12/1945):

- per detti interventi, alla proposta progettuale, dovrà essere associata una specifica analisi delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive dell'edificio, insieme ad indagini di tipo storico-documentale al fine di evidenziare la congruità (rispetto alla storicità e valenza testimoniale del Nucleo di antica formazione) dell'intervento previsto;
- gli interventi dovranno essere di lieve o lievissima entità, in particolare per quanto riguarda lo spessore del rivestimento esterno, garantendo il sostanziale mantenimento dei rapporti fra gli elementi sporgenti dal fronte dell'edificio, il rispetto delle colorazioni originarie dell'edificio e/o delle indicazioni di tinta di seguito riportate, nonché il mantenimento delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche dei materiali e delle finiture esistenti;
- elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi eventualmente esistenti, quali ad esempio lesene o pilastri in mattoni a vista, cornici marcapiano, nicchie e tabernacoli, immagini sacre e decorazioni simboliche, mensole e davanzali sporgenti, fasce pittoriche sottogronda, ecc., dovranno essere conservate;

c) relativamente agli edifici di "edilizia contemporanea" (ossia realizzati dopo il 31/12/1945):

gli interventi dovranno garantire il sostanziale mantenimento delle caratteristiche architettoniche e morfo-tipologiche esistenti, prevedendo altresì il rispetto delle colorazioni originarie dell'edificio o delle indicazioni di tinta di seguito riportate;
elementi architettonici e/o decorativi eventualmente esistenti, quali ad esempio lesene o pilastri in mattoni a vista, cornici marcapiano, mensole sporgenti, fasce decorate sottogronda, ecc., dovranno (ove possibile) essere conservate e/o riproposte.

- d) Per gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* e (ove espressamente ammessi) di *Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento, Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*.**

Si ribadisce che gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (in ogni caso subordinati a Piano Attuativo ai sensi del comma 2 dell'articolo 38 delle presenti norme) nonché quelli (qualora ammessi) di *Nuova*

costruzione, Sopralzo, Ampliamento e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (talvolta subordinati a *Convenzione urbanistica* ai sensi del comma 3 dello stesso articolo) dovranno essere realizzati secondo tipologie e morfologie e con l'impiego di elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture tali da garantirne – ad esclusivo giudizio del Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio – il rispetto della tradizione costruttiva locale e l'organico inserimento nel contesto del "Nucleo urbano di antica formazione".

Si ribadisce, pertanto, che anche in questo caso, soluzioni diverse da quelle in precedenza indicate riguardo ai singoli elementi costruttivi, in particolare se relativi all'impiego di materiali di natura plastica al fine del raggiungimento di prescritti requisiti di efficientamento e risparmio energetico degli edifici (es.: "cappotti" esterni, serramenti vetrati in pvc o similiari), saranno specificamente sottoposte al giudizio di cui al capoverso precedente, fornendo anche tutte le campionature richieste. Dette soluzioni alternative dovranno essere comunque coerenti - per aspetto, colore e finitura materica - con la storicità del contesto, e non potranno – comunque - essere impiegati in interventi riguardanti edifici classificati nel Piano delle Regole come "*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*" nonché in quelli classificati come "*Beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare*". Le norme di attuazione del relativo Piano attuativo dovranno definire l'entità di tali utilizzi, al fine di uniformare gli interventi dei susseguenti procedimenti di tipo "diretto".

Ciascun progetto relativo ad interventi di *Ristrutturazione urbanistica* o di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* dovrà pertanto preliminarmente documentare in modo puntuale gli elementi costruttivi e decorativi, i materiali e i colori esterni degli edifici preesistenti da demolire.

Inoltre ogni progetto relativo tanto ad interventi di *Ristrutturazione urbanistica* quanto ad interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento e Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* dovrà preliminarmente documentare in modo puntuale i principali caratteri degli edifici adiacenti e limitrofi: tipologia, morfologia, rapporto plani-altimetrico col tessuto urbanistico, elementi costruttivi e decorativi esterni, materiali esterni, colori esterni.

Ciascun progetto dovrà poi dimostrare l'armonico inserimento nel contesto, sia per quanto riguarda la giacitura del/i nuovo/i edificio/i in rapporto al tessuto circostante, sia per quanto riguarda i suoi/loro caratteri sia per la sua/loro altezza; altezza che, in caso di demolizione e ricostruzione, potrà anche essere ridotta, ove incoerente con il contesto, al fine di non eccedere quella tipica degli edifici circostanti posti all'interno del Nucleo urbano di antica formazione in cui si inserisce.

Oltre a quanto sopra:

- si applicano inoltre, in generale, i criteri elencati ai punti a) e b) del presente paragrafo, nonché c) se e in quanto applicabili per analogia,
- sono fatte salve eventuali indicazioni più restrittive (ad esempio di mantenimento della sagoma d'ingombro di edifici, di mantenimento delle cortina edilizia lungo le vie, di conservazione e valorizzazione di aree libere a verde, ecc.) contenute negli specifici articoli di disciplina dei compendi immobiliari (all'interno del Nucleo urbano di antica formazione) assoggettati a Pianificazione Attuativa negli elaborati grafici del P.G.T.

e) Scelta dei colori.

In attesa che il Comune definisca apposito "Piano del colore", gli interventi dovranno in linea di massima attenersi alle colorazioni originarie dell'edificio, opportunamente documentate per mezzo di stratigrafie.

Nel caso non sia possibile risalire alle originarie colorazioni o l'interessato intenda proporre nuove e diverse colorazioni, queste ultime dovranno essere scelte possibilmente fra quelle di seguito elencate, fermo restando che è in facoltà del Comune, sentita la *Commissione Comunale per il Paesaggio*, approvare o meno la proposta avanzata o prescrivere colorazioni non incluse fra quelle di seguito elencate.

In caso di facciate prospicienti spazi pubblici, o comunque da questi visibili, il colore dovrà anche essere scelto in relazione agli edifici circostanti, al fine di realizzare interventi non dissonanti ed omogenei rispetto al contesto.

Facciate

I codici colore elencati sono stati ricavati dalla cartella Sikkens “*Match Point Plus – 200 (tinte per l'arredo urbano)*”, edizione ritrovabile in rete all'indirizzo:

https://www.sikkens.it/it/collezioni-colore/filters/c_7932

Si precisa che la seguente elencazione è unicamente finalizzata a fornire l'indicazione di tinte di riferimento mentre non è in alcun modo vincolante per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali.

1 – C1 .05 .84	11 – E4 .15 .78	21 – F6 .07 .74
2 – D3 .10 .76	12 – E4 .16 .80	22 – F6 .08 .77
3 – C5 .10 .73	13 – E8 .16 .75	23 – F7 .31 .77
4 – C2 .25 .55	14 – E7 .18 .76	24 – E1 .28 .68
5 – D3 .21 .72	15 – E8 .14 .79	25 – G4 .08 .80
6 – D0 .17 .70	16 – F0 .29 .76	26 – G6 .03 .87
7 – D4 .14 .73	17 – F1 .14 .81	27 – GN .02 .83
8 – D7 .09 .82	18 – F1 .17 .81	28 – H2 .08 .81
9 – E3 .10 .80	19 – F4 .36 .73	29 – LN .00 .85
10 – E3 .20 .74	20 – F5 .31 .80	30 – NN .00 .83

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di eventuale modifica (da parte del produttore) dell'indirizzo internet sopra indicato, potrà, mediante semplice avviso sui normali canali d'informazione della popolazione, indicare tale variazione, senza che ciò determini variante alla presente disciplina; analogamente, previa apposita e motivata deliberazione del Consiglio Comunale, potrà indicare ulteriori e/o differenti tinte di riferimento con relativo indirizzo di ritrovamento, dandone solo adeguata informazione alla cittadinanza.

Infissi

Utilizzo dei colori della tradizione locale; curare l'abbinamento con le tinte di facciata, al fine di realizzare un intervento armonico.

68.06 – Interventi di limitata entità generalmente ammessi

Nel “*Nucleo urbano di antica formazione*” sono in ogni caso sempre ammessi, a meno di divieto espressamente contenuto nelle presenti norme, gli interventi di limitata entità di seguito elencati e descritti.

a) Per quanto riguarda le costruzioni esistenti, sono sempre ammessi (previo ottenimento del relativo titolo abilitativo, se ed in quanto necessario secondo le norme vigenti, e nel rispetto dei criteri indicati al paragrafo 68.05) interventi diretti relativi a:

- opere interne di *Manutenzione ordinaria* e *Manutenzione straordinaria*;
- opere interne di *Restauro* e di *Risanamento conservativo* e di adeguamento tecnologico.
L'adeguamento tecnologico e/o l'integrazione degli impianti tecnologici ed igienici esistenti, nonché la previsione d'impianti totalmente nuovi se mancanti, deve avvenire senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture principali dell'edificio; tutti gli impianti potranno essere realizzati a condizione che non siano intaccate parti murarie e/o decorative di pregio (murature a vista, stucchi, affreschi, fregi e particolari scultorei); nel caso in cui sia previsto l'inserimento di particolari accessi e/o impianti tecnologici (rampe, ascensori), tali opere dovranno essere progettate e collocate in modo da non compromettere l'unitarietà e le caratteristiche formali dell'organismo edilizio esistente;
- opere esterne di *Manutenzione ordinaria* e *Manutenzione straordinaria*; opere di *Restauro* delle facciate.
Eventuali modifiche ai prospetti, in edifici legittimamente realizzati, possono essere realizzate solo ove necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso ove mancante, ma in ogni caso non devono pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio e sono sempre sottoposte al giudizio – oltre che del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio; detti interventi non possono, generalmente, essere eseguiti su edifici classificati nel Piano delle Regole come “*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*” nonché in quelli classificati come “*Beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare*”, fatta salva la loro previsione all'interno di un più ampio progetto di restauro e/o riuso complessivo dell'edificio;
- modifiche di destinazione d'uso (verso la residenza) senza opere edilizie, o attuate con semplici opere esclusivamente interne di *Manutenzione ordinaria* e *Manutenzione straordinaria*, di *Restauro*, di *Risanamento conservativo*, quando si tratti di spazi privi di destinazione in atto – purché aventi

entità complessiva non superiore a 75 mq – da connettere direttamente a unità immobiliari presenti nello stesso edificio e con destinazione in atto residenziale (e fermo restando il reperimento delle *Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza* (Sp) nella misura stabilita al successivo [art. 68.15](#));

- opere edilizie per la realizzazione, in spazi esistenti al piano terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione, di autorimesse pertinenziali allo scopo di adeguare la dotazione di parcheggi privati alle disposizioni di legge;

b) Per quanto riguarda le aree libere di pertinenza degli edifici, sono sempre ammessi – previo ottenimento del relativo titolo abilitativo, se ed in quanto necessario secondo le norme vigenti – interventi diretti relativi a:

- opere di manutenzione delle pavimentazioni e degli arredi esistenti;
- sostituzione e integrazione dei manufatti fissi di arredo con altri manufatti, con analoga funzione, costituiti da materiali coerenti con quelli degli edifici e degli arredi originari;
- sostituzione delle pavimentazioni in asfalto o cemento – in massetto o a blocchi – con pavimentazioni del tipo calcestre e terra battuta, o costituite da ciottoli di fiume, beola, porfido o da altri materiali litoidi, anche con parziale modifica dell'assetto del verde, purché sia mantenuta una superficie filtrante non inferiore a quella preesistente; le alberature d'alto fusto isolate, ove non sussistano particolari ed inderogabili esigenze di riordino degli spazi funzionali e di riduzione della loro estensione, devono essere conservate, ovvero riproposte in posizione più idonea.

Le **piscine pertinenziali**, stabilmente collocate e permanenti, anche con invaso parzialmente o totalmente interrato, ed i relativi vani tecnici per gli impianti correlati, non possono di norma essere realizzate all'interno dei *"Nuclei urbani di antica formazione"*; il Comune (sentita la *Commissione Comunale per il paesaggio* anche su tale aspetto) potrà autorizzare la loro realizzazione unicamente all'interno di interventi assoggettati a Pianificazione attuativa (da parte del P.G.T. o su proposta dei proprietari ai sensi del precedente [art. 68.02](#)) o comunque alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* susseguente interventi di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* ove ammessi, ed ove trattasi di piscine di limitata entità rispetto al contesto d'intervento e presentino caratteristiche di corretto inserimento paesaggistico ed attenzione al sostanziale mantenimento degli *"Orti, giardini e altri spazi aperti"* individuati nei competenti elaborati grafici di P.G.T.

Sono comunque fatte salve le specifiche disposizioni di cui al [successivo paragrafo 68.07](#), relativo ai *"beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela"*.

Le opere riguardanti le aree libere di pertinenza degli edifici di cui al presente paragrafo richiedono la presentazione di un progetto che faccia riferimento e rappresenti l'intero spazio, anche se in comune con altre proprietà, in cui le opere stesse risultano inserite e che garantisca un razionale e coordinato rapporto fra gli spazi liberi e un'adeguata fruibilità degli stessi e preveda quindi la scelta di materiali coerenti, anche per quanto riguarda il colore, con quelli prevalenti e caratterizzanti, evitando la formazione di barriere e la frammentazione delle aree comuni.

c) Per quanto riguarda gli "Orti, giardini e altri spazi aperti" si prescrive quanto segue:

Il Piano delle Regole individua in linea di massima, negli elaborati grafici che ne fanno parte, gli orti e i giardini presenti nel contesto edificato all'interno del *"Nucleo urbano di antica formazione"*.

Questi spazi verdi sono elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica; essi rappresentano nel loro insieme e in collegamento con gli altri "vuoti", un valore paesaggistico–ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l'ambiente urbanizzato.

Si prescrive pertanto la loro conservazione e valorizzazione, affidata ai rispettivi Proprietari.

Le aree di verde privato possono tuttavia essere parzialmente utilizzate, nei limiti e alle condizioni di seguito previste, per la realizzazione di posti auto, all'aperto o in box chiusi, di pertinenza delle unità immobiliari adiacenti.

Tale possibile uso richiede:

- che le porzioni di verde interessate dalla realizzazione siano direttamente connesse con le corti, o con gli spazi liberi a diretto servizio degli edifici, e da questi spazi siano accessibili;
- che la richiesta di edificazione sia inoltrata indicando quali porzioni di verde, in quell'ambito, appartengono alla proprietà, o alle proprietà eventualmente interessate a una realizzazione collettiva;

- che sia dimostrata la mancanza di spazi, al piano terreno dei fabbricati esistenti, adattabili al ricovero delle auto;
- che in corrispondenza alla realizzazione delle nuove autorimesse sia sottoscritto un atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, comportante l'impegno al mantenimento in decoroso stato di conservazione e in conformità a un contestuale progetto del verde, della parte d'orto o giardino che, secondo l'indice di seguito definito, viene impegnata con l'edificazione restando libera da costruzioni;
- che la superficie coperta dai box e/o dalle strutture per il ricovero delle auto non sia superiore al 20% della superficie di verde impegnata;
- che infine le autorimesse realizzate siano asservite alle unità immobiliari adiacenti e siano in misura non superiore a 1 posto auto per *Unità funzionale*.

68.07 – Interventi riguardanti i “beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”

Il Piano delle Regole, nell'elaborato PR/p.02 “*Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi*.” in scala 1 : 1.000, individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, gli edifici esistenti definiti “*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*”.

L'individuazione si intende automaticamente estesa alle relative aree di pertinenza.

Trattasi di beni culturali generalmente già assoggettati a vincolo dalle norme vigenti (d.lgs 22.1.2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» e s.m.i.), elencati [al settimo comma del paragrafo 68.01 del presente articolo](#).

Fatta salva la necessità di autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ove richiesta dal citato d.lgs 42/2004, su tali edifici il Piano delle Regole ammette, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#), gli interventi di *Restauro* e *risanamento conservativo*.

Ciascun intervento di *Restauro* e *risanamento conservativo* deve essere preceduto da una relazione specifica che fornisca precise indicazioni sulla metodologia dell'intervento.

Per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, individuati dal Piano dei Servizi, è sempre fatta salva la possibilità di subire ampliamenti in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, nel rispetto delle prescrizioni di cui al capoverso precedente.

Il progetto, in ogni caso, deve avere come base un rilievo accurato dell'edificio nel suo insieme e nelle sue parti costitutive, accompagnato da documentazione fotografica e da specifica relazione, e deve inoltre censire e rappresentare tutti i particolari architettonici che si identificano con la sua origine o con le diverse fasi della sua storia e gli elementi decorativi e pittorici e di arredo su cui s'intende eseguire l'intervento di restauro da parte di maestranze specializzate.

L'intervento di restauro può comportare eventuali limitate modifiche interne solo ove le stesse non compromettano né i caratteri stilistici e tipologici dell'organismo architettonico, né l'apparato decorativo e pittorico, o l'eventuale presenza nelle pertinenze di elementi naturalistici di pregio; è fatta salva per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, come individuati dal Piano dei Servizi, la possibilità di modifiche interne in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare.

Gli interventi sui beni come sopra individuati devono:

- lasciare inalterati i volumi fisici esistenti eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario, è fatta salva per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, come individuati dal Piano dei Servizi, la possibilità di subire ampliamenti in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare;
- mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili – e previamente accertate e documentate – esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, le lesene, i fregi, i materiali ed i colori);
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;

- limitare la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda, tipo Velux, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
- conseguire in via preventiva l'autorizzazione dei competenti Enti ed Uffici sovracomunali.

Per le aree libere di pertinenza non destinate a verde sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro; la riduzione delle superfici filtranti è ammessa solo in connessione con la realizzazione di opere di restauro che le rendano necessarie.

68.08 – Interventi riguardanti i “beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare”

Il Piano delle Regole, nell'elaborato [PR/p.02 Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#), in scala 1 : 1.000, individua, al fine di garantirne la necessaria valorizzazione, gli edifici esistenti definiti “Beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare”.

L'individuazione si intende automaticamente estesa alle relative aree di pertinenza.

Trattasi di quegli edifici che, soggetti o meno a vincolo, risultano comunque, secondo la classificazione effettuata dal Piano delle Regole, di interesse storico e architettonico sia per le caratteristiche morfologiche, tipologiche e planivolumetriche genericamente riconducibili all'impianto originario del nucleo antico, sia per più intrinseci caratteri architettonico-costruttivi.

Per tale ragione il Piano delle Regole ne prevede la tutela e la valorizzazione.

Su ciascuno di detti edifici è consentito effettuare l'intervento indicato nella tavola del Piano delle Regole [PR/p.02 Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#) in scala 1 : 1.000, generalmente consistente nel *Restauro e risanamento conservativo* (data la loro specifica valenza o la prospicienza ai beni di cui al paragrafo precedente).

Tali interventi possono comportare eventuali modifiche esterne solo se le stesse non compromettano né l'unità tipologica dell'organismo architettonico né i principali elementi morfologici e decorativi riferibili all'epoca della costruzione, o che ne costituiscono un coerente completamento.

Gli interventi sui beni come sopra individuati debbono, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#), e fatta salva per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, individuati dal Piano dei Servizi, la possibilità di subire ampliamenti in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare;

- lasciare inalterato sia il *Volume reale* (Vr) esistente sia la somma delle superfici lorde dell'edificio – computabili o meno nella *Superficie lorda* (SL) – eliminando le superfetazioni, nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) che si pongono in evidente contrasto con i connotati stilistici originari e caratteristici, modificando eventualmente anche le parti strutturali esterne dell'organismo architettonico, salvo la conservazione dei caratteri e degli elementi tipici, connotativi e prevalenti (quali indicativamente la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori, il rapporto tra pieni e vuoti);
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti;
- limitare la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda tipo Velux ed eventualmente del tipo “a cappuccina” esclusivamente verso le corti interne, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
- solo in via eccezionale, ove le parti strutturali dell'edificio e/o la composizione delle murature o la loro vetustà non consenta, nemmeno con opere di consolidamento e rinforzo, di realizzare i nuovi solai, o di rinforzare quelli esistenti per renderli idonei ai nuovi sovraccarichi, è ammessa la ricostruzione fedele, conservando per quanto possibile parti della vecchia struttura quale testimonianza della storia dell'edificio; tale procedimento deve essere convalidato da una perizia tecnica ad opera di un laureato competente in tecniche di restauro che dimostri l'impossibilità della totale conservazione e dia conto dell'idoneità, sotto il profilo del rispetto dei caratteri storici e stilistici, della nuova proposta costruttiva. La proposta di progetto deve essere valutata, oltre che dagli organi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale, anche dalla Giunta comunale che si avvarrà, se del caso, del contributo di un consulente appositamente nominato (con spese a carico del Proponente).

68.09 – Interventi relativi agli “edifici dell’impianto storico”

Il Piano delle Regole, nell’elaborato [PR/p.02 Nuclei urbano e nuclei rurali di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#) in scala 1 : 1.000, individua gli edifici esistenti che, pur se generalmente non connotati da particolare valore intrinseco, presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e planivolumetriche riconducibili all’impianto originario del nucleo antico.

In considerazione della tradizione agricola del territorio comunale e della conseguente presenza, anche nel tessuto del “Nucleo urbano di antica formazione”, di fabbricati minori riconducibili a detta attività (fienili, depositi, rustici, porticati, ecc.), ove di consistenza rilevante e di solida e stabile realizzazione, gli stessi sono stati individuati entro la presente categoria.

Tutti detti edifici sono definiti “Edifici dell’impianto storico”.

In alcuni casi questi edifici hanno subito – nei decenni recenti – interventi modificativi delle originarie caratteristiche, talvolta inappropriati poiché comportanti, ad esempio:

- modifiche delle dimensioni e dei rapporti dimensionali delle aperture di facciata;
- modifiche della posizione delle aperture nella facciata (perdita della originaria disposizione regolare a favore di una disposizione irregolare e casuale);
- sostituzione degli originari apparecchi oscuranti con altri (in genere avvolgibili in materia plastica) affatto diversi e generalmente inappropriati;
- applicazione alle aperture di elementi di contorno (davanzali, spalle e cappelli) originariamente non presenti e per di più di foggia e di materiali non appropriati (ad esempio il marmo Travertino);
- applicazione di rivestimenti di facciata inappropriati: zoccolature in piastrelle di Beola o di Serizzo, rivestimenti di porzioni di facciata con lastre e/o piastrelle di pietra, evidenziazione degli angoli di fabbricato con piastrelle di beola, sostituzione dell’originario intonaco (in sabbia e calce) a grana fine con intonaci stollati o con intonaci plastici graffiati, ecc.;
- tinteggiature di facciata con colori del tutto estranei non solo alla storia dell’edificio ma anche agli usi correnti all’epoca della sua costruzione;
- sostituzione dell’originario manto di copertura in cotto (generalmente coppi) con manti di copertura inappropriati (tegole in cemento colorate, lastre metalliche sagomate, ecc.);
- sostituzione delle originarie lattonerie (canali, pluviali, scossaline) sagomate secondo fogge tradizionali con lattonerie di foggia inappropriata;
- messa in opera di torrini e comignoli prefabbricati in cemento, estranei alle caratteristiche dell’edificio;
- aggiunta (o trasformazione) di balconi a sbalzo con caratteristiche (materiali, spessori, sagomatura dei frontali, disegno dei parapetti) inopportune.

Su ciascuno degli edifici dell’impianto storico è consentito effettuare, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l’uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#), l’intervento indicato nella tavola del Piano delle Regole [PR/p.02 Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#), generalmente consistente nelle categorie di intervento “MS Manutenzione straordinaria”, “RE Intervento di ristrutturazione edilizia” (solo di natura “ricostruttiva”) o “R.E.C. Ristrutturazione edilizia conservativa (senza possibilità di demolizione e ricostruzione)”, è fatta salva la possibilità per eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore rispetto a quanto indicato - vedi art. 68.02, comma 2 e comma 3).

Anche per i fabbricati minori aventi tipologia riconducibile all’attività agricola (fienili, depositi, rustici, porticati, ecc.), a condizione che sia dimostrata la legittimità della loro esistenza, possono essere ammessi interventi di riqualificazione, conseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione (ove consentito), purché nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l’uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#) ed a condizione che l’intervento sia tale da rendere coerente il fabbricato con le caratteristiche che connotano il Nucleo urbano di antica formazione nonché con la tradizione costruttiva locale.

L’intervento può comportare la chiusura delle parti aperte computabili nel [Volume reale \(Vr\)](#), con l’inserimento di murature, eventualmente finestate, occupando possibilmente con le parti vetrate l’intera luce della campata (da pilastro a pilastro) e rispettando nella forma e nelle caratteristiche dei materiali e dei sistemi costruttivi la struttura e i caratteri costruttivi e tipologici del fabbricato esistente, in conformità con le indicazioni di cui al [precedente paragrafo 68.05](#).

L’intervento può comportare il riuso del fabbricato con la medesima destinazione (eventualmente) già in atto, purché ammessa dal presente articolo, oppure con nuova o diversa destinazione (ammessa) purché accessoria (autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, locali tecnici, ecc.) ad [Unità funzionali \(Ufn\)](#) esistenti (o da ricavare contestualmente all’intervento medesimo); solo qualora l’altezza e la consistenza

dell'edificio esistente lo consentano, e dunque senza incremento dell'altezza effettiva della copertura e della *Superficie coperta (SCOP)*, l'intervento può comportare (anche con la chiusura di parti aperte, nei modi precisati al comma precedente) la realizzazione di nuove *Unità funzionali (Ufn)*, purché sia in ogni caso garantita la dotazione di spazi di parcheggio nella misura stabilita all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati" (e sempre che le presenti norme non rendano obbligatorio anche il reperimento di quelli pubblici: vedi ad esempio gli [art. 51 o 62, comma 4](#)).

In caso di interventi su edifici dell'impianto storico (anche minori) ed ove di *ristrutturazione edilizia*, è ammesso, al fine del recupero del fabbricato esistente, ossia senza demolizione e ricostruzione, l'inserimento di:

- "soppalchi"; la superficie di detti elementi sarà relazionata alla superficie dei locali su cui insistono ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori, nel rispetto delle prescrizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene (Titolo III, cap. 6). Detta superficie di soppalco (utile o accessoria) potrà anche essere aggiuntiva rispetto a quelle già esistenti nell'edificio recuperato.
- solai intermedi, in parti oggi a doppia altezza, garantendo il rispetto della sagoma e volumetria esistenti, oltre ai prescritti requisiti di altezza interna dei locali ricavati; anche in questo caso detta superficie di solaio (utile o accessoria) potrà anche essere aggiuntiva rispetto a quelle già esistenti nell'edificio recuperato.

I criteri da seguire per qualsiasi intervento sugli "edifici dell'impianto storico" sono i seguenti:

- documentare nel modo più accurato possibile, sia con disegni che con fotografie, i superstiti caratteri originari dell'edificio;
- risalire ai caratteri originari non più riscontrabili, con ogni mezzo documentale o, in mancanza, attraverso un esame critico e comparativo con altri edifici coevi, documentando anche, con ogni mezzo e per quanto possibile, la storia dell'edificio;
- progettare l'intervento nel rispetto e nella conservazione dei superstiti caratteri originari dell'edificio e, per quanto possibile, eliminando le modifiche recenti inappropriate e ricostituendo le caratteristiche originarie andate perdute.

L'attuazione con demolizione e ricostruzione di interventi di "Ristrutturazione edilizia" (ricostruttiva) è in ogni caso subordinata alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi [terzo comma dell'articolo delle presenti norme intitolato "Modalità di attuazione del Piano delle Regole"](#)).

68.10 – Interventi riguardanti "edifici di più recente costruzione e/o frutto di ristrutturazioni/riqualificazioni succedutesi, compatibili con il contesto"

Il Piano delle Regole, nell'elaborato [PR/p.02 Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#), individua numerosi edifici esistenti che, se pure di nuova e recente costruzione e/o ristrutturazione/riqualificazione anche più volte succedutesi, presentano caratteristiche che non si pongono in contrasto coi caratteri del Nucleo urbano di antica formazione.

Detti edifici sono contraddistinti con la definizione "*Edifici di più recente costruzione e/o frutto di ristrutturazioni/riqualificazione succedutesi, compatibili con le caratteristiche del contesto*".

Per detti edifici sono generalmente ammessi, nel rispetto delle "*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*" di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#), tutti gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* elencati [all'articolo 13](#) purché applicabili nel Nucleo urbano di antica formazione, come la "RE" solo di natura "*ricostruttiva*", e fatta salva l'individuazione della limitazione alla categoria R.E.C. *Ristrutturazione edilizia conservativa* (senza possibilità di demolizione e ricostruzione) riportata nell'apposito elaborato grafico di P.G.T.; si rammenta, infine, la possibilità per eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore.

68.11 – Interventi riguardanti "corpi secondari, accessori, tettoie e rustici"

Si tratta dei fabbricati secondari contraddistinti con la definizione "corpi secondari, accessori, tettoie e rustici" nell'elaborato del Piano delle Regole intitolato [PR/p.02 Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#).

Detti manufatti dovranno preferibilmente essere demoliti.

In alternativa alla demolizione, e a condizione che sia dimostrata la legittimità della loro esistenza, per tali manufatti possono essere ammessi interventi di riqualificazione, conseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione, purché nel rispetto delle "*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di*

materiali e di colori" di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#) ed a condizione che l'intervento sia tale da rendere coerente il fabbricato con le caratteristiche che connotano il Nucleo urbano di antica formazione nonché con la tradizione costruttiva locale.

L'intervento può comportare la chiusura delle parti aperte computabili nella *Superficie coperta (SCOP)*, con l'inserimento di murature, eventualmente finestrate, occupando possibilmente con le parti vetrate l'intera luce della campata (da pilastro a pilastro) e rispettando nella forma e nelle caratteristiche dei materiali e dei sistemi costruttivi la struttura e i caratteri costruttivi e tipologici del fabbricato esistente, in conformità con le indicazioni di cui al [precedente paragrafo 68.05](#).

L'intervento può comportare il riuso del fabbricato con la medesima destinazione (eventualmente) già in atto, purché ammessa dal presente articolo, oppure con nuova o diversa destinazione (ammessa) purché accessoria (autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, locali tecnici, ecc.) ad *Unità funzionali (Ufn)* esistenti (o da ricavare contestualmente all'intervento medesimo).

L'intervento può comportare – allo scopo di conseguire una miglior possibilità di utilizzo e/o un migliore inserimento nel contesto del nucleo antico – l'accorpamento (mediante demolizione seguita dalla ricostruzione in posizione e con sedime differenti, ovviamente nel rispetto della volumetria pre-esistente) di due o più *corpi secondari, accessori e rustici* isolati o autonomi; in tal caso il nuovo fabbricato derivante dall'intervento di accorpamento:

- deve essere collocato in posizione idonea, possibilmente lungo il perimetro della proprietà;
- non deve compromettere la unitarietà e fruibilità dello spazio libero residuo;
- non deve determinare uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche;
- non può superare l'altezza strettamente necessaria per la destinazione in progetto, come prescritta dalle presenti norme e dal R.L.I.;
- non può superare la somma delle *Superfici coperte (SCOP)* degli edifici preesistenti demoliti;
- deve essere realizzato nel rispetto delle *"Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori"* di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#).

Qualora sull'area interessata dall'intervento di accorpamento abbiano diritto più soggetti, la domanda di Permesso di costruire (o la presentazione di segnalazione o comunicazione costituente titolo abilitativo sostitutivo) deve essere sottoscritta da tutti gli aventi diritto ed accompagnata da una dichiarazione con la quale gli stessi:

- attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di ulteriori soggetti – privati e pubblici – titolari di diritti reali sull'area;
- manlevano il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Sono fatti comunque salvi i diritti di terzi.

68.12 – Interventi riguardanti “edifici crollati o demoliti”

Il Piano delle Regole, nell'elaborato *PR/p.02 Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi*, individua edifici e/o porzioni di edifici, ancorché parzialmente crollati o demoliti, ma per i quali sia ancora possibile desumere l'involucro del fabbricato pre-esistente e la sua corrispondenza con i criteri previsti nelle presenti norme per l'individuazione del *Volume reale (Vr)*.

Detti edifici, o resti di edifici, sono contraddistinti con la definizione “*edifici crollati o demoliti*”.

Per detti edifici sono ammessi, previa definizione mediante idonea ed adeguata documentazione (grafica, iconografica, testimoniale, storica, ecc.) della loro preesistente consistenza e pertanto del relativo *Volume reale (Vr)*, nel rispetto delle *"Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori"* di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#), tutti gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* elencati all'articolo 13 e pertanto anche di *ristrutturazione edilizia* volta al ripristino di interi edifici, o di parte di essi, attraverso la loro ricostruzione, ai sensi dell'art. 3, c.1 lett. d) - ultimo capoverso - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (fatta salva la possibilità per eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore - vedi art. 68.02, comma 2 e comma 3).

L'intervento potrà prevedere anche l'inserimento di solai intermedi, in parti originarie a doppia altezza, garantendo il rispetto della sagoma e volumetria reale esistenti.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale e/o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico riconoscere fra gli “*edifici crollati o demoliti*” anche altri immobili, insistenti nei “*Nuclei urbani e nuclei rurali di antica formazione*”, parzialmente crollati o demoliti e non a priori già individuati nel competente elaborato grafico del Piano delle Regole, purché rispondenti ai criteri indicati nel presente paragrafo.

68.12.1 – Interventi riguardanti “edifici e/o parti incongrui”

Il Piano delle Regole, nell'elaborato [PR/p.02 Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#), individua vari edifici esistenti aventi caratteristiche incoerenti coi caratteri che connotano il “Nucleo urbano di antica formazione”.

Detti edifici sono contraddistinti con la definizione “Edifici incongrui”.

Per gli stessi, nei casi in cui l'edificazione si possa considerare legittimante avvenuta, il Piano delle Regole prevede (salvo ove diversamente disposto dalle presenti norme per edifici ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa) due differenti modalità di intervento, alternative l'una all'altra:

1. il mantenimento in essere dell'edificio e la sua riqualificazione;
2. la demolizione dell'edificio e la ricostruzione di uno o più nuovi edifici (senza mantenimento di sagoma, sedime e caratteristiche planivolumetriche).

Qualora il proprietario interessato opti per la prima modalità d'intervento (punto 1 del comma precedente), l'edificio può subire tutti gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* elencati [all'articolo 13](#), con esclusione della possibilità – nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione edilizia – di procedere alla demolizione e ricostruzione con le stesse caratteristiche planivolumetriche (in quanto “incoerenti”).

La “riqualificazione” deve consistere nel conseguimento di una maggior coerenza dell'edificio coi caratteri che connotano il Nucleo urbano di antica formazione, tenute anche presenti le “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#).

Qualora il proprietario interessato opti per la seconda modalità d'intervento (punto 2 del terzo comma del presente paragrafo), è ammessa la *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)*, subordinata alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi [comma 4 dell'articolo 62 delle presenti norme](#)), che può dar luogo ad uno o più nuovi edifici (in luogo di quello preesistente) di altezza non eccedente quella tipica degli edifici circostanti ed il cui *Volume reale (Vr)* complessivo non ecceda il *Volume reale (Vr)* dell'edificio preesistente.

L'eventuale volume non realizzato non può essere trasferito in altri lotti d'intervento all'interno del Nucleo urbano di antica formazione; potrà eventualmente essere trasferito (al fine d'incentivare la riqualificazione del Nucleo di antica formazione), ricondotto (utilizzando gli indici della normativa urbanistica comunale vigente all'epoca di realizzazione) a “*Volume urbanistico*”, all'interno degli “*Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*”, nel rispetto di tutte le prescrizioni previste in caso di “*trasferimento volumetrico*” di cui al precedente [art. 15b](#).

Col consenso del Comune la *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)* può, ove del caso, comportare modifiche ai contorni del lotto di pertinenza o agli spazi pubblici adiacenti ivi comprese le sedi viarie: in tal caso l'intervento deve essere qualificato come *Ristrutturazione urbanistica* e assoggettato a preventivo Piano di Recupero (vedi [comma 2 dell'articolo 62 delle presenti norme](#)).

Tanto la *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)*, quanto la *Ristrutturazione urbanistica* devono dar luogo a nuovi edifici coerenti coi caratteri connotativi del Nucleo urbano di antica formazione, tenute anche presenti le “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#).

68.13 – Autorimesse

Possono essere realizzate nuove autorimesse alle seguenti condizioni e fatte salve eventuali limitazioni previste in alcuni ambiti soggetti a pianificazione attuativa, al fine di tutelare l'edificazione esistente:

- se pertinenziali ad *Unità funzionali (Ufn)* che ne siano sprovviste o sottodotate rispetto alla dotazione prescritta dall'articolo delle presenti norme intitolato “Parcheggi privati”.
Il vincolo di pertinenzialità dovrà essere formalizzato nei modi stabiliti dalla competente autorità comunale;
- sia dimostrato che non esistono al piano terra nell'edificio principale, o in edifici destinati a funzioni accessorie o privi di destinazione, spazi che per la loro dimensione siano adeguati a tale scopo;
- abbiano superficie calpestabile netta non superiore a 18 mq e Superficie lorda (SL) massima di mq. 20, per Unità funzionale (Ufn) servita.

La nuova costruzione deve avvenire:

- in una posizione che non comprometta la unitarietà e fruibilità dello spazio libero residuo e non determini uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche;

- con altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,50 misurata a partire dal piano di spicco (posto in ogni caso sul fondo a quota più bassa - vedi anche [articolo 16 “Costruzioni a confine”](#));
- nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#).

Trattandosi di interventi di nuova costruzione, in nuclei urbani nei quale permangono caratteri storici, artistici o comunque di pregio ambientale/paesaggistico da tutelate, detti interventi sono considerati, ai fini della disciplina paesaggistica del presente P.G.T., quali “*Progetti con impatto paesistico che supera la soglia di tolleranza*” e pertanto soggetti ai disposti di cui al paragrafo C) del precedente [art. 29 “Esame dell'impatto paesistico dei progetti”](#) e pertanto devono essere esaminati e sottoposti al *giudizio di impatto paesistico* da parte del Comune, previa espressione del parere da parte della *Commissione comunale per il paesaggio*.

Qualora l'area su cui avviene la costruzione della/e nuova/e autorimessa/e interessi più soggetti aventi diritto (*corte comune*), la domanda di Permesso di costruire (o la presentazione di segnalazione certificata ove costituente titolo abilitativo sostitutivo) dovrà essere sottoscritta da tutti gli aventi diritto ed accompagnata da una dichiarazione con la quale gli stessi:

- attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di altri soggetti – privati e pubblici – titolari di diritti reali sull'area;
- manlevano il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Sono fatti comunque salvi i diritti di terzi.

68.14 – Parcheggi di pertinenza

Nel “*Nucleo urbano di antica formazione*” i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti nella misura prevista all'articolo delle presenti norme intitolato “*Parcheggi privati*”.

L'obbligo di reperimento degli spazi destinati a parcheggio di pertinenza – nella misura testé richiamata – opera in presenza degli interventi (qualora ammessi) evidenziati con la lettera “**X**” nella seguente tabella (la lettera “**O**” indica invece la mancanza di tale obbligo):

1	Cambi di destinazione d'uso, sia con opere che senza opere	X
2	Interventi comportanti il riutilizzo di spazi edilizi dismessi da almeno un anno	X
<i>Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (senza cambio di destinazione d'uso):</i>		
3	M.O. <i>Manutenzione ordinaria</i>	O
4	M.S. <i>Manutenzione straordinaria</i>	O (in ogni caso l'intervento dovrà tendere ad incrementare, ove possibile, la dotazione di parcheggi)
5	R. <i>Restauro e Risanamento conservativo</i>	O (in ogni caso l'intervento dovrà tendere ad incrementare, ove possibile, la dotazione di parcheggi)
6	R.E. <i>Ristrutturazione edilizia (solo “ricostruttiva”)</i>	X solo se attuata mediante demolizione e ricostruzione (ove ammesso) In caso contrario la dotazione potrà essere ridotta ove sia dimostrata l'impossibilità dell'integrale reperimento; in ogni caso la dotazione ridotta <u>non</u> potrà: – essere inferiore al 50% della dotazione integrale; – essere inferiore alla dotazione eventualmente preesistente all'intervento; – comportare un numero di posti auto inferiore alla metà del numero delle Unità funzionali (Ufn) .
7	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	X se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, con rapporto di pertinenza e nei limiti dimensionali (minimi e massimi) di cui al comma 3, dell'art. 64 della l.r. 12/2005.
8	R.E.C. <i>Ristrutturazione edilizia conservativa (senza possibilità di demolizione e ricostruzione)</i>	X la dotazione potrà essere ridotta ove sia dimostrata l'impossibilità dell'integrale reperimento; in ogni caso la dotazione ridotta <u>non</u> potrà: – essere inferiore al 50% della dotazione integrale; – essere inferiore alla dotazione eventualmente preesistente all'intervento;

		– comportare un numero di posti auto inferiore alla metà del numero delle <i>Unità funzionali (Ufn)</i> .
<i>Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:</i>		
9	S. Sopralzo	X (qualora ammesso) nel solo caso che l'intervento comporti la formazione di <i>Unità funzionali (Ufn)</i> aggiuntive.
10	A. Ampliamento	X (qualora ammesso) nel solo caso che l'intervento comporti la formazione di <i>Unità funzionali (Ufn)</i> aggiuntive.
11	N.C. Nuova costruzione	X (qualora ammessa)
12	R.U. Ristrutturazione urbanistica	X (in tal caso, considerato l'obbligo della preventiva pianificazione attuativa, gli spazi per parcheggi di pertinenza si sommano a quelli per parcheggi pubblici o di uso pubblico da cedere - o asservire all'uso pubblico - o monetizzare)
<i>Interventi di demolizione</i>		
13	D. Demolizione	O

Qualora, per interventi su edifici esistenti, risulti l'impossibilità al reperimento di spazi idonei, la competente autorità comunale potrà consentire la monetizzazione sostitutiva, sulla base di valutazione discrezionale riferita alla localizzazione dell'intervento, alla destinazione d'uso prevista, alla situazione della viabilità e degli spazi di sosta pubblici esistenti nella zona.

In analogia al principio stabilito al comma 3, ultimo periodo, dell'articolo 64 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la monetizzazione consiste nel versamento di un importo pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Tale importo deve essere destinato dal Comune alla realizzazione di parcheggi.

68.15 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il “*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*” di edifici esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) è ammesso nel Nucleo urbano di antica formazione – purché effettuato nei modi e alle condizioni stabilite negli articoli citati – nei casi e con le modalità stabiliti dalle presenti norme nell'apposito articolo (“*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*”).

68.16 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di “Piano Attuativo”

Il Piano delle Regole individua 1 (uno) compendio immobiliare, ricadente entro il perimetro del *Nucleo urbano di antica formazione*, perimetrando il rispettivo ambito di pertinenza, contraddistinto con la dicitura “ARU4”, (compendio immobiliare privato ad est di via Villa Teodosio) in quanto trattasi anche di un Ambito di rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito.

Gli interventi ricadenti all'interno di tale ambito sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, fatte salve le eccezioni stabilite *all'articolo 57 “Disciplina transitoria delle aree soggette a Pianificazione Attuativa, individuate dal Piano delle Regole”* delle presenti norme.

Trattandosi di:

- Ambito di rigenerazione urbana si applicano anche i disposti di cui *all'articolo “Individuazione degli ambiti di “rigenerazione urbana” per la riqualificazione dell'ambiente costruito” – misure d'incentivazione”* delle presenti norme;

a detto specifico articolo si rimanda per la sua attuazione.

Nella formazione del relativo Piano Attuativo si osserveranno le seguenti prescrizioni, con carattere di prevalenza

Piano Attuativo “ARU4” – per funzioni prevalentemente residenziali

L'ambito perimetrato comprende un compendio immobiliare, nella zona centrale dell'abitato, in prossimità della Chiesa Parrocchiale, costituito prevalentemente da edifici residenziali usuali dell'impianto storico (di maggior rilievo il fabbricato centrale principale) coi relativi accessori, sia da edifici legati ad attività agricole ormai dismesse (prevalentemente rustici e fienili al piano primo); il compendio è caratterizzato dalla sua centralità rispetto al nucleo abitato di Binasco e dalla diretta prossimità con le aree pubbliche dei servizi religiosi di via Villa Teodosio.

Trattasi di un'area con edifici completamente dismessi, anche in parte vetusti, suscettibile pertanto di un completo recupero e riutilizzo, tenendo conto che trattasi di un compendio posto al centro dell'edificato storico di Binasco, a breve distanza dall'asse principale costituito dalla via Matteotti.

Il Piano Attuativo – che sarà un Piano di Recupero se redatto di iniziativa privata o un Piano Particolareggiato qualora (eventualmente) redatto di iniziativa pubblica – potrà prevedere il recupero dei fabbricati esistenti (residenziali o legati ad attività di tipo agricolo), così come prevedere interventi di “ristrutturazione” urbanistica che contemplino la demolizione integrale e ricomposizione dei volumi edificati esistenti, pur segnalando -in questa sede - di verificare preliminarmente l'opportunità di un'eventuale conservazione e riqualificazione del fabbricato centrale principale.

Il Piano Attuativo dovrà essere redatto tenendo conto delle indicazioni della tavola del Piano delle Regole PR/p.02 *Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi*, nonché nel rispetto:

- dei criteri indicati al [paragrafo 68.05 Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori](#);
- delle norme di cui al [paragrafo 68.09 Interventi relativi agli “edifici dell'impianto storico”](#), per quanto applicabili in caso d'intervento di ristrutturazione urbanistica, nonché di quanto riportato nella relativa “scheda grafica”, allegata alla normativa di Piano.

Data la sua limitata estensione e localizzazione all'interno del tessuto più densamente edificato del Nucleo urbano di antica formazione, il Piano Attuativo dovrà prevedere, ai fini del garantimento della dotazione di aree a standard (come già indicato dal P.d.S.), il solo reperimento di risorse economiche quale “monetizzazione” (ai sensi dell'art. 46, c.1., lett. a) della l.r. 12/2005) per la mancata realizzazione di a verde ed a parcheggi pubblici; risorse che l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare per l'incremento e la riqualificazione di analoghe aree pubbliche sul territorio comunale, in particolare se in prossimità del Nucleo stesso.

A carico del Piano Attuativo è posta, in ogni caso, la realizzazione di tutte quelle opere che si renderanno necessarie per allacciare le relative unità immobiliari ai pubblici servizi, oltre alla sistemazione del viottolo pedonale interno all'isolato (col quale direttamente confina l'Ambito a Nord) in conseguenza delle opere realizzate e dei lavori di allacciamento, interventi che potranno essere compiutamente individuati solo in sede di pianificazione attuativa.

Il *Volume reale (Vr)* degli edifici esistenti non potrà subire incrementi per effetto dell'intervento di recupero, fatta salva la possibilità di realizzare autorimesse anche esterne ai fabbricati principali, nella quantità massima di due posti auto per ogni unità immobiliare, detti manufatti edilizi dovranno (per analogia col precedente paragrafo 68.13) avere le seguenti caratteristiche (salvo recupero, come in essere, di edifici a tal fine già così destinati):

- superficie calpestabile netta non superiore a 18 mq per ciascun posto auto realizzato.
- essere realizzate in una posizione che non determini uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche;
- altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,5 misurata a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso della copertura;
- realizzate nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 68.05 del presente articolo](#).

L'intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

IC : max : come esistente.

SP : min.: come esistente.

Dc : 1/2 “*Altezza del fronte*” prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere.

Per interventi che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte del nuovo edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, in analogia con quanto indicato nella tabella di cui al successivo [paragrafo 69.04](#) (parametro Dc).

Ds : secondo quanto previsto dal P.A., in ogni caso gli edifici potranno continuare ad allinearsi a bordo strada come l'esistente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare mantenendoli in essere, con mantenimento di diritti acquisiti.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12 \(paragrafo "Definizioni.Indici e parametri urbanistici ed edilizi"\)](#) in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hmax : – per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare, mantenendoli in essere: pari all'esistente;

– per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza "tipica" e in ogni caso non più di 9,00 mt. (con max. 12,00 ml. per gli "elementi emergenti" arretrati dal filo del fronte – vedi "note esplicative" definizione 27).

Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).

Stn : nei seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi (oltre a quanto riportato nella relativa scheda grafica):

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
- *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

Oltre che da specifiche norme di attuazione, il Piano di Recupero (ove non si tratti di già di Permesso di Costruire Convenzionato) dovrà essere corredato da "previsioni planivolumetriche di dettaglio", come definite (per analogia) [dall'articolo 42](#) delle presenti norme di attuazione; la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

Per le sistemazioni esterne dell'area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate impermeabili, privilegiando le sistemazioni filtranti/drenanti e/o a verde.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno completamente monetizzate nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

Altri casi non individuati a priori dal P.d.R.

Oltre al caso sopra elencato, la necessità di preventiva pianificazione attuativa potrà verificarsi nei seguenti ulteriori casi:

- per effetto delle disposizioni del [comma 2 dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" delle presenti norme](#);
- nel caso previsto al [paragrafo 68.02, comma 2](#) del presente articolo.

In tali casi, il Piano Attuativo verrà redatto secondo i seguenti indirizzi e criteri:

- sarà un Piano di Recupero, se redatto di iniziativa privata, o un Piano Particolareggiato, se redatto di iniziativa pubblica;
- dovrà essere corredato da "previsioni planivolumetriche di dettaglio", come definite (per analogia) [dall'articolo 42](#) delle presenti norme di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione;
- per le caratteristiche degli edifici (conservati e riqualificati, oppure demoliti e ricostruiti) ci si atterrà alle "Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori" di cui al [paragrafo 68.05](#) del presente articolo.
- per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

68.17 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dal comma 2-bis dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), comma introdotto dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli interventi edilizi negli areali soggetti a Pianificazione Attuativa (compresi gli *Ambiti di rigenerazione urbana*), in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o in caso di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*, ove ammessa, sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 5% dell'Indice di prestazione energetica globale dell'edificio**²³, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l'edificio di riferimento.

68.18 – Norme particolari

Le **recinzioni** potranno essere realizzate con altezze, tipologie, materiali e colori conformi a quelli della recinzione preesistente o, in mancanza, a quelli di recinzioni coeve adiacenti o limitrofe o in qualsiasi modo documentabili nel Nucleo urbano di antica formazione.

E' consentito effettuare la **chiusura di scale esterne** (esistenti alla data di adozione delle presenti norme), di proprietà esclusiva, alle seguenti condizioni:

- a) che si tratti di scale colleganti due parti, poste a piani diversi, della medesima unità immobiliare, il che giustifica la necessità di chiusura;
- b) che l'intervento interessi facciate dell'edificio non prospettanti spazi pubblici;
- c) che l'intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come "*Beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela*" e "*Beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare*".

Per i "*Corpi secondari, accessori e rustici*", l'eventuale chiusura di scale esterne è ammessa solo se effettuata nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);

- d) che l'intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.

E' consentito realizzare **scale esterne aperte, balconi e tettoie**, alle seguenti condizioni:

- a) che l'intervento interessi facciate dell'edificio non prospettanti spazi pubblici;
- b) che l'intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come "*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*" e "*Beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare*".

Per i "*Corpi secondari, accessori e rustici*", l'eventuale aggiunta di balconi e tettoie è ammessa solo se effettuata nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);

- c) che l'intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio interessato, in particolare dovrà essere congruo con il contesto, nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo e, ovviamente, non dovrà ledere diritti di terzi, in particolare in merito alle distanze fra edifici e/o dai confini di proprietà.

Per gli edifici esistenti che presentino piani (legittimamente) adibiti ad uso residenziale o ad usi assimilabili aventi altezza utile interna inferiore a mt 2,70, è sempre consentito **incrementare detta altezza fino a mt 2,70** mediante il riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali (solai). Nel caso che detta altezza non sia conseguibile semplicemente col riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali, ma richieda anche l'innalzamento – in tutto o in parte – della copertura, quest'ultimo sarà ammesso solo qualora non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione *atipica* rispetto agli edifici circostanti e limitrofi – in particolar modo per quanto risulta percepibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico – e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche dei Nuclei urbani di antica formazione.

E' sempre ammessa la **formazione di un solaio con sottostante vespaio aerato** posto a quota altimetrica tale da avere il piano di calpestio sopra la quota 0,00.

E' sempre ammesso **sostituire o coprire eventuali coperture piane con tetti a falda**, sempre che non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione *atipica* rispetto agli edifici circostanti e limitrofi e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del "Nuclei urbani di antica formazione".

²³ Assunto in analogia con quanto definito dalla D.D.U.O. 2456 dell'8 marzo 2017 per gli "scomputi volumetrici".

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante *Intervento edilizio diretto* (Permesso di Costruire - o altro titolo sostitutivo - non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.
Condizione necessaria e sufficiente per l'integrazione degli interventi nel contesto edificato è l'osservanza della disciplina dettata dal presente articolo, in particolar modo al [paragrafo 68.05](#).
- 2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dalla Città Metropolitana.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

68.19 – Interventi di manutenzione e restauro delle facciate: unità minime d'intervento

In caso di interventi che comportino modifiche alle facciate, anche limitatamente al rifacimento parziale degli intonaci e dei rivestimenti e/o al ripristino e alla sostituzione di singoli elementi costitutivi (balconi, infissi, inferriate, elementi decorativi, ecc.), i lavori dovranno essere effettuati, oltre che nel rispetto dei criteri dettati dal precedente [paragrafo 68.05](#) "*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*", sulla base di uno studio d'insieme che ponga particolare attenzione al contesto edilizio di riferimento, al fine di garantire un'efficace tutela dei valori storici, architettonici, artistici, ambientali, evitando nel contempo un'irrazionale attività di recupero per interventi parziali e disomogenei così da ottenere l'inserimento coerente, con il contesto, di ogni iniziativa di recupero.

Relativamente alle fronti prospettanti verso gli spazi pubblici (o comunque da questi visibili) gli interventi dovranno interessare "unità minime di intervento" rappresentate:

- nel caso di edifici con superficie omogenea (salvo i vani di finestre e balconi e relative cornici) e senza fasce o cornici marcapiano, da terra all'intradosso della gronda del tetto e dall'intera lunghezza del fronte (di proprietà) per tutta la sua altezza, comprese le vetrine, le finestre e i portoni;
- in edifici segnati da fasce marcapiano, sempre con riferimento all'intera lunghezza del fronte (di proprietà), dall'altezza compresa fra lo zoccolo e la prima fascia marcapiano, o infine da quella compresa fra tale fascia e l'intradosso della gronda.

In sede di presentazione della pratica edilizia dell'intervento, l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la corretta applicazione dei criteri sopra definiti, ovvero, nei casi in cui le "unità minime di intervento" non possano essere individuate come sopra indicato, in base a criteri di analogia e di coerenza estetica.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di "*beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*" di cui al [paragrafo 68.07](#), nei quali l'intervento di manutenzione e restauro delle facciate deve, comunque, essere unitario.

Art. 69a Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili

69a.01 – Descrizione

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

69a.02 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'[articolo 59](#) "[Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione](#)".

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

69a.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- ove il preventivo Piano Attuativo si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del [comma 2 del precedente articolo 62](#).

69a.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- IF : 0,40 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* ([vedi art. 13](#)). In caso di recupero di fabbricati vetusti esistenti (ove ammesso), con utilizzo del [Volume reale \(Vr\)](#) dovrà - in ogni caso - essere dimostrata l'equivalenza fra quello preesistente e il [Volume reale \(Vr\)](#) di progetto.
- IT : 0,40 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* ([vedi art. 13](#)) in ambiti già residenziali alla data di adozione della presente Variante generale, soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa ([vedi secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme); in caso di riferimento alla consistenza esistente dovrà essere dimostrata l'equivalenza fra il [Volume reale \(Vr\)](#) preesistente e il [Volume reale \(Vr\)](#) di progetto.
L'indice si applica, in alternativa all'indice IF, solo in caso di pianificazione attuativa²⁴ (anche ove effettuata facoltativamente – [vedi secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).
- IC : 0,35 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* o di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* ([vedi art. 13](#)), in ambiti già residenziali alla data di adozione della presente Variante generale.
L'indice 0,35 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- IPF : 0,30 mq/mq o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- IPT : 0,30 mq/mq, con riferimento all'intera area interessata - in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento; in caso di riferimento all'esistente la superficie permeabile dovrà comunque essere incrementata per almeno un 15 % rispetto allo stato di fatto.
- Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con riproposizione delle distanze legittimamente preesistenti (ove ammesso), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – [vedi secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).
Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità

²⁴ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante (se ricompresa negli Ambiti dell'edificato consolidato residenziale o nel Nucleo urbano di antica formazione), e precisamente:

estensione orizzontale del "fronte" (rif. definizione 55) dell'edificio	incremento della <i>Distanza dai confini di proprietà</i> (Dc)		
	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 4,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 8,00	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 11,50
- fino a ml 15	ml 0,00	ml 0,00	ml 0,00
- fino a ml 20	ml 0,20	ml 0,30	ml 0,50
- fino a ml 25	ml 0,40	ml 0,60	ml 1,00
- fino a ml 30	ml 0,60	ml 0,90	ml 1,50
- fino a ml 35	ml 0,80	ml 1,20	ml 2,00
- fino a ml 40	ml 1,00	ml 1,50	ml 2,50
- oltre a ml 40	ml 1,20	ml 1,80	ml 3,00

Per *Altezze dell'edificio* (Hmax) intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'*Altezza* (Hmax) dell'edificio in progetto).

Per interventi preceduti da pianificazione attuativa, l'entità dell'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) è stabilita dal Piano Attuativo stesso.

- Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt " " " compreso fra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt " " " superiore a mt 15,00.
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* o di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*.
Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12 \(paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi"\)](#) in relazione:
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
– agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hmax : 11,50 ml o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).
- Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."](#) .
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

69a.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno degli ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole

Ai Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati) ricadenti all'interno degli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*, ancorchè non espressamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole, si applica la disciplina di cui [all'articolo 64](#) delle presenti norme, al quale si fa espresso rinvio.

In questa sede si ribadisce, con riferimento all'[ultimo comma del citato art. 64](#) (comma riguardante i **Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata**), che resta stabilito che ogni intervento ricadente all'interno del relativo perimetro, riguardante edifici esistenti o loro pertinenze o lotti liberi, sia di riqualificazione di edifici e manufatti esistenti sia di nuova costruzione (anche in forza di ampliamenti "*una tantum*" di cui al successivo punto 69a.08), dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'eventuale originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo, in particolare per quanto attiene l'allineamento dei fabbricati verso gli spazi pubblici e la viabilità principale, nonché col contesto eventualmente determinatosi grazie a quest'ultima.

69a.06 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di "Piano Attuativo"

Il Piano delle Regole individua due compendi immobiliari, ricadenti entro il perimetro degli *Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*, contraddistinti con le diciture "ARU5" (dato che trattasi di un Ambito di rigenerazione urbana) e "PA 1".

Gli interventi ricadenti all'interno di tali ambiti sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, fatte salve le eccezioni stabilite [all'articolo 57 "Disciplina transitoria delle aree soggette a Pianificazione Attuativa, individuate dal Piano delle Regole"](#) delle presenti norme; sono altresì soggetti a pianificazione attuativa tutti gli ulteriori interventi riconducibili alla casistica di cui al [secondo comma dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" delle presenti norme, lett. da b\) ad e\)](#).

L'Ambito "ARU5" è anche individuato fra gli Ambiti di rigenerazione urbana e pertanto ad esso si applicano anche i disposti di cui [all'articolo "Individuazione degli ambiti di "rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito" – misure d'incentivazione"](#) delle presenti norme.

Tanto nei casi di cui al primo comma del presente paragrafo quanto in quelli di cui al secondo comma, il Piano Attuativo verrà redatto secondo i seguenti indirizzi e criteri:

– gli indici e i parametri edilizi e urbanistici da osservare sono quelli indicati al [paragrafo 69a.04 del presente articolo](#), sono fatte salve più specifiche e restrittive previsioni riportate di seguito.

Nella formazione del relativo Piano Attuativo si osserveranno le seguenti prescrizioni, con carattere di prevalenza.

<i>Piano Attuativo "ARU5" - per funzioni prevalentemente residenziali ed opere di urbanizzazione</i>

L'ambito perimetrato comprende un compendio immobiliare costituito da edifici di natura produttiva e relativi fabbricati per uffici e residenza di servizio, attualmente completamente dismesso e/o sott'utilizzato, posto lungo la via Roma (ex "Salumificio Mantelli") poco prima dell'ingresso al nucleo centrale dell'abitato di Binasco, all'interno di un tessuto urbano di natura prettamente residenziale.

L'individuazione di tale ambito di Pianificazione Attuativa (anche di Rigenerazione urbana) è teso a favorire interventi di riqualificazione dell'ambiente costruito, ora degradato e dismesso, ridestinando l'area verso le funzioni residenziali.

I fabbricati esistenti, con tipologia costruttiva di tipo produttivo e relativi accessori dovranno essere demoliti; potrà essere conservato e mantenuto nella sua attuale consistenza volumetrica il fabbricato con tipologia residenziale, di due piani, posto sul confine sud dell'Ambito e frote corto rivolto verso la via Roma. In ogni caso il Piano Attuativo dovrà organicamente risolvere l'intero areale perimetrato, dando conto delle previsioni di pianificazione riguardanti tutte le aree ricomprese nel perimetro (sia di natura privata che quelle pubbliche – parcheggio pubblico e/o di uso pubblico) e sarà dotato per analogia con gli Ambiti di trasformazione, oltre che da specifiche norme di attuazione, da "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*", come definite [dall'articolo 42 delle presenti norme](#) di attuazione (salvo che già non si tratti di Permesso di costruire convenzionato); la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale degli interventi nel contesto degli Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili.

Indici e parametri edilizi e urbanistici specifici

IT : 0,40 mq/mq (capacità edificatoria complessiva, anche in caso di eventuale volume reale, e conseguente Superficie lorda ricavabile esistente maggiore, al fine di uniformare l'intervento al tessuto circostante); in detta capacità edificatoria complessiva è pertanto compresa anche quella

scaturente dall'eventuale recupero del citato fabbricato con tipologia residenziale, da ricavare utilizzando i parametri della presente Variante generale.

L'accesso al comparto edilizio dovrà avvenire principalmente da via Roma; potrà anche essere valutata la realizzazione di un accesso secondario all'Ambito dalla corsia di distribuzione del parcheggio pubblico esistente su via Verri, in ogni caso non saranno ammesse soluzioni interferenti con i percorsi ciclo-pedonali di recente realizzazione lungo detta Via.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo, oltre a garantire il rispetto dell'*Indice di permeabilità* tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni filtranti o a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.).

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi (oltre a quanto riportato nella relativa scheda grafica):

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
- *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i parcheggi pubblici (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come aree standard. Data la localizzazione e ridotta estensione dell'Ambito stesso (come già indicato dal P.d.S.) la dotazione a verde pubblico verrà, invece, interamente "monetizzata".

Nelle aree pubbliche risultanti a seguito dell'attuazione del Piano (Parcheggio all'interno del perimetro dell'Ambito) dovranno essere messi a dimora, in ogni caso, nuovi alberi d'alto fusto, in numero di almeno 1 ogni cinque posti auto (con arrotondamento per eccesso).

E' fatta salva la più ampia facoltà, durante la fase di negoziazione che interverrà fra il Comune ed i proponenti per la più puntuale definizione dei contenuti specifici del Piano Attuativo stesso, di concordare fra le parti anche ulteriori previsioni convenzionali in via negoziale, fermo restando il rispetto della normativa vigente ed applicabile alla fattispecie ed il rispetto delle obbligazioni minime del presente articolo e/o previste dal Piano dei Servizi.

Piano Attuativo "PA 1" - per funzioni prevalentemente residenziali ed opere di urbanizzazione

L'ambito perimetrato comprende un compendio immobiliare costituito da edifici di natura produttiva e relativi spazi per uffici, attualmente completamente dismesso e/o sott'utilizzato, posto all'intersezione fra le vie Volta e Fermi (ex "Fisme") all'interno del comparto residenziale dell'abitato posto ad ovest dell'autostrada in prossimità dell'Ambito di rigenerazione urbana (porzione mista produttiva/terziario-commerciale) "ARU1".

L'individuazione di tale ambito di Pianificazione Attuativa è teso a favorire interventi di riqualificazione dell'ambiente costruito, ora dismesso, ridestinando l'area verso le funzioni residenziali, controllandone la possibilità edificatoria, al fine di omogenizzare l'intervento al tessuto circostante e ricavare posti auto pubblici e/o di uso pubblico in un comparto territoriale oggetto di possibili sviluppi.

I fabbricati esistenti, con tipologia costruttiva di tipo produttivo e relativi accessori dovranno essere demoliti; il Piano Attuativo dovrà organicamente risolvere l'intero areale perimetrato, dando conto delle previsioni di pianificazione riguardanti tutte le aree ricomprese nel perimetro (sia di natura privata che quelle pubbliche – parcheggio pubblico e/o di uso pubblico) e sarà dotato per analogia con gli Ambiti di trasformazione, oltre che da specifiche norme di attuazione, da "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*", come definite [dall'articolo 42 delle presenti norme](#) di attuazione (salvo che già non si tratti di Permesso di costruire convenzionato); la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale degli interventi nel contesto degli Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili.

Indici e parametri edilizi e urbanistici specifici

IT : 0,40 mq/mq (capacità edificatoria complessiva, anche in caso di eventuale volume reale, e conseguente Superficie lorda ricavabile esistente maggiore, al fine di uniformare l'intervento al tessuto circostante).

Per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo, oltre a garantire il rispetto dell'*Indice di permeabilità* tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni filtranti o a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.).

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
- *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i parcheggi pubblici (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come aree standard. Data la localizzazione e ridotta estensione dell'Ambito stesso (come già indicato dal P.d.S.) la dotazione a verde pubblico verrà, invece, interamente “monetizzata”.

Nelle aree pubbliche risultanti a seguito dell'attuazione del Piano (Parcheggio all'interno del perimetro dell'Ambito) dovranno essere messi a dimora, in ogni caso, nuovi alberi d'alto fusto, in numero di almeno 1 ogni cinque posti auto (con arrotondamento per eccesso).

E' fatta salva la più ampia facoltà, durante la fase di negoziazione che interverrà fra il Comune ed i proponenti per la più puntuale definizione dei contenuti specifici del Piano Attuativo stesso, di concordare fra le parti anche ulteriori previsioni convenzionali in via negoziale, fermo restando il rispetto della normativa vigente ed applicabile alla fattispecie ed il rispetto delle obbligazioni minime del presente articolo e/o previste dal Piano dei Servizi.

69a.07 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dal comma 2-bis dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), comma introdotto dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli interventi edilizi negli areali soggetti a Pianificazione Attuativa, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o in caso di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*, ove ammessa, sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 5% dell'Indice di prestazione energetica globale dell'edificio**²⁵, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l'edificio di riferimento.

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall' *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio.

69a.08 – Norme particolari

In questo ambito le **coperture** degli edifici devono essere a falde, con pendenze non inferiori al 30% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

E' in ogni caso ammessa la costruzione in deroga, “*una tantum*” e previo idoneo titolo abilitativo, di **autorimesse al coperto**, purché di pertinenza di edifici esistenti (ora sprovvisi), prevedendo - a seguito della nuova costruzione - la quantità massima di un posto macchina di 18 mq di superficie (netta) di pavimento e Superficie lorda (SL) massima di mq. 20, per ogni *Unità funzionale (Ufn) residenziale*, con altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,50 misurata a partire dal piano di spiccato (posto in ogni caso sul fondo a quota più bassa; tali autorimesse non concorrono al computo del *Volume urbanistico (VU)* né della *Superficie coperta (SCOP)* e neppure, il solo areale corrispondente al *Sedime* della nuova costruzione, a quello della *Superficie permeabile (SP)*; quanto alla *Distanza dai confini di proprietà (Dc)*, alla *Distanza dal ciglio stradale (Ds)* e alla *Distanza fra edifici (De)*, valgono le norme stabilite nel presente articolo nonché all'articolo intitolato “*Costruzioni a confine*”.

Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, è in ogni caso consentito realizzare “*una tantum*” un **ampliamento di singole unità immobiliari residenziali** non superiore (contemporaneamente) al 10% del *Volume urbanistico (Vu)* e della *Superficie coperta (Sc)* esistenti – finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario dell'alloggio o anche al conseguimento di una miglior funzionalità e fruibilità –, a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

²⁵ Assunto in analogia con quanto definito dalla D.D.U.O. 2456 dell'8 marzo 2017 per gli “scomputi volumetrici”.

L'ampliamento "una tantum" non superiore al 10%:

- potrà essere realizzato solo su unità immobiliari che non vi abbiano già fatto ricorso, in forza di analoghe disposizioni degli strumenti urbanistici previgenti (P.R.G. e P.G.T.),
- potrà essere utilizzato anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.

Non concorre al computo della *Superficie permeabile (SP)* il solo areale corrispondente al *Sedime* in ampliamento, mentre ne sono ricomprese eventuali altre superfici di nuova pavimentazione.

Per tali ampliamenti, relativamente alla *Distanza dai confini di proprietà (Dc)*, alla *Distanza dal ciglio stradale (Ds)* e alla *Distanza fra edifici (De)*, valgono le norme stabilite nel presente articolo nonché all'articolo intitolato "Costruzioni a confine".

Per entrambi i suddetti interventi "una tantum", in deroga, devono comunque essere rispettati, ove applicabili, i principi ed i criteri recati dalle norme vigenti in materia d'*invarianza idraulica ed idrologica*.

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno prioritariamente di tipo traspirante, come il prato armato.

Per le pavimentazioni dei percorsi che devono necessariamente presentare, ai fini del rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, superfici antisdrucciolevoli, piane e compatte, è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni in:

- lastre di materiali litoidi (beola, porfido o da altre pietre naturali),
- masselli autobloccanti in cls o aggregati.
- pavimentazioni cementizie.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ATS o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze vegetali e dei materiali previsti.

Con riferimento all'*ultimo comma dell'articolo 64 "Efficacia dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.) approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole"* (comma riguardante i **Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata**), resta stabilito che ogni intervento ricadente all'interno del relativo perimetro, riguardante edifici esistenti o loro pertinenze o lotti liberi, sia di riqualificazione di edifici e manufatti esistenti sia di nuova costruzione, dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'eventuale originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto eventualmente determinatosi grazie a quest'ultima.

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Ogni intervento, effettuato in forza di qualsivoglia titolo abilitativo, convenzionato o meno, dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di riqualificazione di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante, ponendo particolare attenzione all'altezza dei fabbricati ed ai materiali da utilizzare.

Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).

2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.

Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dalla Città Metropolitana.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Art. 69b Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili, interessati dalla fascia di tutela del Naviglio

69b.01 – Descrizione

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato, interessate dalla “*Fascia di tutela dei 100 m*”²⁶ prevista dal Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale d’Area (PTRA) dei Navigli Lombardi, totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

La presente disciplina è tesa a coniugare, nei contesti già urbanizzati posti lungo le sponde del Canale, l’attività edilizia con la tutela e salvaguardia del territorio dei Navigli, quale sistema di elevata qualità paesaggistica ed ambientale. Come previsto dal Documento di Piano del PTRA dei Navigli Lombardi, il P.G.T. precisa, mediante l’individuazione degli areali degli Ambiti in parola oltre la rigida schematizzazione geometrica della fascia recata dal PTRA, le aree effettivamente apprezzabili del territorio oggetto di tutela, in particolare dal punto di vista paesaggistico, tenuto conto della possibilità di percezione delle stesse dai percorsi lungo il Canale.

69b.02 – Destinazioni d’uso

La destinazione d’uso principale è la residenza.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d’uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Sono espressamente vietate le destinazioni d’uso a tal fine indicate nella tabella di cui all’[articolo 59](#) “*Destinazioni d’uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione*”.

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

69b.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- ove il preventivo Piano Attuativo si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del [comma 2 del precedente articolo 62](#).

69b.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

IF : pari all'esistente, in quanto possibili solo *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* ([vedi art. 13](#)). In caso di recupero di fabbricati vetusti esistenti (ove ammesso), con utilizzo del *Volume reale (Vr)* dovrà - in ogni caso - essere dimostrata l'equivalenza fra quello preesistente e il *Volume reale (Vr)* di progetto.

IT : pari all'esistente in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* ([vedi art. 13](#)) in ambiti già residenziali alla data di adozione della presente Variante generale, soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa ([vedi secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme); dovrà in ogni caso essere dimostrata l'equivalenza fra il *Volume reale (Vr)* preesistente e il *Volume reale (Vr)* di progetto.

L'indice si applica, in alternativa all'indice IF, solo in caso di pianificazione attuativa²⁷ (anche ove effettuata facoltativamente – [vedi secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).

Nota : in caso di applicazione dei suddetti indici è ammesso il trasferimento volumetrico (in tutto o in parte) di quanto non dovesse essere più riedificato in loco, a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi del precedente [art. “15b - Disciplina per lo spostamento di diritti edificatori \(da compensazione urbanistica e per trasferimenti volumetrici\)”](#), fatto salvo che il

²⁶ Come rimodulata e ridotta in forza della Deliberazione di Giunta Regionale n. X/1843 del 16/05/2014.

²⁷ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

presente Ambito, interessato dalla fascia di tutela del Naviglio, potrà solo cedere e non anche ricevere.

- IC : 0,35 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13) , in ambiti già residenziali alla data di adozione della presente Variante generale.
L'indice 0,35 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- IPF : 0,30 mq/mq o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*.
- IPT : 0,30 mq/mq, con riferimento all'intera area interessata - in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento; in caso di riferimento all'esistente la superficie permeabile dovrà comunque essere incrementata per almeno un 15 % rispetto allo stato di fatto.
- Dc : 1/2 "Altezza del fronte" prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con riproposizione delle distanze legittimamente preesistenti (ove ammesso), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 62 delle presenti norme).
Per interventi di *demolizione e ricostruzione*, comportanti anche soli ampliamenti e/o sopralzi (ove ammessi), la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio ricostruito sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante (se ricompresa negli Ambiti dell'edificio consolidato residenziale o nel Nucleo urbano di antica formazione), e precisamente:

estensione orizzontale del "fronte" (rif. definizione 55) dell'edificio	incremento della <i>Distanza dai confini di proprietà</i> (Dc)			
	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 4,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 8,00	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 11,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 13,50 (<i>demolizione e ricostruzione edifici alti + di 13,50 mt.</i>)
- fino a ml 15	ml 0,00	ml 0,00	ml 0,00	ml 0,70
- fino a ml 20	ml 0,20	ml 0,30	ml 0,50	ml 1,40
- fino a ml 25	ml 0,40	ml 0,60	ml 1,00	ml 2,10
- fino a ml 30	ml 0,60	ml 0,90	ml 1,50	ml 2,80
- fino a ml 35	ml 0,80	ml 1,20	ml 2,00	ml 3,50
- fino a ml 40	ml 1,00	ml 1,50	ml 2,50	ml 4,20
- oltre a ml 40	ml 1,20	ml 1,80	ml 3,00	ml 4,90

Per *Altezze dell'edificio* (Hmax) intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'*Altezza* (Hmax) dell'edificio in progetto).

Per interventi preceduti da pianificazione attuativa, l'entità dell'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) è stabilita dal Piano Attuativo stesso.

- Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt " " " compreso fra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt " " " superiore a mt 15,00.
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 62 delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

- De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti. In aderenza nei casi consentiti. E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12 \(paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi"\)](#) in relazione:
- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
 - agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
- Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hmax : 11,50 ml o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, ma in ogni caso non superiore a ml 13,50 (compreso qualsiasi elemento che si elevi oltre l'estradosso di copertura) per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti aventi (alla data di adozione del presente piano) un'altezza già superiore a 13,50 ml, legittimamente assentita.
- Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).
- Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."](#) .
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

69b.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno degli ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole

Ai Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati) ricadenti all'interno degli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale interessati dalla fascia di tutela del Naviglio*, ancorchè non espressamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole, si applica la disciplina di cui [all'articolo 64](#) delle presenti norme, al quale si fa espresso rinvio.

69b.06 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di "Piano Attuativo"

Il Piano delle Regole non invidua alcun compendio immobiliare, ricadente entro gli Ambiti in parola, da assoggettare a Piano Attuativo; in caso di individuazione successiva, anche ove facoltativamente proposta, ma comunque soggetta a procedura di Variante urbanistica agli strumenti del P.G.T., il relativo Piano Attuativo verrà redatto secondo i seguenti indirizzi e criteri:

- gli indici e i parametri edilizi e urbanistici da osservare sono quelli indicati al [paragrafo 69b.04 del presente articolo](#).

69b.06 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dal comma 2-bis dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), comma introdotto dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli interventi edilizi negli areali soggetti a Pianificazione Attuativa, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o in caso di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*, ove ammessa, sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 5% dell' "Indice di prestazione energetica globale dell'edificio"**²⁸, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l'edificio di riferimento.

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall' *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio.

69b.07 – Norme particolari

In questo ambito, in caso di demolizione e ricostruzione, le **coperture** degli edifici devono essere a falde, con pendenze non inferiori al 30% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o

²⁸ Assunto in analogia con quanto definito dalla D.D.U.O. 2456 dell'8 marzo 2017 per gli "scomputi volumetrici".

tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno prioritariamente di tipo traspirante, come il prato armato.

Per le pavimentazioni dei percorsi che devono necessariamente presentare, ai fini del rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, superfici antisdrucciolevoli, piane e compatte, è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni in:

- lastre di materiali litoidi (beola, porfido o da altre pietre naturali),
- masselli autobloccanti in cls o aggregati.
- pavimentazioni cementizie.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ATS o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze vegetali e dei materiali previsti.

Con riferimento all'[ultimo comma dell'articolo 64](#) "*Efficacia dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.) approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole*" (comma riguardante i **Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata**), resta stabilito che ogni intervento ricadente all'interno del relativo perimetro, riguardante edifici esistenti o loro pertinenze o lotti liberi, sia di riqualificazione di edifici e manufatti esistenti sia di nuova costruzione, dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'eventuale originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto eventualmente determinatosi grazie a quest'ultima.

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

Ogni intervento, effettuato in forza di qualsivoglia titolo abilitativo, convenzionato o meno, dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) salvaguardare le visuali.
Salvaguardare le visuali impedendo che vengano occluse da nuove costruzioni o da impianti vegetali, valorizzando al contempo le quinte costruite o arboree che ne costituiscono i margini.
- 2) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.
Gli interventi edilizi di riqualificazione e/o di ricostruzione di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti visibili dal percorso lungo il Naviglio e/o per quelle adiacenti e/o prossime al "*Nucleo urbano di antica formazione*", ove dovrà essere posta particolare attenzione all'altezza dei fabbricati (da ridurre per quelli più elevati, in caso di loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli indici sopra riportati) ed ai materiali da utilizzare – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.
Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).
- 3) formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale, anche con riferimento al precedente obiettivo 1). Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dalla Città Metropolitana.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Art. 69c Edifici esterni al Nucleo urbano di antica formazione, di interesse storico/paesaggistico

69c.01 – Descrizione.

La presente Variante generale di P.G.T. individua alcuni edifici che, pur se posti all'esterno del Nucleo Urbano di Antica Formazione, data la loro rilevata valenza di natura storica e/o paesaggistica, pur se

ricompresi all'interno di Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale, presentano caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche meritevoli di tutela.

Fra detti immobili sono anche ricompresi "beni culturali di interesse culturale dichiarato", già vincolati ai sensi dell'articolo 12, del d.lgs 22.01.2004, n.42, quali:

- ex Casa Cantoniera (via Borgomaneri nr. 2),
- ex Cabina Elettrica di trasformazione (via Roma nr. 26/B);

per detti immobili sono qui richiamate tutte le relative individuazioni di elementi architettonici, pittorici, storici, ecc., presenti e da tutelare, contenuti dei rispettivi decreti di vincolo (a cui pertanto si rimanda); si rammenta che l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere (quindi sia opere interne che sugli esterni) sui beni culturali è subordinata a preliminare autorizzazione da parte della competente Soprintendenza (art. 21, comma 4, D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42), fatta salva la necessità di ulteriori contestuali autorizzazioni ove ricompresi anche in ambiti di tutela paesaggistica (ai sensi dell'art. 142 c.1, del d.lgs 22.01.2004, n.42., di interesse per Binasco in particolare quelli di cui alla lett. "c" per la presenza del "Colatore Navigliaccio o Ticinello Occidentale", fatto salvo quanto previsto dall'art. 142, c.2 d.lgs 42/2004 in merito alla non applicabilità della tutela alle zone territoriali omogenee già edificate (anche parzialmente) o di prevista attuazione (poi realizzate) degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 06 settembre 1985.

Per tutti gli edifici così individuati (vincolati o meno) la presente disciplina è tesa alla sostanziale conservazione delle loro caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica (ove presente), in particolare verso gli spazi pubblici dai quali risultino oggi visibili.

Pert tutti detti edifici si applica la disciplina recata al precedente Art. 69a "Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili", salvo quanto di seguito specificatamente indicato, con carattere di prevalenza.

69c.02 – Prescrizioni specifiche

Per tutti gli edifici:

- divieto di demolizione integrale e ricostruzione (anche con la medesima sagoma) degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante generale, fatta salva la possibilità di demolizione e ricostruzione di superfetazioni rispetto alla consistenza originaria del fabbricato (storicamente documentata);
- ove possibili ampliamenti dell'esistente, gli stessi dovranno essere realizzati sul lato retrostante rispetto a quello in cui è posto l'accesso all'edificio o la principale strada pubblica, con modalità realizzative che consentano di distinguere l'ampliamento dall'esistente;
- ove possibile l'ampliamento e/o il recupero dei sottotetti, detti interventi non potranno prevedere il sopralzo dell'immobile esistente e/o la modifica delle falde di copertura;
- nei lotti in cui sia possibile realizzare nuove costruzioni, le stesse dovranno essere realizzate a congrua distanza e con modalità costruttive (tipologia, materiali, colori, ecc.) tali da non risultare dissonanti rispetto agli edifici esistenti;

Gli interventi dovranno in ogni caso garantire la:

- tutela della leggibilità della tipologia costruttiva originaria;
- tutela degli apparati murari decorativi esterni e delle partiture di facciata (quali ad esempio: intonaci graffiati, elementi decorativi, fasce marcapiano, stucchi, decorazioni e colorazioni di facciata tradizionali, rapporti fra pieni e vuoti, cornici alle aperture, parapetti metallici e balaustre, comignoli tradizionali, ecc.), delle facciate rivolte verso le strade pubbliche prospicienti e/o altri spazi pubblici.

Per gli edifici sui quali insiste un vincolo quale "bene culturale di interesse culturale dichiarato",oltre a quanto riportato al capoverso precedente, i progetti d'intervento dovranno porre particolare attenzione alla conservazione e tutela degli elementi individuati nei rispettivi decreti, anche in caso di riuso del bene, in particolare di tutto quanto direttamente visibile dagli spazi pubblici, anche utilizzando modalità operative e di conservazione degli apparati murari e decorativi esterni, attente a tutelarne l'originalità, anche afferenti (ove opportuno e d'intesa con la competente Soprintendenza) le tecniche del restauro architettonico.

Art. 70a Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale e funzioni compatibili

70a.01 – Definizione

Sono così denominate le porzioni del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione terziario e/o commerciale e/o alberghiera e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale, come quelle di ristorazione, anche con sporadica presenza di costruzioni di natura residenziale; dette parti sono dislocate in modo "saltuario" nel territorio comunale, soprattutto in prossimità della ex. S.S. 35 Statale dei Giovi, ad ovest del Canale Navigliaccio, in prossimità dello Stesso, lungo l'intero asse longitudinale del territorio comunale.

70a.02 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono le attività terziarie, fra cui in particolare quelle direzionali, commerciali e le attività alberghiere.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con dette destinazioni.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all' [articolo 59](#) "*Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione*".

Nelle aree soggette a Piani Attuativi o "Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale" approvati, sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso espressamente consentite dal vigente "Piano Attuativo" o dal vigente "Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale".

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

70a.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- ove il preventivo Piano Attuativo si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del [comma 2 del precedente articolo 62](#).

70a.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- | | | |
|-----|---|--|
| IF | : | 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di <i>Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente</i> (vedi art. 13). |
| IT | : | 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di <i>Ristrutturazione urbanistica</i> (vedi art. 13), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).
L'indice si applica, in alternativa all'indice UF, solo in caso di pianificazione attuativa ²⁹ (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 62 delle presenti norme). |
| IC | : | 0,50 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di <i>Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente</i> (vedi art. 13).
L'indice 0,50 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento. |
| IPF | : | 0,20 mq/mq in caso d'interessamento di lotti completamente liberi o parzialmente edificati nei quali risulti un indice maggiore; uguale all'esistente negli altri casi (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso). |
| IPT | : | 0,20 mq/mq, con riferimento all'intera area interessata - in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento. |
| Dc | : | 1/2 " <i>Altezza del fronte</i> " prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, |

²⁹ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13), con riproposizione delle distanze legittimamente preesistenti (ove ammesso), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).

Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante (se ricompresa negli Ambiti dell'edificato residenziale o nel Nucleo urbano di antica formazione), e precisamente:

estensione orizzontale del "fronte" (rif. definizione 55) dell'edificio	incremento della <i>Distanza dai confini di proprietà</i> (Dc)		
	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 4,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 8,00	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 14,00 (16,50 in ARU1)
- fino a ml 15	ml 0,00	ml 0,00	ml 0,00
- fino a ml 20	ml 0,20	ml 0,30	ml 0,60
- fino a ml 25	ml 0,40	ml 0,60	ml 1,20
- fino a ml 30	ml 0,60	ml 0,90	ml 1,80
- fino a ml 35	ml 0,80	ml 1,20	ml 2,40
- fino a ml 40	ml 1,00	ml 1,50	ml 3,00
- oltre a ml 40	ml 1,20	ml 1,80	ml 3,60

Per *Altezze dell'edificio* (Hmax) intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'*Altezza* (Hmax) dell'edificio in progetto).

Per interventi preceduti da pianificazione attuativa, l'entità dell'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) è stabilita dal Piano Attuativo stesso.

- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo "Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione:
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, ecc.);
– agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hmax : 14,00 ml, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
- Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).
- Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."](#)

L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

70a.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno degli ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole

Ai Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati) ricadenti all'interno degli *Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale ed attività compatibili*, ancorchè non espressamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole, si applica la disciplina di cui [all'articolo 64](#) delle presenti norme, al quale si fa espresso rinvio.

70a.06 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dal comma 2-bis dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), comma introdotto dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli interventi edilizi negli areali soggetti a Pianificazione Attuativa, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o in caso di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*, ove ammessa, sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 5% dell'Indice di prestazione energetica globale dell'edificio**³⁰, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l'edificio di riferimento.

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall' *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio.

70a.07 – Norme particolari

A) ATTIVITA' ECONOMICHE

Per ogni attività insediata dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere dell'ARPA e dell'ATS competenti.

Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per l'autorizzabilità dell'attività.

Per ciascuna unità terziaria, commerciale e/o alberghiera, purché avente una *Superficie lorda* (SL) maggiore di 500 mq., può essere realizzata **una sola abitazione destinata al titolare e/o al custode**, avente *Superficie lorda* (SL) non superiore a mq 200.

B) ABITAZIONI ESISTENTI

Le "**abitazioni urbane**"³¹ eventualmente esistenti nell'Ambito in parola, alla data di adozione del presente Piano delle Regole, possono subire interventi unicamente appartenenti alle seguenti categorie:

- M.O. Manutenzione ordinaria
- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia, senza incremento della volumetria complessiva
- D. Demolizione

Sulle stesse è inoltre possibile effettuare interventi per la realizzazione di autorimesse, fino a concorrenza della superficie minima prescritta all'articolo delle presenti norme intitolato "*Parcheggi privati*", nel rispetto dell'Indice di copertura (IC) previsto nell'Ambito.

Data la loro estraneità all'Ambito in parola risulta l'impossibilità d'utilizzo, a fini residenziali, dell'indice edificatorio terziario/commerciale attribuito dal P.G.T. all'area di pertinenza di detti edifici (oggi destinati ad "abitazione urbana"); tale impossibilità cessa al momento della loro dismissione e ridestinazione per usi ammessi nell'Ambito.

E' in ogni caso ammessa la **costruzione in deroga, una tantum** e previo idoneo titolo abilitativo, **di autorimesse al coperto**, purché di pertinenza di edifici esistenti che ne siano sprovvisti alla data di adozione del presente P.G.T., nella quantità massima di un posto macchina di 18 mq di superficie (netta) di pavimento e SL di 20 mq., per ogni **Unità funzionale (Ufn) residenziale**, con altezza all'estradosso della copertura, misurata dal piano del terreno naturale, non superiore a metri 2,50 (nel punto più alto); tali autorimesse non

³⁰ Assunto in analogia con quanto definito dalla D.D.U.O. 2456 dell'8 marzo 2017 per gli "scomputi volumetrici".

³¹ Si intendono per "abitazioni urbane" le abitazioni non di servizio ad attività economiche (vedi art. 14, punto 1.a)

autorimesse non concorrono al computo del *Volume urbanistico* (Vu) né della *Superficie coperta* (Sc). Quanto alla *Distanza dai confini di proprietà* (Dc), alla *Distanza dal ciglio stradale* (Ds) e alla *Distanza fra edifici* (De), valgono le norme stabilite nel presente articolo e all'articolo intitolato "Costruzioni a confine".

C) SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni filtranti o a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.).

Tutti gli interventi di *Nuova costruzione e/o Ampliamento* (anche mediante demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere la realizzazione di zone piantumate (all'interno della *Superficie permeabile SP*) con alberi di alto fusto (preferibilmente di tipo sempre-verde, con funzione di mitigazione delle costruzioni in particolare nei lati rivolti verso ambiti residenziali o agricoli) nella misura minima del 10 % della *Superficie lorda* (SL) di nuova realizzazione e con almeno un albero messo a dimora ogni 35 mq di detta zona piantumata.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ATS competente e/o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

70a.08 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di "Piano Attuativo"

All'interno degli *Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale e funzioni compatibili* il Piano delle Regole individua un compendio immobiliare, perimetrandone l'ambito di pertinenza, contraddistinto con la dicitura "PA2", suddiviso in due comparti "A" e "B" per la particolare natura del secondo, come di seguito illustrato.

Nella formazione del relativo Piano Attuativo si osserveranno le seguenti prescrizioni, con carattere di prevalenza.

Piano Attuativo "PA2 (A) e (B)" - per funzioni prevalentemente terziarie/commerciali e servizi privati

L'ambito è posto a nord di via Neruda, fra il compendio immobiliare di natura produttiva del Gruppo Cimbali ed aree residenziali poste a sud, a breve distanza dal "Mumac" (Museo storico delle macchine da caffè).

L'individuazione di tale ambito è tesa ad incentivare l'organica e completa transizione del comparto "A" dalla vocazione di natura anche produttiva, prevista nei precedenti strumenti urbanistici generali, verso la sua completa destinazione ad attività terziario/commerciali, fra le quali anche le Medie Superfici di Vendita, e governando il processo verificando le necessità di adeguamento degli standard urbanistici e più in generale delle dotazioni territoriali nei pressi, tenuto conto della sua collocazione posto a "cuscinetto" fra le aree produttive e la residenza.

Gli interventi ricadenti all'interno di tale ambito di P.A., tesi all'attivazione o all'ampliamento (ove già insediate alla data di adozione della presente Variante generale) di una o più attività commerciali riconducibili a Medie Superfici di Vendita (MSV), e destinando a tale utilizzo una Superficie lorda "SL" complessiva di almeno 1.000 mq, sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, fatte salve le eccezioni stabilite all'articolo 57 "Disciplina transitoria delle aree soggette a Pianificazione Attuativa, individuate dal Piano delle Regole" delle presenti norme; sono altresì soggetti a pianificazione attuativa tutti gli ulteriori interventi riconducibili alla casistica di cui al *secondo comma dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole"* delle *presenti norme, lett. da b) ad e)*.

L'ambito potrà, inoltre, anche accogliere servizi privati, facilmente accessibili anche da un territorio più ampio, data la sua localizzazione in prossimità dell'uscita autostradale.

Data la natura articolata del presente ambito, la complessa modalità di reperimento dell'eventuale dotazione di standard, si stabilisce - tenendo conto degli obiettivi previsti e del limite indicato - che il Piano Attuativo non potrà essere sostituito da un Permesso di costruire convenzionato, utilizzabile invece in caso di attivazione di superfici di MSV, complessivamente pari o inferiori a 1.000 mq.

Ove il Piano Attuativo preveda *"Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente"* (come illustrati all'art. 13), fino alla Ristrutturazione edilizia, anche di natura ricostruttiva, potranno essere utilizzati gli indici ed i parametri edilizio-urbanistici della costruzione esistente (ove legittimamente realizzati), senza possibilità d'incremento della "SL" o del "Volume reale", con verifica (in ogni caso) della dotazione di *"Parcheggi privati"* ai sensi dell'Art. 20; in caso di *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* gli indici e i parametri edilizi e urbanistici da osservare in toto sono quelli indicati al *paragrafo 70a.04 del presente articolo*.

Il Piano Attuativo dovrà organicamente risolvere entrambi i comparti perimetrati ("A" e "B"), dando conto delle previsioni di pianificazione riguardanti tutte le aree ricomprese nel loro perimetro o collaterali (sia di natura privata sia pubbliche) e sarà dotato per analogia con gli Ambiti di trasformazione, oltre che da specifiche norme di attuazione, da "previsioni planivolumetriche di dettaglio", come definite dall'articolo 42 delle presenti norme di attuazione; la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale degli interventi nel contesto territoriale in cui si inseriscono, in particolare quelle relative al parcheggio.

Il Piano Attuativo non potrà essere attuato per stralci funzionalmente indipendenti, la realizzazione degli interventi di natura pubblica afferenti le aree a parcheggio, salvo quanto di seguito riportato, dovrà avvenire contestualmente alla riqualificazione dell'edificio terziario/commerciale e le opere saranno completate, compreso il percorso pedonale di collegamento, prima della segnalazione di agibilità dei nuovi spazi realizzati.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifiche analisi dell'incremento del traffico veicolare indotto dalle nuove funzioni insediate e dalla misure previste per la sua gestione; al Piano attuativo fanno capo (a cura e spese dei Proponenti) anche tutti gli interventi da eseguire sulla rete viaria esistente nei pressi per gli eventuali adattamenti che si rendessero necessari.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o in parte monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
- *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

All'interno del comparto "B" dovrà essere realizzato – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria – il parcheggio pubblico con prevalenza planimetrica di aree a verde e/o drenanti (con impianti vegetativi a contorno e messa a dimora di almeno un albero ogni cinque posti auto o frazione).

In merito a detta aree, si ribadisce anche in questo punto che, ricadendo all'interno della fascia di rispetto autostradale, la sua realizzazione è subordinata anche alla disciplina di natura sovraordinata applicata dal Concessionario gestore e/o dal Concedente Ministero, pertanto la possibilità realizzativa di detto parcheggio dovrà essere preventivamente verificata dal Proponente l'intervento con il citato Gestore. In caso di diniego detta situazione dovrà essere già evidenziata e documentata nella prima fase di negoziazione con il Comune, il quale non potrà - in ogni caso - essere ritenuto responsabile per la sua mancata possibilità realizzativa.

Nel caso di negata autorizzazione il Proponente potrà alternativemente indicare un'analoga area sempre di proprietà, posta entro e non oltre mt. 500 dal punto d'ingresso all'immobile principale interessato dagli interventi di riqualificazione, per la realizzazione di detto parcheggio, anche in Ambiti territoriali aventi differente destinazione urbanistica, in tale caso al Piano Attuativo dovranno essere allegati anche i necessari elaborati e documenti costituenti variante puntuale al Piano dei Servizi ed Piano delle Regole, collaterali al Piano Attuativo stesso.

E' in facoltà dell'Amministrazione comunale, in caso di accertato diniego da parte del citato Concessionario Gestore, valutare la possibilità anche di monetizzazione sostitutiva di dette aree, in relazione al fabbisogno determinato dall'incremento del carico urbanistico indotto dall'intervento stesso.

Dato lo stato dei luoghi e la sua particolare conformazione, per detto Ambito il P.d.S. prevede, oltre al reperimento dell'area a parcheggi (fatte salve le eccezioni sopra indicate), il reperimento di risorse economiche a seguito di "monetizzazione sostitutiva" (ai sensi dell'art. 46, c.1., lett. a) della l.r. 12/2005) delle aree a standard a verde, da utilizzare per l'incremento e la riqualificazione di analoghe aree pubbliche sull'intero territorio comunale.

A carico dell'ambito di Pianificazione Attuativa, dovrà essere realizzato un adeguato percorso pedonale, anche mediante sistemazione e/o integrazione di opere stradali esistenti, per il sicuro collegamento fra il nuovo parcheggio e la struttura terziario/commerciale (con tracciato in sede propria, attraversamenti pedonali protetti, illuminazione serale, segnaletica, ecc.); in caso di comprovata impossibilità alla realizzazione del più volte citato nuovo parcheggio, al posto della realizzazione del percorso pedonale si dovrà provvedere alla sistemazione e ripavimentazione dei marciapiedi e delle aree a verde collaterali, posti a contorno dell'ambito di P.A. stesso e lungo la via Neruda, per uno sviluppo lineare (complessivo) dei marciapiedi non inferiore a mt. 250.

Il costo di realizzazione delle suddette opere (dove realizzate e comunque tutte a carico dei soggetti attuatori), potranno essere portate a scomputo del contributo di costruzione (ove dovuto) per oneri di urbanizzazione primaria.

E' fatta salva la più ampia facoltà, durante la fase di negoziazione che interverrà fra il Comune ed i proponenti per la più puntuale definizione dei contenuti specifici del Piano Attuativo stesso, di concordare fra le parti anche ulteriori previsioni convenzionali in via negoziale, fermo restando il rispetto della normativa vigente ed applicabile alla fattispecie ed il rispetto delle obbligazioni minime del presente articolo e/o previste

Art. 70b Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale, interessati dalla fascia di tutela del Naviglio

70b.01 – Descrizione

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato, interessate dalla "*Fascia di tutela dei 100 m*"³² prevista dal Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale d'Area (PTRA) dei Navigli Lombardi, totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti ad attività terziario/commerciali, alberghiere o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

La presente disciplina è tesa a coniugare, nei contesti già urbanizzati posti lungo le sponde del Canale, l'attività edilizia con la tutela e salvaguardia del territorio dei Navigli, quale sistema di elevata qualità paesaggistica ed ambientale. Come previsto dal Documento di Piano del PTRA dei Navigli Lombardi, il P.G.T. precisa, mediante l'individuazione degli areali degli Ambiti in parola oltre la rigida schematizzazione geometrica della fascia recata dal PTRA, le aree effettivamente apprezzabili del territorio oggetto di tutela, in particolare dal punto di vista paesaggistico, tenuto conto della possibilità di percezione delle stesse dai percorsi lungo il Canale; in ogni caso detta tutela assume il limite minimo di mt. 100, ed è ampliata a ricomprendere lotti urbani in cui l'edificazione (soprattutto per dimensione ed altezza dei fabbricati) è percepibile (anche solo potenzialmente) quale elemento dissonante nel contesto paesaggistico locale.

70b.02 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono le attività terziarie, fra cui in particolare quelle direzionali, commerciali e le attività alberghiere.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con dette destinazioni.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all' [articolo 59](#) "*Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione*".

Nelle aree soggette a Piani Attuativi o "Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale" approvati, sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso espressamente consentite dal vigente "Piano Attuativo" o dal vigente "Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale".

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

70b.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- ove il preventivo Piano Attuativo si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del [comma 2 del precedente articolo 62](#).

70b.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

IF : pari all'esistente, in quanto possibili solo *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* ([vedi art. 13](#)).

³² Come rimodulata e ridotta in forza della Deliberazione di Giunta Regionale n. X/1843 del 16/05/2014.

IT : pari all'esistente in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi art. 13), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi secondo comma dell'art. 62 delle presenti norme); dovrà in ogni caso essere dimostrata l'equivalenza fra il *Volume reale (Vr)* preesistente e il *Volume reale (Vr)* di progetto.
L'indice si applica, in alternativa all'indice IF, solo in caso di pianificazione attuativa³³ (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 62 delle presenti norme).

Nota : in caso di applicazione dei presenti indici è ammesso il trasferimento volumetrico (in tutto o in parte) di quanto non dovesse essere più riedificato in loco, a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi del precedente art. "15b – Disciplina per lo spostamento di diritti edificatori ...", fatto salvo che il presente Ambito, interessato dalla fascia di tutela del Naviglio, potrà solo cedere e non anche ricevere.

IC : 0,50 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
L'indice 0,50 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.

IPF : 0,20 mq/mq o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* o di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*.

IPT : 0,20 mq/mq, con riferimento all'intera area interessata - in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.

Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con riproposizione delle distanze legittimamente preesistenti (ove ammesso), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 62 delle presenti norme).
Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante (se ricompresa negli Ambiti dell'edificato residenziale – in fascia o meno - o nel Nucleo urbano di antica formazione), e precisamente:

estensione orizzontale del "fronte" (rif. definizione 55) dell'edificio	incremento della <i>Distanza dai confini di proprietà</i> (Dc)			
	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 4,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 8,00	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 12,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 16,00 (<i>demolizione e ricostruzione edifici alti + di 16,00 mt.</i>)
- fino a ml 15	ml 0,00	ml 0,10	ml 0,30	ml 0,50
- fino a ml 20	ml 0,20	ml 0,30	ml 0,60	ml 1,20
- fino a ml 25	ml 0,40	ml 0,60	ml 1,20	ml 1,90
- fino a ml 30	ml 0,60	ml 0,90	ml 1,80	ml 2,60
- fino a ml 35	ml 0,80	ml 1,20	ml 2,40	ml 3,30
- fino a ml 40	ml 1,00	ml 1,50	ml 3,00	ml 4,00
- oltre a ml 40	ml 1,20	ml 1,80	ml 3,60	ml 4,70

Per *Altezze dell'edificio* (Hmax) intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'*Altezza* (Hmax) dell'edificio in progetto).

Per interventi preceduti da pianificazione attuativa, l'entità dell'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) è stabilita dal Piano Attuativo stesso.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt " " " compreso fra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt " " " superiore a mt 15,00.

³³ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso dell'Ente competente.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12 \(paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi"\)](#) in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hmax : 14,00 ml o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, ma in ogni caso non superiore a ml 16,00 (compreso qualsiasi elemento che si elevi oltre l'estradosso di copertura) per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti aventi (alla data di adozione del presente piano) un'altezza già superiore ai 16,00 ml, legittimamente assentita.

Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).

Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."](#)
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

70b.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno degli ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole

Ai Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati) ricadenti all'interno degli *Ambiti dell'edificato terziario/commerciale interessati dalla fascia di tutela del Naviglio*, ancorchè non espressamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole, si applica la disciplina di cui [all'articolo 64](#) delle presenti norme, al quale si fa espresso rinvio.

70b.06 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dal comma 2-bis dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), comma introdotto dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli interventi edilizi negli areali soggetti a Pianificazione Attuativa, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o in caso di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*, ove ammessa, sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 5% dell'"Indice di prestazione energetica globale dell'edificio"**³⁴, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l'edificio di riferimento.

70b.07 – Norme particolari

A) ATTIVITA' ECONOMICHE

Per ogni attività insediata dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di

³⁴ Assunto in analogia con quanto definito dalla D.D.U.O. 2456 dell'8 marzo 2017 per gli "scomputi volumetrici".

non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere dell'ARPA e dell'ATS competenti.

Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per l'autorizzabilità dell'attività.

Per ciascuna unità terziaria, commerciale e/o alberghiera, purché avente una *Superficie lorda* (SL) maggiore di 500 mq., può essere realizzata **una sola abitazione destinata al titolare e/o al custode**, avente *Superficie lorda* (SL) non superiore a mq 200.

B) ABITAZIONI ESISTENTI

Le **“abitazioni urbane”** ³⁵ esistenti nell'Ambito in parola, alla data di adozione del presente Piano delle Regole, possono subire interventi unicamente appartenenti alle seguenti categorie:

- M.O. Manutenzione ordinaria
- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia, senza incremento della volumetria complessiva
- D. Demolizione

Sulle stesse è inoltre possibile effettuare interventi per la realizzazione di autorimesse, fino a concorrenza della superficie minima prescritta all'articolo delle presenti norme intitolato *“Parcheggi privati”*, nel rispetto dell'Indice di copertura (IC) previsto nell'Ambito.

Data la loro estraneità all'Ambito in parola risulta l'impossibilità d'utilizzo, a fini residenziali, dell'indice edificatorio terziario/commerciale attribuito dal P.G.T. all'area di pertinenza di detti edifici (oggi destinati ad *“abitazione urbana”*); tale impossibilità cessa al momento della loro dismissione e ridestinazione per usi ammessi nell'Ambito.

C) SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.).

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno prevedere la realizzazione di zone piantumate (all'interno della *Superficie permeabile SP*) con alberi di alto fusto (preferibilmente di tipo sempre-verde, con funzione di mitigazione delle costruzioni in particolare nei lati rivolti verso ambiti residenziali o agricoli) nella misura minima del 10 % della *Superficie lorda (SL)* di nuova realizzazione e con almeno un albero messo a dimora ogni 35 mq di detta zona piantumata.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ATS competente e/o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Art. 70c Ambito per il ricovero di caravan e camper

70c.01 – Descrizione

E' così individuata, in analogia con il P.G.T. previgente, un'area sulla quale insiste, da tempo, un deposito di caravan e camper (attività ricadente, in gran parte, anche nel confinante territorio di Noviglio); l'area è posta nei pressi dell'uscita autostradale sulla Strada Provinciale 30.

Data la sua localizzazione l'area risulta gravata da fasce di rispetto sia stradale (di competenza di Città metropolitana) sia autostradale.

L'area, interamente recintata risulta sostanzialmente libera, con presenza di alcuni manufatti e costruzioni.

70c.01 – Destinazioni d'uso

Risultando disciplinata da apposito atto convenzionale, risalente nel tempo (stipulato in data 30/01/1981, registrato al rep. 23278 aut. Notaio Albertario di Casorate Primo), le destinazioni d'uso ammesse sono unicamente quelle previste in detto atto, per come consolidatesi in forza del previgente P.G.T., al solo fine del deposito di caravan e camper; pertanto l'area può essere utilizzata solo con tale destinazione d'uso, nei limiti e secondo le previsioni contenute nella convenzione originaria e comunque nel rispetto della disciplina di P.G.T. recata dalla presente Variante generale, nonché della vincolistica di rispetto stradale ed autostradale su di essa gravante.

³⁵ Si intendono per *“abitazioni urbane”* le abitazioni non di servizio ad attività economiche (vedi art. 14, punto 1.a)

Una volta cessata l'efficacia di tale atto convenzionale, si conferma la destinazione dell'area quale deposito a cielo aperto per "veicoli ricreazionali" (camper, autocaravan, caravan, roulotte, ecc.) anche dotati di motore proprio.

La presente Variante generale, ritenuta prevalente la necessita di impedire ogni possibile inquinamento del suolo, prevede la possibilità di realizzare aree anche pavimentate per il posizionamento dei veicoli, complete delle necessarie opere di raccolta e smaltimento delle acque (meteoriche, reflue e/o di prima pioggia), nonché d'illuminazione per la sicurezza dell'area, tutte da realizzare secondo prescrizioni di legge (in particolare la Legge regionale 31/2015 e s.m.i. (in materia di inquinamento luminoso), il Regolamento regionale 7/2017 e s.m.i. ed il Regolamento regionale 4/2006 in materia di smaltimento delle acque, ove pertinenti (tenendo anche conto delle attività insediate sul territorio di Noviglio), dell'Azienda Sanitaria o di A.R.P.A. o di altri Enti competenti in materia, garantendo, in ogni caso una "Superficie permeabile - SP" non inferiore al 20% dell'intero areale individuato quale "*Ambito per il ricovero di caravan e camper*".

In tale aree è ammessa la realizzazione di recinzioni di tipo prevalentemente aperto (senza muretti se autorizzate in fascia di rispetto stradale) ed in conformità al Regolamento Edilizio; se realizzate le recinzioni dovranno avere schermature a verde, costituite da siepi ed arbusti, lungo l'intero perimetro esterno, al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico dell'area di deposito.

Tutte le suddette opere, ove la cui formazione sia ammessa all'interno della fascia di rispetto stradale lungo la SP30 (di competenza di Città Metropolitana) o autostradale data la diretta contiguità con le aree dell'uscita di Binasco, dovranno essere preventivamente autorizzate dai rispettivi Enti competenti su dette infrastrutture stradali, a tal fine si rimanda anche ai contenuti dei precedenti:

- Art. 19b *Fasce di rispetto stradale*
- Art. 19c *Aree di competenza autostradale A7 Milano-Serravalle.*

70b.03 – Modalità di intervento

Per la formazione di aree pavimentate e/o recinzioni:

- durante il periodo di validità dell'atto convenzionale in essere, si preveda il *Permesso di costruire convenzionato*, al quale dovrà essere allegato (oltre alle prodromiche autorizzazioni degli Enti competenti sulle infrastrutture stradali, ove necessarie) un apposito atto integrativo/modificativo dei contenuti recati nel documento originario, approvato dal competente Organo Comunale, e formalmente siglato fra il Comune e la Proprietà stessa.
- successivamente alla scadenza di validità dell'atto convenzionale in essere, si preveda un titolo edilizio diretto, secondo natura delle opere da realizzare, al quale devono essere allegate le prodromiche autorizzazioni degli Enti competenti sulle infrastrutture stradali (ove necessarie).

Per interventi su manufatti e/o costruzioni esistenti (legittimamente realizzati o condonati):

- pratica per intervento edilizio diretto, secondo il tipo d'intervento.

E' in facoltà della proprietà proporre un Piano Attuativo, per l'eventuale ricomposizione complessiva dell'area, esteso unitariamente anche sul territorio del Comune di Noviglio (date le relative previsioni di P.G.T. e sul quale ricade gran parte della proprietà stessa), in tale caso dovrà essere attivata, un apposita procedura d'accordo fra i due Enti locali, nel rispetto delle rispettive previsioni urbanistiche.

70c.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- IF : SL pari all'esistente, in quanto possibili solo *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13), ove legittimamente realizzata (esclusa quella di fabbricati condonati).
- IT : SL pari all'esistente in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi art. 13) del patrimonio edilizio esistente, ove legittimamente realizzata (esclusa quella di fabbricati condonati).
L'indice si applica, in alternativa all'indice IF, solo in caso di pianificazione attuativa³⁶ (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 62 delle presenti norme).
- Nota : in caso di applicazione dei suddetti indici è ammesso il "trasferimento volumetrico", o meglio della SL legittima esistente (in tutto o in parte) di quanto non dovesse essere più riedificato in loco, a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi del precedente art. "15b - *Disciplina per lo spostamento di diritti edificatori (da compensazione urbanistica e per trasferimenti volumetrici)*", con possibile ricollocamento della SL solo, per attinenza, negli "*Ambiti*

³⁶ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

“Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale e funzioni compatibili” localizzati nella porzione di territorio comunale ad est dell'autostrada.

- IC : pari all'esistente, ove legittimamente realizzato (esclusa la SCOP di fabbricati condonati).
- IPF : 0,20 mq/mq.
- IPT : 0,20 mq/mq. con riferimento all'intera area interessata.
- Dc : 1/2 *“Altezza del fronte”* prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con riproposizione delle distanze legittimamente preesistenti (esclusi i fabbricati condonati).
- Ds : vedi fasce di rispetto, stradale ed autostradale, in particolare per la modifica dell'attuale accesso stradale.
- De : pari ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti legittimamente acquisiti (esclusi i fabbricati condonati).
- Hmax : 4,50 ml
- Sp : 0,25 mq per ogni mq di Superficie lorda (SL), con un minimo di un posto auto per Unità funzionale (Ufn);
- Stn : 75% della Superficie lorda (SL) degli edifici, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici, fatta salva la possibilità di “monetizzazione sostitutiva” dell'intera dotazione. L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica* e che preveda interventi interessanti i fabbricati.

70b.05 – Norme particolari

A) MANUFATTI E COSTRUZIONI ESISTENTI

In detta area è consentita la conservazione dei manufatti e delle costruzioni esistenti (alla data di adozione della presente Variante generale) solo ove sia dimostrata la loro originaria legittimità edilizia, sui quali potranno essere eseguiti gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, altrimenti dovrà essere prevista la loro rimozione e/o demolizione; i fabbricati oggetto di pratiche di condono edilizio, positivamente concluso, possono non essere rimossi e/o demoliti e su di essi possono essere eseguiti solo interventi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo), rivolti ad un loro migliore inserimento paesaggistico.

Si specifica che quanto in precedenza definito in merito al trasferimento di capacità edificatoria di edifici legittimamente realizzati, di cui si preveda la demolizione, non opera in caso di fabbricati oggetto di condono edilizio, in quanto (ai sensi della sentenza di Consiglio di Stato n. 482/2025) il condono edilizio non rende l'opera condonata legittima, ma ne evita solo la sua demolizione.

Art. 71a Ambiti dell'edificato consolidato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto

71a.01 – Definizione

Sono così denominate la porzioni di territorio comunale, sia concentrate in alcuni poli produttivi, posti ad ovest, a nord ed a nord/est del territorio comunale (in genere in prossimità del confine comunale) oltre che distribuite nell'abitato di Binasco, pressoché quasi tutte totalmente edificate, caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva, oltre a depositi ed attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale ed alcune abitazioni di servizio.

71a.02 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella produttiva del settore secondario (industria, artigianato di trasformazione e di servizio nonché depositi ed attività di autotrasporto).

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'[articolo 59](#) "[Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione](#)".

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

71a.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme (vedi [articolo 62](#)), alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- ove il preventivo Piano Attuativo si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del [comma 2 del precedente articolo 62](#).

71a.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- IF : 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* o di interventi di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* (vedi [art. 13](#)).
- IT : 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi [art. 13](#)), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
L'indice si applica, in alternativa all'indice UF, solo in caso di pianificazione attuativa ³⁷ (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).
- IC : 0,65 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* o di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* (vedi [art. 13](#)).
L'indice 0,65 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento o specifici indici previsti in determinati Ambiti.
- IPF : 0,15 mq/mq in caso d'interessamento di lotti completamente liberi o parzialmente edificati nei quali risulti un indice maggiore; uguale all'esistente negli altri casi (fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I., qualora più gravoso).
- IPT : 0,15 mq/mq, con riferimento all'intera area interessata - in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* o di interventi di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* (vedi [art. 13](#)), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).

Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante (se ricompresa negli Ambiti dell'edificato residenziale), e precisamente:

estensione orizzontale del "fronte" (rif.	incremento della <i>Distanza dai confini di proprietà</i> (Dc)			
	edifici aventi	edifici aventi	edifici aventi	edifici aventi

³⁷ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

definizione 55) dell'edificio	Altezza (Hmax) fino a ml 4,50	Altezza (Hmax) fino a ml 8,00	Altezza (Hmax) fino a ml 14,00	Altezza (Hmax) fino a ml 16,50 "ARU1"
- fino a ml 15	ml 0,00	ml 0,20	ml 0,40	ml 0,60
- fino a ml 20	ml 0,20	ml 0,50	ml 1,00	ml 1,30
- fino a ml 25	ml 0,40	ml 0,80	ml 1,60	ml 2,00
- fino a ml 30	ml 0,60	ml 1,10	ml 2,20	ml 2,60
- fino a ml 35	ml 0,80	ml 1,40	ml 2,80	ml 3,30
- fino a ml 40	ml 1,00	ml 1,70	ml 3,40	ml 4,00
- oltre a ml 40	ml 1,20	ml 2,00	ml 4,00	ml 4,70

Per Altezze (H) intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della Distanza dai confini di proprietà verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'Altezza (H) dell'edificio in progetto).

- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* ([vedi art. 13](#)).
Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso dell'Ente competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo "Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione:
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, ecc.);
– agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hmax : 14,00 ml, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* ([vedi art. 13](#)).
- Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).
- Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."](#)
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

71a.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno degli ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole

Ai Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati) ricadenti all'interno degli *Ambiti dell'edificato consolidato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto*, ancorchè non espressamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole, si applica la disciplina di cui [all'articolo 64](#) "Efficacia dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.) approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole" delle presenti norme, al quale si fa espresso rinvio.

In questa sede si ribadisce, con riferimento all'[ultimo comma del citato art. 64](#) (comma riguardante i **Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata**), che resta stabilito che ogni intervento ricadente all'interno del relativo perimetro, riguardante edifici esistenti o loro pertinenze o lotti liberi, sia di riqualificazione di edifici

edifici e manufatti esistenti sia di nuova costruzione (anche in forza di ampliamenti “*una tantum*” di cui al successivo punto 71a.07), dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l’eventuale originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo, in particolare per quanto attiene l’allineamento dei fabbricati verso gli spazi pubblici e la viabilità principale, nonché col contesto eventualmente determinatosi grazie a quest’ultima.

71a.06 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dal comma 2-bis dell’art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), comma introdotto dall’art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli interventi edilizi negli areali soggetti a Pianificazione Attuativa, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ove ammessa, sono soggetti all’**obbligo di miglioramento del 5% dell’”Indice di prestazione energetica globale dell’edificio”**³⁸, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l’edificio di riferimento.

71a.07 – Norme particolari

A) ATTIVITA’ ECONOMICHE

Per ogni nuovo insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l’impiego di appropriate tecnologie, la **manca di nocività per l’ambiente** sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere dell’ATS competente. Il requisito della non nocività per l’ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Nei lotti dell’Ambito produttivo in parola, la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, **è consentita l’ulteriore realizzazione di un ampliamento “una tantum” nella misura percentualmente indicata nella tabella seguente, da dedicare unicamente al soddisfacimento di dimostrate esigenze di ristrutturazione dei cicli produttivi di attività già insediate ed in funzione sia alla data di adozione della presente variante sia al momento di presentazione dell’istanza.** La percentuale di ampliamento è riferita esclusivamente agli spazi esistenti direttamente destinati alla produzione (come definiti all’articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme) e a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione e non vi si abbia già fatto ricorso in forza di analoghe disposizioni di strumenti urbanistici previgenti.

L’ampliamento non superiore alla quantità percentualmente indicata nella tabella potrà essere realizzato, sempre “*una tantum*”, anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta quantità.

SL esistente, relativa esclusivamente agli spazi direttamente destinati alla produzione (come definiti all’articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme)	Incremento della SL esistente realizzabile “ <i>una tantum</i> ”
fino a 5.000 mq	10,0 %
fino a 10.000 mq	5,5 %
fino a 15.000 mq	4,0 %
fino a 20.000 mq	3,0 %
fino a 30.000 mq	2,0 %
oltre 30.000 mq	1,0 %
Per valori intermedi si interpola linearmente.	

Qualora il suddetto ampliamento “una tantum” della **Superficie lorda (SL)** comporti anche il superamento dell’**Indice di copertura (IC)** massimo ammesso dalle presenti norme, tale superamento è ammesso nella misura massima del 10% della **Superficie coperta (SCOP)** massima ammessa. Tutte le opere edilizie di ampliamento, e le relative superficie esterne pavimentate, non concorrono al computo della **Superficie permeabile (SP)**; gli interventi “una tantum”, in deroga, devono comunque rispettare, ove applicabili, i principi ed i criteri recati dalle norme vigenti in materia d’**invarianza idraulica ed idrologica**.

³⁸ Assunto in analogia con quanto definito dalla D.D.U.O. 2456 dell’8 marzo 2017 per gli “scomputi volumetrici”.

Per ciascuna unità produttiva, purché avente una *Superficie lorda* (SL) maggiore di 500 mq., può essere realizzata **una sola abitazione destinata al titolare e/o al custode**, avente *Superficie lorda* (SL) non superiore a mq 200.

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.).

Tutti gli interventi di *Nuova costruzione e/o Ampliamento* (compresi quindi quelli in ambiti di pianificazione attuativa nonché mediante demolizione e ricostruzione e fatti salvi gli ampliamenti “una tantum” di cui sopra) dovranno prevedere la realizzazione di zone piantumate (all’interno della *Superficie permeabile SP*) con alberi di alto fusto (preferibilmente di tipo sempre-verde, con funzione di mitigazione delle costruzioni in particolare nei lati rivolti verso il Parco Agricolo) nella misura minima del 50 % di detta *Superficie permeabile* “SP” e con almeno un albero messo a dimora ogni 25 mq, o frazione, di detta zona piantumata (arrotondando per eccesso).

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell’ATS competente e/o dell’ARPA.

Il progetto dovrà contenere l’esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Al fine di migliorare la compatibilità ambientale e territoriale degli ambiti produttivi esistenti, gli interventi di *Nuova costruzione e/o Ampliamento* (anche mediante demolizione e ricostruzione e fatti salvi gli ampliamenti “una tantum” di cui sopra), dovranno essere orientati a soddisfare, secondo le relative specificità d’intervento, il raggiungimento degli obiettivi del comma 3, lettere a, c, f, h, j, l, m dell’articolo 28 delle NdA del Piano Territoriale Metropolitano.

B) ABITAZIONI ESISTENTI

Le “**abitazioni urbane**”³⁹ esistenti nell’Ambito in parola, alla data di adozione del presente Piano delle Regole, possono subire interventi unicamente appartenenti alle seguenti categorie:

- M.O. Manutenzione ordinaria
- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia, senza incremento della volumetria complessiva
- D. Demolizione

Sulle stesse è inoltre possibile effettuare interventi per la realizzazione di autorimesse, fino a concorrenza della superficie minima prescritta all’articolo delle presenti norme intitolato “*Parcheggi privati*”, nel rispetto dell’Indice di copertura (IC) previsto nell’Ambito.

Data la loro estraneità all’Ambito in parola risulta l’impossibilità d’utilizzo, a fini residenziali, dell’indice edificatorio terziario/commerciale attribuito dal P.G.T. all’area di pertinenza di detti edifici (oggi destinati ad “abitazione urbana”); tale impossibilità cessa al momento della loro dismissione e ridestinazione per usi ammessi nell’Ambito.

E’ in ogni caso ammessa la **costruzione in deroga**, *una tantum* e previo idoneo titolo abilitativo, **di autorimesse al coperto**, purché di pertinenza di edifici esistenti che ne siano sprovvisti alla data di adozione del presente P.G.T., nella quantità massima di un posto macchina di 18 mq di superficie (netta) di pavimento e SL di 20 mq. per ogni *Unità funzionale* (Ufn) *residenziale*, con altezza all’estradosso della copertura, misurata dal piano del terreno naturale, non superiore a metri 2,50 (nel punto più alto); tali autorimesse non concorrono al computo del *Volume urbanistico* (Vu) né della *Superficie coperta* (Sc). Quanto alla *Distanza dai confini di proprietà* (Dc), alla *Distanza dal ciglio stradale* (Ds) e alla *Distanza fra edifici* (De), valgono le norme stabilite nel presente articolo e all’articolo intitolato “*Costruzioni a confine*”.

C) PRESCRIZIONI PER LA PORZIONE RICADENTE ALL’INTERNO DELLA FASCIA DI TUTELA DEL NAVIGLIO

La limitata porzione di territorio comunale, individuata fra gli *Ambiti dell’edificato consolidato produttivo secondario ed attività compatibili e di supporto*, posta all’interno del compendio immobiliare definito “P.A. Molino Nuovo Colucci”, e ricadente all’interno della Fascia di tutela Naviglio, una volta conclusa l’attuazione del suddetto Piano Attuativo, ogni intervento edificatorio (tanto di modifica di edifici e manufatti esistenti quanto di nuova costruzione) su immobili inclusi entro il perimetro dell’area relativa sarà soggetto alla disciplina del presente articolo, fatti salvi, con carattere di prevalenza, i seguenti indici, parametri e prescrizioni (in analogia con gli altri analoghi Ambiti di P.G.T. in Fascia):

³⁹ Si intendono per “abitazioni urbane” le abitazioni non di servizio ad attività economiche (vedi art. 14, punto 1.a)

- IF : pari all'esistente, in quanto possibili solo *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
- IT : pari all'esistente in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi art. 13), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme); dovrà in ogni caso essere dimostrata l'equivalenza fra il *Volume reale (Vr)* preesistente e il *Volume reale (Vr)* di progetto.
L'indice si applica, in alternativa all'indice IF, solo in caso di pianificazione attuativa⁴⁰ (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 62](#) delle presenti norme).
- Nota : in caso di applicazione dei presenti indici è ammesso il trasferimento volumetrico (in tutto o in parte) di quanto non dovesse essere più riedificato in loco, a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi del precedente art. “15b – *Disciplina per lo spostamento di diritti edificatori ...*”, fatto salvo che il presente Ambito, interessato dalla fascia di tutela del Naviglio, potrà solo cedere e non anche ricevere.
- Hmax : 14,00 ml o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, ma in ogni caso non superiore a ml 16,00 (compreso qualsiasi elemento che si elevi oltre l'estradosso di copertura) per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti aventi (alla data di adozione del presente piano) un'altezza già superiore ai 16,00 ml, legittimamente assentita.

Possibilità di **ampliamento “una tantum”**, di cui al [paragrafo 71.a.07, punto A\)](#), [secondo capoverso: esclusa](#).

Possibilità di **costruzione in deroga, una tantum** e previo idoneo titolo abilitativo, **di autorimesse al coperto**, di pertinenza di abitazioni urbane esistenti, di cui al [paragrafo 71.a.07, punto B\)](#), [terzo capoverso: esclusa](#).

71a.08 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di “Piano Attuativo”

Il Piano delle Regole individua, innanzitutto, all'interno degli *Ambiti dell'edificato consolidato produttivo secondario ed attività compatibili e di supporto*, perimetrando il rispettivo ambito di pertinenza, contraddistinto con la dicitura “ARU1” (in quanto trattasi anche di un Ambito di rigenerazione urbana per la riqualificazione dell'ambiente costruito) l'ampio compendio immobiliare privato, di natura produttiva, ora interamente dismesso, ad ovest delle vie Volta e Fermi (ex Ambito ATM - Socimi).

Gli interventi ricadenti all'interno di tale ambito sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, fatte salve le eccezioni stabilite [all'articolo 57 “Disciplina transitoria delle aree soggette a Pianificazione Attuativa, individuate dal Piano delle Regole”](#) delle presenti norme.

Tale ambito è esteso anche a ricomprendere comparti (oltre a quelli produttivi), di natura “mista”, individuati per la possibile localizzazione anche di funzioni terziarie e/o commerciali, nonché per attrezzature pubbliche, di cui ai successivi articoli.

Trattandosi di:

- Ambito di rigenerazione urbana si applicano anche i disposti di cui all'[articolo “Individuazione degli ambiti di “rigenerazione urbana” per la riqualificazione dell'ambiente costruito” – misure d'incentivazione”](#) delle presenti norme;

a detto specifico articolo si rimanda per la sua attuazione.

Il Piano Attuativo verrà redatto secondo i seguenti indirizzi e criteri:

- gli indici e i parametri edilizi e urbanistici da osservare sono quelli indicati al [paragrafo 71a.04 del presente articolo](#) (ed al [paragrafo 71b.04 dell'art. successivo](#), per quanto attiene il comparto “misto”), sono fatte salve più specifiche e restrittive previsioni riportate di seguito.

Nella formazione del relativo Piano Attuativo si osserveranno le seguenti prescrizioni, con carattere di prevalenza.

Piano Attuativo “ARU1” – per funzioni prevalentemente produttive, con comparti di “transizione” in cui è possibile insediare anche funzioni terziarie e/o commerciali e per attrezzature pubbliche.

L'ambito perimetrato comprende un ampio compendio immobiliare costituito da edifici di natura produttiva e relativi fabbricati per uffici e residenza di servizio, attualmente completamente dismesso e vetusto, ad ovest del tessuto prevalentemente residenziale servito dalla via Fermi, risultante per l'avvenuta cessazione, nei decenni scorsi, delle rilevanti attività produttive in essere, con conseguente abbandono delle aree.

⁴⁰ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

Detto ambito confina verso ovest con un altro importante comparto produttivo, in attività, che accoglie processi lavorativi di natura chimica.

L'individuazione di tale ambito di Pianificazione Attuativa (anche di Rigenerazione urbana) è tesa a favorire interventi di riqualificazione dell'ambiente costruito, ora degradato e dismesso, confermando la sua vocazione produttiva (in particolare nella zona più ad ovest, confinante con altre realtà produttive in attività), prevedendo oltre alla riqualificazione delle aree verso processi produttivi di minor impatto ambientale - nel contempo - la possibilità d'inserimento di funzioni terziario/commerciali (anche di supporto) nelle aree rivolte verso il tessuto residenziale o direttamente affacciate su via Roma, trattasi di un comparto di natura "mista", disciplinato anche all'[articolo seguente](#).

L'individuazione fra gli Ambiti di rigenerazione urbana è tesa ad incentivare, in tempi relativamente brevi, l'eventuale allocazione di funzioni, ancorché private, anche di natura commerciale, pubblici esercizi e/o di servizio al tessuto residenziale prossimo, nonché per il comparto produttivo, anche del vicino "Consorzio Binaschino" più a nord (aree oggi tutte completamente sprovviste di tali servizi); il reperimento di aree per attrezzature pubbliche, adeguatamente sistemate, aperte anche alla fruizione da parte del contiguo tessuto residenziale, contribuirà ad elevare la qualità del tessuto urbano in detta porzione del territorio di Binasco.

I fabbricati esistenti, con tipologia costruttiva di tipo produttivo e relativi accessori potranno essere demoliti oppure conservati (in parte) nella loro attuale consistenza; in ogni caso la capacità edificatoria complessivamente prevista dal Piano Attuativo non potrà eccedere (complessivamente) quanto scaturente per l'applicazione dell'indice "IT", come specificatamente sotto indicato, nei rispettivi comparti d'applicazione (produttivo e/o di natura "mista"), fatta salva la possibilità di trasferire capacità edificatoria fra i due comparti (ma non le destinazioni ammesse nel comparto di natura "mista" in quello "produttivo").

Nel caso in cui caso la Superficie lorda complessivamente prevista dal Piano Attuativo, ecceda detto limite complessivo, in seguito al recupero di edifici esistenti ritenuti meritevoli di loro integrale conservazione, anche quali testimonianze di architettura industriale, la quantità eccedente di SL potrà essere destinata:

- ad accogliere l'incremento della capacità edificatoria prevista a seguito di "*trasferimento volumetrico*" ai sensi dell'[Art. 15b](#);
- ad accogliere, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, la localizzazione di funzioni pubbliche e/o di uso pubblico d'interesse per la comunità locale, anche per sopravvenute esigenze, o legate alla fruizione delle aree a verde; in tale caso al Piano Attuativo dovranno essere allegati anche i necessari elaborati e documenti costituenti variante puntuale al Piano dei Servizi ed Piano delle Regole, collaterali al Piano Attuativo stesso e dette aree contribuiranno al soddisfacimento della dotazione richiesta (fatta salva la cessione delle aree già specificatamente individuate negli elaborati grafici del P.d.S. e nelle schede grafiche).

In ogni caso il Piano Attuativo dovrà organicamente risolvere l'intero areale perimetrato, dando conto delle previsioni di pianificazione riguardanti tutte le aree ricomprese nel suo perimetro (sia di natura privata che pubbliche – parcheggio pubblico e/o di uso pubblico ed aree a verde pubblico attrezzato, nelle tre zone in cui è suddiviso "a", "b" e "c") e sarà dotato per analogia con gli Ambiti di trasformazione, oltre che da specifiche norme di attuazione, da "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*", come definite [dall'articolo 42 delle presenti norme](#) di attuazione; la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale degli interventi nel contesto degli Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili adiacenti.

Vista la contiguità fra le aree produttive e quelle di possibile insediamento di attività terziario/commerciali (anche quindi di tipo sanitario/assistenziale e/o con eventuale presenza di alimenti e bevande), il Piano Attuativo dovrà dare dimostrazione delle misure previste e/o da mettere in campo in fase di attuazione, al fine di garantire l'assoluta mancanza di nocività per le attività effettivamente previste e l'impossibilità di contaminazione indotta dai processi produttivi rispetto alle funzioni di altra natura (ove previste) e soprattutto rispetto agli eventuali spazi in cui siano depositati e/o trattati alimenti e bevande, per i quali sia prevista la somministrazione diretta al pubblico.

Data la natura articolata del presente ambito (suddiviso in più comparti, anche di tipo funzionale), l'importante ricaduta territoriale (per dimensioni e funzioni insediabili) e la variabilità della dotazione di aree per attrezzature pubbliche scaturenti dalla sua attuazione, si stabilisce - tenendo conto degli obiettivi previsti - che il Piano Attuativo non è sostituibile da un Permesso di costruire convenzionato.

Indici e parametri edilizi e urbanistici specifici

IT : **0,55** mq/mq da calcolarsi sulle aree ricadenti nel "Comparto produttivo" (capacità edificatoria complessiva, anche in caso di eventuale volume reale recuperato, e conseguente Superficie lorda ricavabile esistente maggiore,

IT : **0,70** mq/mq da calcolarsi sulle aree ricadenti nel “Comparto misto” (capacità edificatoria complessiva, anche in caso di eventuale volume reale recuperato, e conseguente Superficie lorda ricavabile esistente maggiore,
al fine di non incrementare, complessivamente, l'impatto dell'edificato produttivo e/o misto, rispetto al tessuto circostante di natura residenziale).

Hmax: **16,50** ml (con max. 20,00 ml. per gli “*elementi emergenti*” arretrati dal filo del fronte – vedi “*note esplicative*” definizione 27), sia nel “Comparto produttivo” sia nel “Comparto misto”.

IC : **0,70** mq/mq, sia nel “Comparto produttivo” sia nel “Comparto misto”.
salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.

IPT : **0,15** mq/mq, sia nel “Comparto produttivo” sia nel “Comparto misto”.

Sp : **0,10** mq/mq, nel “Comparto produttivo”.

Sp : **secondo destinazioni insediate**, nel “Comparto misto” come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato “Parcheggi privati”](#).

Stn : vedi i seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi (oltre a quanto riportato nella relativa scheda grafica):

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
- *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

Indici e parametri edilizi e urbanistici specifici, in caso di “Data Center”

IT : **0,55** mq/mq da calcolarsi sulle aree ricadenti nel “Comparto produttivo” (capacità edificatoria complessiva, anche in caso di eventuale volume reale recuperato, e conseguente Superficie lorda ricavabile esistente maggiore,

IT : **0,70** mq/mq da calcolarsi sulle aree ricadenti nel “Comparto misto” (capacità edificatoria complessiva, anche in caso di eventuale volume reale recuperato, e conseguente Superficie lorda ricavabile esistente maggiore,

al fine di non incrementare, complessivamente, l'impatto dell'edificato produttivo e/o misto, rispetto al tessuto circostante di natura residenziale).

Hmax: **16,50** ml, sia nel “Comparto produttivo” sia nel “Comparto misto”.

IC : **0,85** mq/mq, sia nel “Comparto produttivo” sia nel “Comparto misto” (compresa area per generatori esterni).

IPT : **0,15** mq/mq, sia nel “Comparto produttivo” sia nel “Comparto misto”.

Sp : **0,10** mq/mq, nel “Comparto produttivo” (con riduzione al 20 %, e conseguente definizione del valore economico per la quota di mancata realizzazione da impiegarsi per opere di mitigazione e compensazione).

Sp : **0,30** mq/mq, nel “Comparto misto” (con riduzione al 20 %, e conseguente definizione del valore economico per la quota di mancata realizzazione da impiegarsi per opere di mitigazione e compensazione).

Stn : vedi i seguenti articoli relativi alle norme del Piano dei Servizi (oltre a quanto riportato nella relativa scheda grafica):

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
- *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

L'accesso al comparto edilizio dovrà avvenire principalmente da via Roma, nonché da via Fermi e da via Volta, al fine di suddividere i carichi di traffico veicolare sulla rete stradale esistente, secondo un apposito studio viabilistico che dovrà essere redatto a supporto del Piano Attuativo, con indicazione delle eventuali misure da adottare, a carico del P.A., per la risoluzione problematiche evidenziate; in caso d'insediamenti di attività di “logistica” il Piano Attuativo dovrà, inoltre, essere dotato di appositi approfondimenti dimostrativi del rispetto di tutte le misure previste nell'apposito [Art. 18b](#) delle presenti norme, in relazione all'individuazione, dell'ambito in parola, fra le “Aree di limitazione”.

In relazione all'attuazione del Piano Attuativo, a carico dei Soggetti attuatori, è posta la **realizzazione del parcheggio pubblico**, già localizzato dal Piano dei Servizi all'intersezione fra le vie Volta e Galvani, avente una superficie di circa 1.586 mq, anche da completare con verde arboreo ed arredo urbano, dotato di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici e la cui fruizione sarà aperta anche al tessuto residenziale circostante; oltre a detto parcheggio dovranno essere reperite in loco le **rimanenti ulteriori aree a parcheggio**, per il rispetto della dotazione secondo il carico urbanistico indotto dalle funzioni effettivamente previste.

Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune stesso) e verranno computate come aree *standard*.

All'interno dell'Ambito dovranno essere realizzate e cedute le aree a verde pubblico secondo la dotazione prevista per l'Ambito stesso, in particolare, nella posizione individuata dai competenti elaborati grafici, dovrà essere realizzata un'**area pubblica e/o di uso pubblico a verde attrezzato** (in via Volta), avente una superficie di circa 980 mq, per attività ludico/sportive all'aperto, anche con strutture edilizie di limitata entità volumetrica a supporto, con fruizione aperta anche al tessuto residenziale circostante; si rimanda alla fase di concertazione ed al successivo Piano Attuativo la puntuale indicazione di detti interventi e l'esatta natura e consistenza delle strutture edilizie di limitata entità volumetrica (massimo 250 mc.) a supporto dell'area a verde attrezzato, nella quale, in ogni caso, la superficie impermeabile, complessivamente realizzata, non potrà eccedere il 15% dell'area stessa.

La presente Variante generale prevede, al fine di garantire l'intera dotazione richiesta secondo le funzioni effettivamente insediate, anche il reperimento in loco delle **ulteriori aree a verde pubblico**, da localizzare prioritariamente ove indicato nelle relative Schede grafiche.

Tutte le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune stesso) e verranno computate come aree standard. Le suddette opere saranno realizzate a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria; nel caso in cui le aree a verde assumano, all'interno del Piano Attuativo, per attività ed attrezzature insediate, un ruolo tale in grado di migliorare la qualità della vita dei residenti, offrire spazi per l'attività fisica e creare luoghi inclusivi di incontro, di educazione e di crescita, potranno essere interamente scomputati, in alternativa, dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria.

Nelle citate schede grafiche sono inoltre indicati i sedimi stradali che dovranno essere oggetto di interventi di sistemazione/adattamento, in relazione all'attuazione di detto Ambito, con la completa loro ripavimentazione dopo gli interventi di allacciamento impiantistico e di realizzazione delle opere che saranno previste con il Piano Attuativo,

E' fatta salva la più ampia facoltà, durante la fase di negoziazione che interverrà fra il Comune ed i proponenti per la più puntuale definizione dei contenuti specifici del Piano Attuativo stesso, di concordare fra le parti anche ulteriori previsioni convenzionali in via negoziale, fermo restando il rispetto della normativa vigente ed applicabile alla fattispecie ed il rispetto delle obbligazioni minime del presente articolo e/o previste dal Piano dei Servizi.

All'interno degli *Ambiti dell'edificato consolidato produttivo secondario ed attività compatibili e di supporto* il Piano delle Regole individua, inoltre, una porzione di un più ampio compendio immobiliare, perimetrandone l'ambito di pertinenza, contraddistinto con la sigla "PA3" (a sud del territorio comunale, a confine con Casarile), per omogenità d'intervento rispetto alle previsioni contenute nello strumento urbanistico generale del Comune contermine.

Gli interventi ricadenti all'interno di tale ambito sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, da potersi svolgere solo congiuntamente ad analoga istanza presentata anche per quanto previsto su Casarile, fatte salve le eccezioni stabilite all'articolo 57 "Disciplina transitoria delle aree soggette a Pianificazione Attuativa, individuate dal Piano delle Regole" delle presenti norme.

Il Piano Attuativo (per quanto attiene le aree ricadenti in Binasco verrà redatto secondo i seguenti indirizzi e criteri:

- gli indici e i parametri edilizi e urbanistici da osservare sono quelli indicati al paragrafo 71a.04 del presente articolo, sono fatte salve più specifiche e restrittive o incentivanti previsioni riportate di seguito;

Nella formazione del relativo Piano Attuativo si osserveranno le seguenti prescrizioni, con carattere di prevalenza.

Piano Attuativo "PA3" - per funzioni prevalentemente produttive e viabilità locale

L'ambito perimetrato è parte di un più ampio compendio immobiliare costituito da edifici di natura produttiva e relativi fabbricati per uffici e residenza di servizio, nonché spazi di deposito, solo in parte dismesso e/o

sott'utilizzato, posto a sud del territorio comunale, in gran parte ricompreso nel Comune di Casarile, principalmente accessibile dalle relative vie Meucci e Marconi, individuato e disciplinato nel vigente P.G.T. di Casarile mediante l'individuazione come "PA1".

Per quanto attiene gli obiettivi di Pianificazione Attuativa si rimanda peraltro ai contenuti della pianificazione prevista dal Comune contermine.

indice e parametro edilizio e urbanistico specifico (in analogia con la restante parte ricadente su Casarile)

IT : 1,10 mq/mq

Hmax : 12,50 ml, o pari all'esistente, se superiore, in caso di Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (vedi [art. 13](#)).

Per tutti i restanti indici e parametri edilizi e urbanistici si rimanda a quanto indicato al [paragrafo 71a.04 del presente articolo](#).

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, al servizio della collettività di Binasco, saranno calcolate verificando la capacità edificatoria scaturente dalle aree ricadenti sul territorio Comunale e verranno completamente monetizzate nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*
- *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

E' fatta salva la più ampia facoltà, durante la fase di negoziazione che interverrà fra il Comune ed i proponenti per la più puntuale definizione dei contenuti specifici del Piano Attuativo stesso, di concordare fra le parti anche ulteriori previsioni convenzionali in via negoziale, fermo restando il rispetto della normativa vigente ed applicabile alla fattispecie ed il rispetto delle obbligazioni minime del presente articolo e/o previste dal Piano dei Servizi.

Sono, altresì, soggetti a pianificazione attuativa tutti gli ulteriori interventi (in altre zone del territorio comunale) riconducibili alla casistica di cui al [secondo comma dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" delle presenti norme, lett. da b\) ad e\)](#).

Art. 71b Ambiti dell'edificato consolidato di natura mista, produttivo/secondario e/o terziario commerciale e funzioni compatibili e di supporto

71b.01 – Definizione

Sono così denominate alcune porzioni di territorio comunale, precedentemente destinate ad attività produttive, in ambiti dismessi e/o sott'utilizzati, al fine di promuoverne la riqualificazione verso processi produttivi di minor impatto ambientale e/o la loro riconversione funzionale con l'inserimento di attività terziario/commerciali (anche di supporto agli ambiti circostanti, in particolare se di natura residenziale).

71b.02 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono quelle:

- produttiva del settore secondario (industria, artigianato di trasformazione e di servizio nonché depositi ed attività di autotrasporto), nel limite massimo del 75 % della SL massima realizzabile, con l'applicazione dell'indice IT;
- terziarie, fra cui in particolare quelle direzionali, commerciali e le attività alberghiere, senza limiti percentuali.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'[articolo 59 "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione"](#).

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

71b.03 – Modalità di intervento

Ambito sempre assoggettato a *Piano Attuativo* (esclusa la possibilità di utilizzo del Permesso di costruire convenzionato, data la variabilità delle destinazioni funzionali e conseguenti valutazioni non semplificate per l'individuazione delle dotazioni territoriali da reperire).

71b.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- IT : 0,70 mq/mq, anche in caso di eventuale volume reale recuperato, e conseguente Superficie lorda ricavabile esistente maggiore,
al fine di non incrementare, complessivamente, l'impatto dell'edificato misto, rispetto al tessuto circostante di natura residenziale.
- IC : 0,70 mq/mq.
salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- IPT : 0,15 mq/mq, con riferimento all'intera area interessata.
- Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* (vedi art. 13), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa.

Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante (se ricompresa negli Ambiti dell'edificato residenziale), e precisamente:

estensione orizzontale del "fronte" (rif. definizione 55) dell'edificio	incremento della Distanza dai confini di proprietà (Dc)		
	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 4,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 8,00	edifici aventi <i>Altezza</i> (Hmax) fino a ml 16,50
- fino a ml 15	ml 0,00	ml 0,20	ml 0,60
- fino a ml 20	ml 0,20	ml 0,50	ml 1,30
- fino a ml 25	ml 0,40	ml 0,80	ml 2,00
- fino a ml 30	ml 0,60	ml 1,10	ml 2,60
- fino a ml 35	ml 0,80	ml 1,40	ml 3,30
- fino a ml 40	ml 1,00	ml 1,70	ml 4,00
- oltre a ml 40	ml 1,20	ml 2,00	ml 4,70

- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa.
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* (vedi art. 13).
Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo "Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hmax : 16,50 ml.

Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).

Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."](#)

71b.05 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dal comma 2-bis dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), comma introdotto dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli interventi edilizi negli areali soggetti a Pianificazione Attuativa, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o in caso di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*, ove ammessa, sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 5% dell'Indice di prestazione energetica globale dell'edificio**⁴¹, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l'edificio di riferimento.

71b.06 – Norme particolari

A) ATTIVITA' ECONOMICHE

Per ogni nuovo insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la **manca** **za di nocività per l'ambiente** sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere dell'ATS competente.

Il requisito della non nocività per l'ambiente é la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi, in particolare all'interno dell'ambito in parola, in quanto la contiguità fra le aree produttive e quelle di possibile insediamento di attività terziario/commerciali (anche di tipo sanitario/assistenziale e/o con eventuale presenza di alimenti e bevande), determina la necessità di opportune misure di controllo e separazione, al fine di garantire l'assoluta mancanza di nocività per le attività effettivamente previste e l'impossibilità di contaminazione indotta dai processi produttivi rispetto e quelle di altra natura e soprattutto rispetto agli eventuali spazi in cui siano depositati e/o trattati alimenti e bevande in somministrazione diretta al pubblico.

Per ciascuna unità produttiva e/o terziario commerciale, purché avente una *Superficie lorda* (SL) maggiore di 500 mq., può essere realizzata **una sola abitazione destinata al titolare e/o al custode**, avente *Superficie lorda* (SL) non superiore a mq 200.

Al fine di migliorare la compatibilità ambientale e territoriale degli ambiti produttivi esistenti, gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* ove si preveda la demolizione e ricostruzione di oltre il 40% del *Volume reale* esistente, dovranno essere orientati a soddisfare, secondo le relative specificità d'intervento, il raggiungimento degli obiettivi del comma 3, lettere a, c, f, h, j, l, m dell'articolo 28 delle NdA del Piano Territoriale Metropolitano.

71b.07 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di "Piano Attuativo"

Si rimanda alle prescrizioni, relative all'Ambito "ARU1", già illustrate nell'[Articolo precedente](#).

Gli interventi ricadenti all'interno di tale ambito sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, fatte salve le eccezioni stabilite [all'articolo 57 "Disciplina transitoria delle aree soggette a Pianificazione Attuativa, individuate dal Piano delle Regole"](#) delle presenti norme.

Il Piano Attuativo, conformemente a quanto già indicato nell'articolo precedente, dovrà essere sempre esteso a ricomprendere in modo unitario anche le aree ricadenti nell'ambito consolidato produttivo.

⁴¹ Assunto in analogia con quanto definito dalla D.D.U.O. 2456 dell'8 marzo 2017 per gli "scomputi volumetrici".

Art. 72 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

72.01 – Definizione

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (anche private) al servizio degli insediamenti residenziali oppure al servizio di attività economico-produttive del settore secondario o terziario-commerciale o dei servizi.

Il Piano dei Servizi individua, nei competenti elaborati grafici, quali delle suddette parti, siano o meno computabili al fine della dotazione delle aree a *standard urbanistico*, in relazione - oltre all'interesse generale delle attrezzature insediate e/o previste - anche delle loro indispensabilità a garantire i servizi necessari alla comunità insediata.

72.02 – Destinazione d'uso

Come stabilito nel Piano dei Servizi.

72.03 – Modalità d'intervento

Il Piano dei Servizi precisa in quali casi la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è di competenza dell'Amministrazione Comunale ed in quali casi deve o può essere affidata ad altri soggetti.

Allorché realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti (esclusi gli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica, e compresi, pertanto, tutti gli enti delle altre confessioni religiose, giusti i disposti dell' art. 70, comma 2-ter della l.r. 12/2005), gli interventi sono effettuabili mediante *Intervento edilizio diretto* convenzionato, previa approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

72.04 – Edificabilità

La realizzazione delle attrezzature e degli edifici consentiti in queste aree non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la *Distanza dai confini di proprietà (Dc)* non inferiore alla metà dell'*Altezza (Hmax)* del fabbricato in progetto con minimo di ml 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la *Distanza fra edifici (De)* non inferiore all' *Altezza (Hmax)* del fabbricato in progetto con minimo di ml 10,00.

72.05 – Norme particolari

Qualora le attrezzature pubbliche previste su tali aree comportino affluenza di pubblico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi.

La relativa superficie sarà determinata in sede di redazione/approvazione dei relativi progetti sulla base di dotazioni unitarie – mq di *Parcheggio (P)* per mc di *Volume urbanistico (VU)* oppure mq di *Parcheggio (P)* per mq di *Superficie lorda (SL)* – ricavate con criterio analogico dalle dotazioni previste dal P.G.T. per destinazioni d'uso simili.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni nelle aree a verde saranno preferibilmente di tipo traspirante, come il prato armato, o lastre in pietra o materiali cementizi, posate in modo discontinuo.

Per le pavimentazioni dei percorsi che devono presentare superfici antisdrucciolevoli, piane e compatte, è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni in:

- terre battute,
- lastre di materiali litoidi (beola, porfido o da altre pietre naturali),
- masselli autobloccanti in cls o aggregati,

- pavimentazioni cementizie,
 - pavimentazioni in piastrelle ed altri materiali "tecnici" secondo l'attività svolta.
- Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ATS competente e/o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Il Comune può concedere l'installazione o l'ampliamento su aree pubbliche di Sua competenza, comprese le strade e le piazze, di attività economiche quali quelle di seguito elencate, con la realizzazione di strutture edilizie anche coperte e chiuse al perimetro, purché con caratteristiche di provvisorietà e amovibilità:

- esercizi di vicinato;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- artigianato di servizio.

La concessione sarà accompagnata dalla stipula di apposita convenzione fra il Comune e il soggetto attuatore dell'intervento, disciplinante le caratteristiche dei manufatti eseguibili, la durata della concessione, gli obblighi manutentivi, le assunzioni di responsabilità, il canone annuo da corrispondere per l'occupazione del suolo pubblico, e quant'altro necessario a giudizio dell'autorità concedente.

Il Comune può realizzare e/o concedere in dette aree la formazione di interventi "strutturali", di cui all'art. 14, comma 7, lettera a), numeri 5 e 6, del R.R. 23 novembre 2017, n. 7, finalizzati a migliorare le condizioni idrauliche di deflusso della rete di drenaggio urbano (es.: posa interrata di supertubi di laminazione, rain garden, canali di scolo, ecc.), in attuazione delle indicazioni d'intervento contenute nel competente Studio comunale di gestione del rischio idraulico.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei territori ricompresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, può essere prevista solo avendone preventivamente verificato con l'Ente gestore le relative condizioni di ammissibilità e di compatibilità ambientale, secondo le procedure di cui all'art. 40, delle n.t.a. del P.T.C. del Parco, relativamente agli interventi ivi disciplinati.

Art. 72a Cimitero e relativa fascia di rispetto

72a.01 – Descrizione

Sono così denominate le aree del cimitero esistente, attorno al quale si sviluppa la relativa fascia di rispetto. La seguente disciplina relativa alle aree cimiteriali deve interdersi integrativa di quella di cui al "*Regolamento comunale di polizia mortuaria e cimiteriale*" del comune di Binasco e/o di sue modifiche ed integrazioni, ed applicabile ove non confliggente con il suddetto.

72a.02 – Destinazioni d'uso

Tenuto conto delle disposizioni contenute nelle norme vigenti in materia (art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, modificato dalla legge 17.10.1957, n. 983, dalla legge 12 luglio 1961, n. 603, dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 – legge 1° agosto 2002, n. 166 – Regolamento di polizia mortuaria approvato con decreto del Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 – legge regionale 22/2003 – regolamento regionale 06/2004 – regolamento regionale n. 01/2007), e tenuto conto della triplice finalità della fascia di rispetto cimiteriale – assicurare condizioni di igiene e di salubrità mediante la conservazione di una "cintura sanitaria" intorno al cimitero, garantire la tranquillità e il decoro ai luoghi di sepoltura, consentire futuri ampliamenti del cimitero – **sull'area del cimitero e sulle aree comprese entro la relativa fascia di rispetto è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari** quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni (atte a delimitare il perimetro del cimitero).

Il Comune può concedere l'installazione su aree pubbliche di Sua competenza di attività economiche di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato di dimensioni ridotte), strettamente pertinenti e correlate con la funzione cimiteriale (es.: vendita fiori ed affini), anche con la realizzazione di strutture edilizie coperte e chiuse al perimetro, purché con caratteristiche di provvisorietà e amovibilità e regolate da apposita concessione di cui al [precedente paragrafo 72.05, ultimo capoverso](#).

E' vietata qualsiasi destinazione non strettamente correlata o pertinente a quella ammessa; è consentito il mantenimento di altre funzioni già esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., ove regolarmente assentite ma senza possibilità di modifica della destinazione d'uso e di utilizzo già autorizzata.

72a.03 – Modalità di intervento

Gli interventi potranno essere effettuati solo dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

La realizzazione di opere complementari (parcheggi e relativi spazi di manovra, sistemazioni a verde, strutture edilizie di vendita, ecc.) ricadenti all'interno della fascia di rispetto, oltre l'attuale area cimiteriale, ove posti entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, dovranno essere autorizzati dall'Ente gestore del Parco nell'ambito del procedimento di Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e dell'art. 80 della l.r. 12/2005.

72a.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

La realizzazione delle attrezzature cimiteriali consentite in questa zona non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche da soddisfare.

72a.05 – Norme particolari

Nella zona é consentito completare le attrezzature cimiteriali esistenti o realizzare nuove attrezzature.

Non é consentito costruire, entro la fascia di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti (art 57, punto 3, del d.P.R. 285/90 e art. 338 del T.U.L.L.SS approvato con r.d. 27.7.1934 n. 1265); la natura assoluta del vincolo d'inedificabilità si riferisce a qualunque tipo di manufatto ancorchè interrato.

All'interno della fascia di rispetto per i fabbricati esistenti (ove regolarmente assentiti) sono consentiti unicamente gli interventi di recupero di cui al settimo comma dell'art. 338 r.d. n. 1265 del 1934, senza possibilità d'incremento della "SCOP", della S.L. e/o del *Volume urbanistico* esistenti.

Possono essere riconosciute ammissibili, nelle aree di rispetto cimiteriale, strutture che abbiano le seguenti caratteristiche: temporaneità, amovibilità e non incorporazione nel terreno, purché l'uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (rif. circolare R.L. n. 53 SAN del 01.10.1985).

É consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia.

Art. 72b Depuratore e relativa fascia di rispetto

72b.01 – Descrizione

E' così individuata l'area di territorio comunale interessata dal Depuratore esistente e dalla relativa fascia di rispetto, posto a sud del territorio comunale in prossimità del confine con Casarile, attorno al quale si sviluppa detta fascia, con profondità di mt. 100.

In detta area, ancorché di competenza del Piano dei Servizi in quanto destinate ad *Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale* per la realizzazione di *Impianti tecnologici (ecologici)*, il Piano delle Regole prevede la realizzazione di impianti di depurazione delle acque reflue biologiche (vasche volano di liquami di rifiuto, linee di trattamento fanghi, ecc.).

E' vietata qualsiasi destinazione non strettamente correlata o pertinente a quella ammessa.

All'area si applica la disciplina vigente e applicabile in materia di regolamentazione, installazione ed esercizio degli impianti di fognatura e depurazione di cui (in particolare e fatto salvo quanto ulteriormente applicabile):

- alla Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977.
"Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" (G.U. n. 48 del 28 febbraio 1977);
- al Decreto dirigenziale Lombardia 13 maggio 2016 - n. 4212 "Approvazione dell'allegato tecnico relativo all'autorizzazione in via generale ex art.272 comma 2 del d.lgs. 152/06 e smi per le «Linee di trattamento fanghi»" (B.U.R.L., Serie Ordinaria, n. 22 - Lunedì 30 maggio 2016).

Gli interventi potranno essere effettuati solo dal Gestore Unico del Servizio Idrico Integrato nel territorio della Città Metropolitana, previa approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

La realizzazione delle attrezzature consentite in questa zona non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche da soddisfare.

Nella zona destinata agli impianti di depurazione è consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature; in caso di ampliamento degli impianti installati dovrà essere incrementata la dotazione di verde presente sul perimetro, al fine di realizzare un'ideale barriera vegetale, composta da alberi a fogliame persistente e a grande sviluppo, in grado di garantire il contenimento di eventuali rumori, odori molesti o la diffusione di microrganismi patogeni.

Il Gestore degli impianti dovrà, sempre, porre in atto tutti i criteri tecnico-gestionali per il controllo delle emissioni in modo da prevenirne la formazione ed evitare o contenere, in ogni caso, la diffusione di sostanze odorigene, così da impedire il verificarsi di episodi di molestie olfattive.

"Fascia di rispetto assoluto ex. Del. C.D.M. 4/2/77 (100 mt.)"

A contorno delle aree per impianti di depurazione è prescritta (ai sensi della Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, *"Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"*, Allegato 4, *Impianti di depurazione*, punto 1.2) una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto stesso.

Art. 72c Aree a verde residuale e/o marginale per il mantenimento della naturalità

72c.01 – Descrizione

Trattasi di aree a prevalente naturalità, prevalentemente a sviluppo lineare lungo cavi e/o corsi d'acqua in ambito edificato e/o poste al margine delle infrastrutture stradali ed opere complementari esistenti (aree di risulta); con detta destinazione il P.G.T. ricomprende anche aree naturali di più ampia estensione e profondità, generalmente adiacenti ad ambiti residenziali o a completamento di interventi urbanizzativi realizzati in passato.

72c.02 – Destinazioni d'uso

In dette aree il Piano delle Regole prevede la prevalente conservazione della naturalità delle superfici, è pertanto vietata qualsiasi realizzazione non strettamente correlata o pertinente alla conservazione e valorizzazione dei canali e dei corsi d'acqua e/o per la realizzazione di interventi "strutturali" finalizzati a migliorare le condizioni di deflusso della rete di drenaggio urbano (es.: posa interrata di supertubi di laminazione, rain garden, canali di scolo, ecc.); è anche consentita la realizzazione di opere edilizie di conservazione dei cavi ed infrastrutture pubbliche, anche integrative e/o in ampliamento e/o per il collegamento (anche fra le sponde) di infrastrutture stradali esistenti (ad esempio marciapiedi, piste ciclabili, allargamenti e raccordi stradali, ecc.), purché siano previste adeguate misure di mitigazione e compensazione delle aree naturali, ove intaccate dagli interventi realizzati.

Nelle fasce poste lungo la riva destra del Naviglio le sponde del Colatore Navigliaccio, oltre ad eventuali interventi di collegamento fra le sponde, sono ammessi unicamente interventi per la gestione e manutenzione dei canali e il recupero di manufatti idraulici ed altre opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché sistemazione e potenziamento del verde, con specifica attenzione alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e massima limitazione dei percorsi per mezzi motorizzati. Per quanto detto è, pertanto, consentita anche la realizzazione di opere per raccordo e collegamento fra i canali o le infrastrutture stradali e le confinanti *"Aree libere di per la tutela e la valorizzazione paesistica"* di cui all'articolo seguente, ove funzionali ad interventi di valorizzazione della rete dei canali o della rete viaria, in particolare per la realizzazione di collegamenti ciclo-pedonali.

In dette aree è altresì consentita la formazione di opere di arredo urbano, di tipo puntuale e di dimensioni contenute, collaterali alla circolazione sia dei veicoli che di tipo ciclo-pedonale, quali ad esempio: zone pavimentate e coperte per attesa autobus, stazioni di ricarica biciclette elettriche, punti di sosta con panchine, punti distribuzione acqua potabile, ecc.

72c.03 – Modalità di intervento

I suddetti interventi edilizi potranno essere effettuati solo dall'Ente Pubblico e/o dai proprietari e/o gestori dei corsi d'acqua e delle strade. Il Comune, ove necessario, potrà autorizzare interventi diretti da parte dei proprietari frontisti, purché adeguatamente motivati.

Al fine del mantenimento di adeguate condizioni di "decoro" del tessuto edificato, i proprietari frontisti e gli Enti gestori, devono provvedere periodicamente a:

- rimuovere ogni materiale che ostacoli il regolare deflusso delle acque, ripristinando le condizioni di regolarità dello scorrimento;
- effettuare il taglio delle piante morte o pericolanti;
- effettuare il taglio delle siepi e dei rami che si protendono sul suolo pubblico.
- effettuare il taglio delle erbacee infestanti (es.: ambrosia).

72c.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Il Piano delle regole non assegna alcun indice edificatorio a dette aree; unicamente ove ricomprese all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, già individuati dal P.G.T., in forza della "*perequazione di comparto*" contribuiscono anch'esse alla capacità edificatoria previsto per l'Ambito stesso; si rammenta che sono sempre comunque escluse da tale possibilità le aree individuate in classe 4 dallo Studio geologico, in quanto prive di alcun indice (anche virtuale) in quanto non assoggettabili a trasformazione urbanistica per natura o per regime giuridico (rif.: sentenza TAR Lombardia n. 1123, Milano sez. IV, del 16.04.2012).

Art. 72d Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica

72d.01 – Descrizione

Trattasi di aree libere (anche di rilevante estensione) in ambiti già urbanizzati, prevalentemente a verde (anche incolto) o spazi pertinenziali di edifici, generalmente coincidenti con gli areali individuati dal previgente P.G.T. quali "*Verde privato*" o comunque già privi di possibilità di nuove costruzioni (fatto salvo quanto di seguito indicato in caso di interventi per la valorizzazione del sistema dei Navigli) in quanto ricomprese all'interno della "*Fascia di tutela dei 100 m*" del Naviglio Pavese.

Dette aree sono tese alla conservazione, ripristino e potenziamento dell'assetto paesistico di Binasco, in particolare in prossimità del Naviglio e lungo la SP 30, innanzitutto mediante la conservazione delle alberature presenti (che in caso di necessario loro abbattimento per esigenze di sicurezza pubblica e/o privata, ed a seguito di autorizzazione da parte del competente Ufficio Comunale, dovranno essere ripiantumate mediante l'utilizzo di esemplari di pronto effetto, e nella medesima quantità di quelle abbattuti, con essenze scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dalla Città Metropolitana) e la periodica manutenzione delle aree vegetate.

72d.02 – Destinazioni d'uso

In dette aree il Piano delle Regole prevede la prevalente conservazione della naturalità delle superfici, è pertanto vietata qualsiasi edificazione edilizia, fatta salva la possibilità di realizzare di interventi "strutturali" finalizzati a migliorare le condizioni di deflusso della rete di drenaggio urbano (es.: posa interrata di supertubi di laminazione, rain garden, canali di scolo, ecc.) od anche solo per aree di laminazione o altri interventi per il drenaggio delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo, ove realizzate in ossequio ai disposti del regolamento regionale n. 7/2017 e ss.mm.ii. - *Criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica* da parte dei privati; detti interventi non dovranno comportare sensibili variazioni di permeabilità superficiale in "aree libere" poste entro la "*Fascia di tutela dei 100 m*" del Naviglio.

Le aree di laminazione dovranno, in ogni caso, essere compatibili con le caratteristiche pedologiche del suolo e idrogeologiche del sottosuolo, nel rispetto delle normative ambientali e sanitarie e con le pertinenti indicazioni contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica di supporto del P.G.T.

Possono essere realizzate anche altre opere per il drenaggio sostenibile delle acque meteoriche e di regimazione idraulica dei corpi idrici, purché realizzate utilizzando soluzioni prevalentemente naturali.

In dette aree potranno, altresì, essere previsti interventi di riordino urbano e/o edilizi per la valorizzazione del sistema dei Navigli, promossi dal Comune e/o altri Enti sovra locali e/o dai Proprietari stessi, che perseguano obiettivi del PTR dei Navigli ed in conformità con le misure di tutela del paesaggio da questo previsti (quali ad esempio punti di ristoro ed assistenza a supporto degli itinerari ciclo-turistici e/o per la navigazione ricreativa, punti informazione e raccolta delle testimonianze storico-monumentali, dei manufatti idraulici, e della storia dei Canali, ecc.); detti interventi dovranno comunque assumere carattere di *Servizi di interesse pubblico o generale*, regolati da apposito atto convenzionale, ove realizzati da privati. Il convenzionamento a favore della popolazione residente, e/o comunque della collettività fruitrice del sistema dei Navigli, dovrà riguardare l'intera quota dei servizi offerti e delle strutture edilizie previste.

In analogia con le previsioni del P.G.T. previgente, ma tenendo in debito conto la loro prevalente natura di aree libere a verde, in dette aree possono anche essere realizzati "elementi di arredo delle aree pertinenziali di edifici esistenti", aventi altezza al colmo non superiore a mt. 2,50 e superficie coperta massima SCOP, complessivamente inferiore al 5% della superficie fondiaria (del lotto unitario d'intervento) ricompresa fra le "*Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica*"; in detta percentuale di calcolo sono da ricomprendere anche analoghe strutture già esistenti.

In dette aree è consentita la conservazione dei box auto e dei rustici già esistenti alla data di adozione della presente Variante generale, ove regolarmente assentiti e posti al servizio delle contigue aree residenziali o di altra destinazione funzionale o realizzati per la gestione e piccola coltivazione ad orti del terreno, se di proprietà privata; detti fabbricati potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto dei criteri di un corretto inserimento paesaggistico.

Tutti i suddetti interventi, ove le aree siano ricomprese all'interno della *fascia di rispetto cimiteriale*, potranno essere autorizzate solo ove non configgenti con le previsioni di tutela del Cimitero, previste al precedente art. 72.a, nonché con le restanti norme vigenti in materia ancorchè non richiamate in detto articolo, che si intendono prevalenti.

72d.03 – Modalità di intervento

Gli interventi previsti potranno essere effettuati con l'applicazione delle seguenti procedure autorizzative:

- a) Titolo abilitativo edilizio e/o altra autorizzazione necessaria, secondo disciplina vigente al momento della presentazione della pratica, per interventi legati alla gestione del verde, la formazione di opere di drenaggio delle acque meteoriche o per l'installazione di "*elementi di arredo delle aree pertinenziali di edifici esistenti*" (ove eccedenti, per caratteristiche dimensionali e di costruzione, l'individuazione quale "attività edilizia libera", secondo le specificazioni del Regolamento Edilizio), da parte dei privati;
- b) Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento, in caso di interventi di riordino urbano e/o edilizi per la valorizzazione del sistema dei Navigli, promossi da privati e ritenuti perseguibili dal Comune e dagli Enti sovra locali preposti alla tutela del Naviglio, anche mediante azioni sinergiche - d'attuazione - fra pubblico e privato e nel rispetto dei disposti del D.Lgs 31 marzo 2023, nr. 36 (ove applicabili);
- c) Progettazione ed approvazione di opera pubblica, secondo i disposti del D.Lgs 31 marzo 2023, nr. 36, in caso di intervento diretto da parte dell'Ente pubblico, a seguito di acquisizione delle aree.

72d.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Il Piano delle regole assegna i seguenti indici edificatori, applicabili alle aree in parola unicamente ove correlati alla realizzazione di interventi di riordino urbano e/o edilizi per la valorizzazione del sistema dei Navigli, come sopra specificati:

- IT : 0,20 mc/mq, soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme) o progetto di opera pubblica.
- IC : 0,15 mq/mq.
- IPT : 0,65 mq/mq.
- Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa, o dal progetto dell'opera ai sensi del D.Lgs 36/2023.
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa, o dal progetto dell'opera ai sensi del D.Lgs 36/2023.
E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml.
In aderenza nei casi consentiti.
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hmax : 8,50 ml.
- Sp : secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa, o dal progetto dell'opera ai sensi del D.Lgs 36/2023.
- Stn : non previsto in quanto trattasi di interventi edificatori per la realizzazione di *Servizi di interesse pubblico o generale*.

In caso di cessione gratuita, al Comune e/o altri Enti sovra locali di dette aree, per la realizzazione di interventi di riordino urbano per la valorizzazione del sistema dei Navigli o per altre opere pubbliche che

perseguano gli obiettivi del PTRR dei Navigli, il Piano delle Regole, attribuisce un diritto edificatorio, a compensazione, pari a 0,15 mq/mq (trattasi di SL utilizzabile in tutti gli ambiti territoriali disciplinati dal PdR, esclusi quelli in fascia di tutela del Naviglio).

Art. 72e Aree per infrastrutture tecnologiche

Nei competenti elaborati grafici sono riportate le aree (oltre a quella del Depuratore e dei Pozzi irici pubblici), anche di dimensione ridotta, sui quali insistono infrastrutture tecnologiche per i servizi a rete ed opere d'infrastrutturazione tecnologica e non, quali ad esempio:

- cabine ed impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
- cabine ed impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia
- impianti di comunicazione e di telefonia cellulare, comprese torri e manufatti a terra
- impianti per la manutenzione e/o gestione della viabilità,
- ecc.

Dette aree non sono soggette a particolari indici o parametri, quanto esistente potrà essere oggetto d'interventi manutentivi, di sostituzione e/o ampliamento purché funzionali allo svolgimento del servizio recato, secondo esigenze d'impianto, nel rispetto della disciplina di settore contingente e dei diritti dei terzi confinanti.

Data la natura del territorio di Binasco, l'importanza della rete irrigua, in particolare nel territorio agricolo, si specifica che la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche, ove da realizzare obbligatoriamente nei pressi dei corpi idrici (anche intubati) e nelle relative fasce di rispetto (ove ammessa secondo la specifica disciplina di tutela) è consentita purché le opere siano completamente poste al di fuori dell'alveo inciso e realizzate con modalità di posa che assicurino la protezione delle stesse rispetto alle sollecitazioni idrodinamiche a cui possono essere eventualmente soggette (quali ad esempio la stabilizzazione della sponda dell'alveo, la protezione da fenomeni erosivi, il garantimento della portata d'acqua, ecc.). L'intervento deve sempre essere accompagnato da una relazione di compatibilità idraulica che analizzi tali aspetti e certifichi l'assenza di perturbazioni indotte sulle modalità di deflusso del corso d'acqua nonchè di pericolo per la salvaguardia dell'infrastruttura stessa. In ogni caso qualunque danno alle infrastrutture eventualmente esistenti nelle aree di tutela o salvaguardia idraulica sono ad esclusivo carico dei gestori delle infrastrutture tecnologiche.

TITOLO QUINTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

Art. 73 Ambiti agricoli

73.01 – Articolazione del territorio agricolo

Le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura sono quasi interamente incluse entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano (PASM) ed in particolare, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo Piano Territoriale di Coordinamento, sono comprese nei relativi **“territori agricoli di cintura metropolitana”** di cui all'art. 25 delle citate n.t.a., che si intende qui richiamato.

Gli areali ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano del territorio comunale sono, altresì, individuati dal più recente Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città metropolitana di Milano, quali **“Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali”** con riferimento agli art. 41 e 42, delle relative norme di attuazione, che si intendono qui richiamati, con carattere di prevalenza, ove in contrasto, rispetto a quanto di seguito previsto. In questa sede si rammentano le seguenti principali disposizioni di valorizzazione, di uso e di tutela, che dovranno essere adottate nella conduzione dei fondi:

- mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo;
- tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la diversificazione delle produzioni agricole;
- preferire le colture agroambientali in luogo di quelle intensive e ad alto impatto ambientale; il Comune supporterà gli agricoltori nelle procedure di richiesta di eventuali incentivi rivolti all'agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificata e di produzioni con tecniche agricole integrate;
- conservare e riqualificare le sistemazioni agrarie tradizionali e le tessiture del paesaggio agrario quale fattore di identità culturale;
- conservare, nell'utilizzo agricolo, i caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
- garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale.

Le porzioni di territorio agricolo poste più a sud verso Casarile (estese dal Naviglio ad oltre la Cascina Cicognola) e quelle attorno al Depuratore, in quanto aree di naturalità individuate dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento del PASM. Sono individuate (dal recente PTM) fra gli **“Ambiti di rilevanza naturalistica”** con riferimento all'art. 48, c. 3, delle relative norme di attuazione, che si intende qui integralmente richiamato con valore prescrittivo. In questa sede si rammentano le seguenti disposizioni:

- evitare la frammentazione degli ambiti e la compromissione della loro funzionalità ecologica;
- evitare la compromissione o il danneggiamento di zone umide o aree boscate di elevato valore biologico e naturale che, nel caso di interventi di trasformazione di suolo nelle vicinanze, dovranno essere protette e dotate di idonee fasce buffer di protezione;
- conservare gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- evitare la localizzazione di cartellonistica pubblicitaria in ambito extraurbano.

Le aree agricole del territorio comunale poste lungo il Naviglio e d il Canale Ticinello Mendosio sono, invece, individuate (sempre dal recente PTM) fra gli **“Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica”** con riferimento all'art. 42, comma 2, delle relative norme di attuazione, che si intende qui richiamato con valore prescrittivo, nelle porzioni di territorio in cui sia ancora riconoscibile la sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole e insediative rurali. In questa sede si rammentano le seguenti disposizioni che dovranno essere adottate nella conduzione dei fondi ed in caso d'interventi edilizi:

- conservare e riqualificare le sistemazioni agrarie tradizionali e le tessiture del paesaggio agrario quale fattore di identità culturale;
- conservare, nell'utilizzo agricolo, i caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
- inserire gli interventi edilizi nel contesto utilizzando idonei impianti vegetali di mitigazione anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTM;
- garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale anche con riferimento al sopracitato Repertorio

Altri areali e vari elementi lineari e/o puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale risultano sovrapposti a porzioni degli ambiti agricoli.

Nel seguito del presente articolo viene stabilita la disciplina degli interventi, rispettivamente per:

- 1) gli ambiti agricoli inclusi nel PASM - Parco Agricolo Sud Milano (sia di interesse strategico sia non di interesse strategico);
- 2) gli ambiti agricoli esterni al PASM - Parco Agricolo Sud Milano;

con ulteriori specificazioni dispositive inerenti areali individuati quali "*Insedimenti rurali isolati di interesse storico/paesistico*", ricompresi negli Ambiti agricoli inclusi nel PASM, e per i quali il P.G.T. prevede ulteriori e specifiche disposizioni per le rispettive porzioni storiche, classificate, quindi, quali "*Nuclei rurali di antica formazione*".

Il Piano delle Regole (P.d.R.) persegue, per l'intero territorio comunale, l'obiettivo primario di tutelare l'attività agricola, in considerazione della prevalente vocazione agro-silvo-culturale del territorio stesso e del ruolo da essa assunto come elemento centrale e connettivo; nel contempo il Piano delle Regole (P.d.R.) tende a far sì che gli interventi connessi con l'esercizio delle attività agricole tutelino e valorizzino gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente agrario, quali alberature, fasce boscate, siepi, filari, reticolo idrico naturale ed artificiale, ecc.

Eventuali attività extra-agricole già in essere (alla data di adozione del presente piano) in forza di precedenti regolari autorizzazioni potranno continuare ad essere svolte, esclusivamente nei limiti e con le modalità delle autorizzazioni medesime.

Vari areali e vari elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, ecologico ed ambientale risultano sovrapposti a porzioni degli ambiti agricoli, in particolare si segnalano quelli corrispondenti:

- agli elementi della Rete Ecologica Metropolitana del PTM, di cui:
 - alcune aree individuate quali "*ganglio primario*", che ricomprendono quasi interamente le porzioni agricole del territorio comunale attorno al Depuratore e più ad est, al di sotto della Cascina Cicognola;
 - il "*corridoio ecologico fluviale*", lungo il Naviglio Pavese;
 - un "*corso d'acqua minore da riqualificare a fini polivalenti*": la Roggia Bareggia ed il Ticinello Mendosio (escluso il Colatore Navigliaccio);per la cui tutela si rimanda anche ai competenti articoli 62 e 63 delle Norme di attuazione del PTM stesso.
- alla fascia di salvaguardia dei 100 mt. ed alla fascia di tutela dei 500 mt. prevista dal PTR Navigli lungo le sponde del Naviglio Pavese;
- alla fascia di inedificabilità di 100 mt. dalle sponde del canale Ticinello ("Colatore Navigliaccio" o "Ticinello occidentale") e del Naviglio Pavese, all'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi comma 2 e (transitoriamente) dal comma 4 dell'articolo 42 delle n.t.a. del relativo P.T.C.
- alla presenza di "*insediamenti rurali isolati di interesse storico/paesistico*" individuati dal PTM, corrispondenti alle cascine Cicognola, Bozza e San Giuseppe, per i quali sono anche richiamate le direttive di cui all'art. 54 delle Norme di attuazione del PTM stesso.

Le porzioni di territorio agricolo, poste al margine della Roggia Ticinello/Mendosio, del Colatore Navigliaccio e del Naviglio Pavese, risultano ricomprese in fascia di "*Rispetto dei corsi d'acqua*" (avente larghezza di mt. 10,00) dalle relative sponde e, pertanto, oggetto anche della specifica disciplina di Polizia idraulica, a cui si rimanda; in questa sede si rammenta che, ove ricadenti nella "Sottoclasse di fattibilità geologica 4.1" (come definita dallo Studio geologico di supporto alla presente Variante Generale di P.G.T.), su tali aree non sussiste indice edificatorio, seppure "virtuale", in quanto non assoggettabili a trasformazione urbanistica per natura o per regime giuridico (rif. sentenza TAR Lombardia n. 1123, Milano IV, del 16.04.2012).

Negli Ambiti agricoli trovano applicazione, in generale le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Per la disciplina dei territori, degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche, degli elementi puntuali di tutela, si rimanda – nello specifico – ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con deliberazione di Giunta Regionale 3 agosto 2000, n. 7/818 nonché ai contenuti del Piano di settore agricolo, approvato dal Consiglio direttivo del Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione n. 33 del 17 luglio 2007, ai sensi dell'articolo 7 delle n.t.a. del P.T.C. suddetto.

Ritenuto prevalente l'interesse pubblico di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, considerate anche le particolari caratteristiche morfologiche e idrologiche del territorio comunale edificato, anche in tutti gli ambiti di seguito disciplinati, si considera normalmente ammessa la possibilità di realizzare aree di laminazione delle acque meteoriche di piena

(intese quali aree di allagamento naturali) e/o “rain garden” (quali aree leggermente depresse, appositamente progettate per raccogliere, filtrare e assorbire l'acqua piovana proveniente da superfici impermeabili), per il drenaggio delle stesse negli strati superficiali del suolo, ove realizzate in ossequio ai disposti del regolamento regionale n. 7/2017 e ss.mm.ii. - *Criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica*, nonché previste dallo *Studio comunale di gestione del rischio idraulico* e/o dal precedente *Documento semplificato*. Tali aree di laminazione possono anche essere funzionali ad interventi non direttamente comportanti variazioni, di permeabilità superficiale, riconducibili all'attività agricola.

Le aree di laminazione dovranno, in ogni caso, essere compatibili con le caratteristiche pedologiche del suolo e idrogeologiche del sottosuolo, nel rispetto delle normative ambientali e sanitarie e con le pertinenti indicazioni contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica di supporto del P.G.T.

Possono essere realizzate anche altre opere per il drenaggio sostenibile delle acque meteoriche e di regimazione idraulica dei corpi idrici, purché realizzate utilizzando soluzioni prevalentemente naturali.

Nel caso in cui le suddette aree di laminazione, realizzate in recepimento di “interventi strutturali” previsti dallo *Studio comunale di gestione del rischio idraulico* e/o dal precedente *Documento semplificato*, siano realizzate su aree per le quali non avvenga la cessione (“bonaria” o a seguito di procedura espropriativa) alla Pubblica Amministrazione, e l'area rimanga pertanto nella disponibilità privata (eventualmente limitata rispetto alle coltivazioni, ad altre attività agro-forestali da potersi ancora svolgere o alla presenza di altri manufatti e/o opere legittimamente realizzate e già esistenti alla data di adozione della presente Variante generale), con il supporto di un adeguato Studio di natura agronomica, dovrà essere previsto un adeguato indennizzo a carico dell'Ente pubblico o del Gestore del servizio idrico integrato, da potersi definire specificatamente solo in quella sede, tenuto anche conto delle caratteristiche del terreno interessato e delle possibilità di utilizzo comunque rimanenti, oltre che della natura della limitazione eventualmente imposta.

73.02 – Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano

73.02.1 – Descrizione

Sono così definite le parti del territorio comunale incluse nel Parco Agricolo Sud Milano che, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo P.T.C., sono comprese nei “*territori agricoli di cintura metropolitana*” di cui all'art. 25 delle citate n.t.a..

Sono costituite da terreni agricoli generalmente coltivati, caratterizzati da alto livello di produttività e con presenza di edifici agricoli ed aggregati rurali riconducibile alle cascine storiche.

Si intendono qui integralmente richiamate e trovano applicazione:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- le *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare l'articolo 25 (*Territori agricoli di cintura metropolitana*), orientato alla salvaguardia, nella sua consistenza e caratterizzazione complessiva, del patrimonio edilizio rurale esistente in quanto testimonianza storico-architettonica dell'antica organizzazione dell'agricoltura nel territorio del Parco, ed a cui riferirsi prioritariamente per il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati;
- i piani di settore, ed in particolare il *Piano di Settore Agricolo* (P.S.A.), approvato dal Consiglio direttivo con deliberazione n. 33 del 17 luglio 2007, secondo le disposizioni del comma 1 e 2 dell'art. 20 della L.R. 86/83 e dell'art. 19 della L.R. 24/90 (istitutiva del Parco) nonché ai sensi dell'articolo 7 delle n.t.a. del P.T.C.;
- gli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano.
- la disciplina di valorizzazione, uso e tutela degli “ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali” dettata dagli art. 41 e 42 delle norme di attuazione del PTM vigente della Città metropolitana di Milano, limitatamente agli ambiti medesimi come espressamente individuati nelle competenti tavole del P.d.R.

73.02.2 – Destinazioni d'uso

Le aree agricole interne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano sono in generale destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore

strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del territorio del Parco (art. 25, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.).

Pertanto in queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. In detti Ambiti è fatta salva la possibilità per i produttori agricoli, singoli o associati, di esercitare attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del Codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n. 125 e successive modificazioni e alla legge 9 febbraio 1963, n. 59 e successive modificazioni.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, di cui al comma precedente, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente (art. 59, c. 2, l.r. 11 marzo 2005 n. 12).

E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito al punto [2.a.5 "Attività agrituristiche"](#) del precedente [art. 14](#); negli spazi specificamente adibiti ad agriturismo (quali ad esempio cucine, sale da pranzo, camere da letto) non è consentito – neppure senza l'esecuzione di opere edilizie – avviare altre attività extra-agricole (fra quelle consentite dall'art. 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e dalle presenti norme) prima che siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dall'inizio dell'attività agriturbistica.

Sono ammesse le attività di fruizione pubblica del territorio agricolo, anche attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri e percorsi turistici culturali ed enogastronomici, purché riconosciuti - dal Comune e dall'Ente Parco -, d'interesse pubblico.

Le rimanenti destinazioni sono in generale vietate, salvo quelle di seguito elencate, che sono tuttavia ammesse unicamente in funzione del riutilizzo di edifici (o parti di edifici) e strutture rurali esistenti, qualora ne sia dimostrata e verificata la dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo, e a condizione che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo:

- a) residenze extra-agricole;
- b) funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri extra-agricoli, ivi comprese tutte le attività intellettuali, professionali, artistiche;
- c) artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto;
- d) attività produttive di tipo intellettuale, come ad esempio la produzione di software;
- e) attività socio-ricreative, culturali, socio-assistenziali;
- f) attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- g) maneggio, purché connesso con l'attività di allevamento equino come definito dalle norme vigenti;
- h) scuole ed attività didattiche connesse con l'agricoltura, legalmente riconosciute, quando nel programma didattico rientri anche lo svolgimento di attività di tipo florovivaistico, agricolo, zootecnico;
- i) attività di ricerca e sperimentazione connesse con l'agricoltura;
- l) musei dell'agricoltura;
- m) attività per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Parco Agricolo, dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La distanza fra gli edifici (o porzioni di edifici, o spazi in genere) adibiti alle suddette destinazioni d'uso in deroga e le strutture adibite ad attività zootecniche e ad attività insalubri (o odorigene) in genere dovrà essere verificata – secondo il criterio di "reciprocità" – in analogia a quanto stabilito all'art. 3.10.7 dal "Regolamento Locale di Igiene – TIPO" (Approvato dalla Giunta Regionale il 28 marzo 1985 - Delibera della Giunta Regionale 28 marzo 1985, n° 49784 e ss.mm.ii.) e dalle "Linee Guida Unificate in edilizia rurale e zootecnia" approvate con Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale alla Sanità 29 maggio 2009, n. 5368. Dette distanze si applicano anche fra comuni confinanti o limitrofi.

La trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali dismesse a favore delle destinazioni sopra elencate potrà avvenire esclusivamente alle condizioni e con le modalità stabilite all'articolo 25, paragrafo 5, delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è disciplinato dall'articolo 40 ter della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii.

Eventuali attività extra-agricole diverse da quelle elencate al [precedente sesto capoverso](#) e già in essere (alla data di adozione del presente piano) in forza di precedenti regolari autorizzazioni potranno continuare ad essere svolte, esclusivamente nei limiti e con le modalità delle autorizzazioni medesime.

L'attività agricola produttiva può svolgersi nel rispetto della normativa vigente, delle norme generali di cui all'articolo 15 delle predette n.t.a. del P.T.C. nonché delle specifiche norme di zona di cui all'articolo 25 delle stesse n.t.a. e delle indicazioni del piano di settore agricolo previsto dall'art. 19 della l.r. n. 24/90.

Nell'esercizio dell'attività agricola si applicano le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), nonché le "*Linee Guida Unificate in edilizia rurale e zootecnia*" approvate con Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale alla Sanità 29 maggio 2009, n. 5368.

Trattandosi di "*ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali*", come individuati dal PTM, in detta porzione del territorio comunale si applicano anche tutte le seguenti misure generali di valorizzazione, uso e tutela:

- a) la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità (comprese le piste ciclabili), fatta salva la possibilità di riutilizzo dei percorsi interpoderali già esistenti, deve essere approvata secondo le modalità disciplinate dall'articolo 19 della l.r. 4 maggio 2001, N. 9 "*Programmazione e sviluppo della rete viaria di interesse regionale*" ovvero previste nella programmazione territoriale e di settore della Regione e della Città metropolitana;
- b) la realizzazione di reti ed impianti tecnologici ed infrastrutture per la mobilità nonché opere pubbliche comunali (ove già individuate dal P.G.T. oppure previste mediante variante urbanistica) sono soggette alla preventiva valutazione positiva di compatibilità con il PTM;
- c) gli interventi dovranno garantire il mantenimento della compattezza e della continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo;
- d) non sono consentiti utilizzi impropri o, comunque, l'insediamento - anche temporaneo - di attività, che a giudizio dell'Ente Comunale, eventualmente sentito anche l'Ente Parco, possano comportare rischi di danneggiamento o d'impovertimento delle funzioni antropiche legate all'agricoltura e dei valori paesaggistici o ambientali a ciò connessi;
- e) gli interventi devono essere rivolti a tutelare e valorizzare il ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera nonché a mantenere un rapporto equilibrato tra suolo impermeabile e filtrante, anche al fine di conservare un'adeguata dimensione delle superfici filtranti per svolgere funzioni ecologiche;
- f) gli interventi dovranno perseguire la continuità e funzionalità delle reti ecologiche e l'integrazione con reti di livello urbano, mantenendo la continuità degli spazi aperti tra l'edificato e i paesaggi agrari;
- g) si dovranno tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la diversificazione delle produzioni agricole;
- h) ove possibile, dovranno essere favorite le colture agroambientali in luogo di quelle intensive e ad alto impatto ambientale,
- i) ove possibile, dovrà essere privilegiata l'agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificata e di produzioni con tecniche agricole integrate;
- l) utilizzare, in via prioritaria, per le attività e gli usi ammessi gli edifici esistenti e localizzare eventuali nuovi edifici in contiguità con quelli esistenti, nel rispetto della trama del tessuto agricolo storico.
- m) gli interventi dovranno prevedere la salvaguardia della leggibilità dell'orizzonte del paesaggio agrario e la tutela della percezione visiva degli elementi di connotazione storica e paesistica esistenti;
- n) inserire gli interventi edilizi nel contesto utilizzando idonei impianti vegetali di mitigazione anche con riferimento al "*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale*" del PTM⁴²;
- o) garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale anche con riferimento al sopracitato Repertorio;
- p) evitare l'installazione di nuovi elettrodotti aerei e di cartellonistica pubblicitaria che interferisca

⁴² Elaborato del PTCP 2014, approvato con DCP n.93 del 17 dicembre 2013, pubblicato sul BURL della Regione Lombardia – serie Avvisi e concorsi n.12 del 19 marzo 2014.

interferisca con la percezione visiva di beni culturali tutelati ed il loro immediato contesto, nonché con le visuali rilevanti. Per gli elettrodotto aerei esistenti si devono perseguire soluzioni di interramento.

EDIFICI EXTRA AGRICOLI ESISTENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO

(per quelli insistenti negli "Insediamenti rurali isolati di interesse storico/paesistico" si rimanda al relativo articolo – salvo per quelli già esistenti alla data di adozione del P.T.C. del PASM, per i quali si applica la seguente disciplina) .

Gli edifici legittimamente esistenti (individuati o meno negli elaborati grafici di P.G.T.) che, alla data di adozione del P.T.C. del PASM, risultavano adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere rinnovati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale o del presente P.G.T., attraverso i sottoelencati interventi di manutenzione, riqualificazione e adeguamento:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (se con incremento della volumetria, anche nel rispetto dei disposti di cui al punto 2 seguente), demolizione: senza limitazioni;
2. ampliamento "una tantum", entro il limite massimo di aumento del 20% della SL realizzabile "una tantum"; sempre che non vi abbiano già fatto ricorso negli anni scorsi ai sensi degli strumenti urbanistici previgenti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza e la legittimità del volume urbanistico precedentemente insediato.

Ove non sia adeguatamente dimostrata la loro esistenza già alla data di adozione del P.T.C. del PASM, potranno essere interessati unicamente (ove realizzati in forza di precedenti regolari autorizzazioni) da interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Qualora gli edifici extra-agricoli presentino – secondo la classificazione dei medesimi prestabilita dal Piano delle Regole – motivi di interesse storico, paesaggistico e artistico, ogni intervento sui medesimi dovrà sottostare, oltre che alla disciplina di cui al presente paragrafo, anche alla disciplina specificamente stabilita dalle presenti norme di attuazione ed alla categoria d'intervento ammessa su ciascun edificio o manufatto, indicata nella [tavola PR/p.02 "Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi"](#), fatto salvo che le "categorie di intervento ammesse", indicate per i "Nuclei rurali di antica formazione" ricompresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, hanno valore indicativo e gli interventi previsti dovranno essere verificati dall'Ente gestore del Parco stesso.

In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme per i territori ricompresi nel PASM.

73.02.3 – Modalità di intervento

Possono essere normalmente effettuati mediante *Intervento edilizio diretto*, e dunque senza necessità di preventiva pianificazione attuativa, purché finalizzati allo svolgimento dell'attività agricola e fatta salva ogni diversa prescrizione contenuta (o richiamata) nelle presenti norme:

- gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*,
- gli interventi di *Ampliamento* e *Sopralzo* di edifici esistenti,
- gli interventi di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*,
- gli interventi di *Nuova costruzione*, che devono di norma essere effettuati in prossimità e a completamento di insediamenti agricoli esistenti, salvo documentate esigenze.

Per la qualificazione degli interventi si fa riferimento all'[articolo 13](#) delle presenti norme.

Possono essere altresì effettuati mediante *Intervento edilizio diretto* gli interventi su edifici extra-agricoli consentiti dalle presenti norme.

Sono comunque subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica* di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 o (secondo i casi) comunque alla stipula di un "*accordo integrativo o sostitutivo del provvedimento*" di cui all'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, gli interventi edilizi diretti riguardanti :

- gli interventi su edifici agricoli dismessi, finalizzati ad attivare le destinazioni d'uso extra-agricole espressamente consentite dal [precedente articolo 73.02.2](#), sesto comma.
- l'attivazione di attività d'agriturismo, come prima individuata,
- gli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli.

Sono viceversa subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo (con relativa convenzione urbanistica):

- gli interventi ricadenti in ambiti espressamente a tal fine individuati dal Piano delle Regole.

Il rilascio del *Permesso di costruire* é in ogni caso subordinato alla osservanza di quanto disposto dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), con l'eccezione delle opere e degli edifici non connessi all'attività agricola, per i quali il rilascio del *Permesso di costruire* é subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola, le trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali nonché gli interventi connessi ad edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano.

La collocazione di attrezzature, servizi e impianti tecnologici nei territori agricoli del Parco dovrà essere preventivamente verificata dall'Ente gestore nella sua ammissibilità e rispetto alla compatibilità ambientale, secondo le procedure di cui all'art. 14 della n.t.a. del P.T.C. del Parco.

73.02.4 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi si effettueranno nel rispetto dei seguenti indici:

A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO

- IF : 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto–floro–vivaistica specializzata;
0,01 mc/mq, con un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
0,03 mc/mq su tutti gli tipi di terreni agricoli;

E' ammessa, per il computo dell'IF, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

- IC : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita, elevabili a 0,20 mq/mq per le aziende orto–floro–vivaistiche e a 0,4 mq/mq per le serre. I limiti suddetti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
- Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente, con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.
- Ds : per le residenze:
5,00 ml per calibro stradale fino a ml 7,00;
7,50 ml per calibro stradale da ml 7,00 a ml 15,00;
10,00 ml per calibro stradale oltre ml 15,00;
per edifici aventi altra destinazione: 10,00 ml
Sono fatti salvi eventuali allineamenti in atto comportanti distanze inferiori.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De : ad Hmax edificio, con minimo di 10,00 ml, per gli edifici destinati alla residenza.

10,00 ml per gli altri edifici.
In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo, solo per le residenze, quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hmax : 8,50 ml, solo per le residenze.

B) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI SUINI CON PIU' DI 15 CAPI)

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

IC : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente, con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.

I nuovi edifici e le nuove aree scoperte destinate alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 200 ml dal perimetro di Ambiti aventi, secondo il P.d.R., destinazione diversa da quella agricola.

É tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria,

Ds : 15,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De : 10,00 ml in generale.
200,00 ml (400,00 ml in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo.

C) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DEI SUINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 15

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

IC : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 1/2 "*Altezza del fronte*" prospiciente, con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 600 ml dal perimetro di Ambiti aventi, secondo il P.d.R., destinazione diversa da quella agricola.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di edifici esistenti alla data di adozione del P.d.R., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

Ds : 30,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De : 10,00 ml in generale;
400,00 ml dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo;

Gli insediamenti di cui al presente punto C) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni:

1. piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto attorno all'azienda per una profondità minima di 4 filari;
2. distanza minima tra gli allevamenti di suini: secondo le norme vigenti;
3. impianti di depurazione e di smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni dell'A.T.S e dell'ARPA competenti.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa igienico-sanitaria, regolatoria delle distanze minime di localizzazione; in particolare qui si richiamano, per i centri aziendali esistenti, i disposti di cui agli art. 3.10.4 "Norme e caratteristiche generali dei ricoveri per animali e per le strutture di servizio connesse all'attività agricola" e 3.10.5 "Allevamenti di animali: distanze" del "Regolamento Locale di Igiene – TIPO" (Approvato dalla Giunta Regionale il 28 marzo 1985 - Delibera dalla Giunta Regionale 28 marzo 1985, n° 49784 e ss.mm.ii.)" nonché il punto 2 delle "indicazioni operative" delle già citate "Linee Guida Unificate in edilizia rurale e zootecnia" in merito all'adozione di soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante, in particolare in caso d'incremento del peso vivo allevato e/o di interventi edilizi.

Per le aziende già esistenti alla data di prima approvazione del PGT (n.d.r. del previgente PGT 2013, ossia al 13/04/2013), la possibilità edificatoria espressa mediante gli indici *IF (Indice di edificabilità fondiaria)* ed *IC (Indice di copertura)* è incrementata del 20% ai sensi dell'art. 59, comma 4-bis della legge regionale n. 12 del 2005 (comma introdotto dalla legge regionale n. 4 del 2008).

Gli indici e parametri edilizi e urbanistici sopra riportati hanno esclusivamente carattere orientativo e di indirizzo e dovranno essere verificati dall'Ente gestore del Parco stesso, anche in sede di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.

73.02.5 – Areali ed elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale

Vari areali e vari elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale risultano sovrapposti a porzioni degli *Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*.

Le modalità di tutela e di valorizzazione di detti areali ed elementi sono indicate al successivo *Titolo Sesto "Ambiti ed elementi di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale. Rete ecologica"*.

73.02.6 – Norme particolari

A) NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni – purché destinate all'esercizio dell'attività agricola – sono ammesse previo parere del competente servizio della Città metropolitana di Milano, attraverso il PASM per le aree disciplinate dall'art. 25 del relativo PCT, che ne attesti la comprovata esigenza.

Le nuove costruzioni devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. di norma – e fatte salve documentate esigenze – devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, in modo da non disturbare la lettura d'insieme dell'insediamento esistente. A tale scopo deve essere prodotta, contestualmente alla presentazione del progetto, idonea documentazione grafica e fotografica;
- b. i progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;

- c. i progetti devono prevedere la formazione di cortine alberate perimetrali all'azienda, costituite da alberature di alto fusto, per una profondità minima di 2 filari;
- d. i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive presenti nell'area sud Milano;
- e. per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine dell'area sud Milano;
- f. la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- g. i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, fatto salvo quanto con carattere restrittivo stabilito dalle presenti norme in ordine agli interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico-artistico all'interno dei *Nuclei rurali di antica formazione (ossia i "Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela", i Beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare" e gli "Edifici dell'impianto storico" individuati dal P.G.T.)*.

C) RECINZIONI

Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto-florovivaistiche e di allevamento; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dall'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano.

D) RETE IDRICA SUPERFICIALE

Deve essere garantita la continuità e l'efficienza della rete idrica superficiale, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

E) ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO

Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione

F) MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

E' inoltre raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set-aside⁴³ verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

G) CAPI DI BESTIAME AMMESSI

I titoli abilitativi relativi a nuovi fabbricati e manufatti destinati all'allevamento – ed in ogni caso alla permanenza – di capi di bestiame, ed anche relativi all'ampliamento di fabbricati e manufatti esistenti, potranno essere rilasciati solo qualora non vengano superati i seguenti rapporti fra peso vivo di bestiame e superficie aziendale:

- | | | |
|--|--------|-----------------------|
| a. Bovini, caprini, ovini, equini, e assimilabili: | 300 Kg | per pertica milanese; |
| b. Suini: | 150 Kg | per pertica milanese; |
| c. Polli, faraone, anatre, oche, tacchini, struzzi, volatili, conigli, e assimilabili: | 200 Kg | per pertica milanese. |

H) AUTOMEZZI MOTORIZZATI

⁴³ Il set-aside (in inglese, letteralmente, mettere da parte) è stato un regime agronomico adottato nell'ambito della politica agricola comune. Introdotto dall'Unione europea nel 1988 (Regolamento CEE 1272/88), consisteva nel ritiro dalla produzione di una determinata quota della superficie agraria utilizzata: questa doveva essere lasciata a riposo per periodi più o meno lunghi (anche fino a 20 anni). La pratica agronomica era ispirata dalla necessità di controllare la sovrapproduzione di cereali, e di altri seminativi, al fine di evitare gli effetti depressivi sui prezzi agricoli.

Il transito e la sosta con mezzi motorizzati sono vietati fuori dalle strade statali, provinciali e comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale.

I) VANI INTERRATI E SEMINTERRATI

Considerato il particolare assetto idrogeologico del territorio comunale, con presenza nel sottosuolo di falda acquifera molto superficiale, è sconsigliato realizzare vani con pavimento posto a quota altimetrica inferiore alla "quota 0,00 convenzionale" come definita nelle presenti norme.

Si richiamano, inoltre, tutti i disposti di cui all'indagine della "*COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA*" di supporto alla presente Variante generale, secondo la classe di fattibilità geologica in cui ricade l'intervento; si richiamano inoltre anche i disposti di cui alla lettera C) "*Richiamo di indirizzi generali*" dell'[art. 61](#) della presente disciplina, in merito all'esclusione di parti del territorio comunale dalla possibilità di eventuale recupero di vani e locali seminterrati esistenti.

L) COLTIVAZIONE DEL RISO

La coltivazione del riso può essere effettuata solo alla distanza dagli edifici Stabilita dal Regolamento speciale della Provincia di Milano.

M) DISTANZA DEGLI ALLEVAMENTI DA INSEDIAMENTI EXTRA-AGRICOLI

Oltre che alle specifiche norme del [presente articolo 73.02](#), gli spazi destinati ad attività zootecniche sono soggetti, per quanto riguarda le distanze da mantenere da insediamenti – esistenti o previsti – aventi destinazione extra-agricola, a tutte le norme vigenti, ed in particolare:

- al Regolamento Locale di Igiene – TIPO (Approvato dalla Giunta Regionale il 28 marzo 1985 - Delibera dalla Giunta Regionale 28 marzo 1985, n° 49784 e ss.mm.ii.), in particolare i disposti di cui agli art. 3.10.4 "*Scarichi*" e 3.10.5 "*Rifiuti solidi*";
- il punto 2 delle "indicazioni operative" delle "Linee Guida Unificate in edilizia rurale e zootecnia"
- al Regolamento Edilizio Comunale;
- al Piano di Settore Agricolo del Parco Agricolo Sud Milano (ove ricadenti nel relativo territorio).

Si intendono inoltre qui richiamate e trovano applicazione, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nelle linee guida regionali di cui al [successivo punto I\)](#).

I) RICHIAMO ALLE "LINEE GUIDA REGIONALI: CRITERI IGIENICI E DI SICUREZZA IN EDILIZIA RURALE"

Si intendono qui richiamate e trovano applicazione, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nel Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale alla Sanità 29 dicembre 2005, n. 20109 "*Linee Guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*", pubblicato sul BURL del 10 febbraio 2006, 3° suppl. straord., elaborate e divulgate dall'Assessorato regionale in attuazione di quanto indicato dalla d.g.r. 7/18344 del 23 luglio 2004 "*Interventi operativi per la promozione della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro in Lombardia per il triennio 2004-2006*" e ad integrazione delle precedenti "*Linee guida per la prevenzione degli infortuni in zootecnia*" approvate con d.d.g. 29 settembre 2004 n. 16258, pubblicate sul BURL 14 gennaio 2005, 5° suppl.straord.

73.02.7 – Insediamenti rurali isolati di interesse storico/paesistico ([art. 54](#) delle Norme di attuazione del PTM)

Trattasi di insediamenti prevalentemente rurali, isolati nel territorio agricolo, di interesse storico e/o paesistico che, per posizione, caratteristiche morfologiche e tipologiche, storicità d'insediamento e presenza al loro interno di nuclei edificati con valenza architettonica sono ritenuti meritevoli di tutela.

- Cascina Cicognola,
- Cascina Bozza,
- Cascina San Giuseppe.

Considerato che detti insediamenti sono compresi nel Parco Agricolo Sud Milano, e ferma restando, di conseguenza, la disciplina del relativo P.T.C. e la competenza dello stesso Parco Agricolo (a cui compete, in particolare, il rilascio delle *autorizzazioni paesaggistiche*), gli interventi edilizi e urbanistici sono regolati più specificamente dalle norme seguenti, fatto salvo che per gli areali specificatamente individuati dal Piano dei Servizi è qui richiamata la relativa disciplina.

Destinazioni d'uso:

quelle riportate al precedente [articolo 73.02.2](#).

Modalità d'intervento:

quanto riportato al precedente [articolo 73.02.3](#), fatte salve le indicazioni (tutte con carattere di prevalenza) di cui al successivo punto relativo agli *“Edifici extra agricoli esistenti negli insediamenti rurali isolati di interesse storico/paesistico”*.

Indici e parametri edilizi e urbanistici:

quelli riportati al precedente [articolo 73.02.4](#), con la precisazione che il loro utilizzo è consentito ai soli fini dell'esercizio e conservazione delle funzioni agricolo-produttive, anche all'esterno degli Insediamenti rurali (purché in ambito agricolo), fatto salvo quanto eventualmente ammesso negli ambiti assoggettati dal P.G.T. a Pianificazione Attuativa, ed al netto del volume (o della superficie lorda) già esistente nell'area considerata.

Norme particolari:

gli interventi, sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'insediamento, dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, correggendo eventuali manomissioni recenti;

- nel caso in cui, per un miglior utilizzo a fini agricoli degli insediamenti, si rendessero necessarie demolizioni, con o senza ricostruzione, di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione deve essere prevista con soluzioni planivolumetriche non alteranti la lettura dell'intero insediamento;
- nuovi interventi per usi agricoli sono ammessi a condizione che gli stessi siano collocati in modo tale da non “disturbare” la lettura d'insieme dell'insediamento esistente, a tal fine (a supporto del progetto) dovrà essere prodotta idonea documentazione grafica, fotografica, e/o rendering secondo l'entità dell'intervento;
- i mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli fabbricati, ove dismessi dagli usi agricoli, sono consentiti per l'introduzione delle funzioni ammesse o compatibili (come disciplinato dalle presenti norme e dal PTC del Parco), sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici dell'insediamento;
- prevedere, per interventi di nuova edificazione, soluzioni tipologiche che si inseriscano nel tessuto edilizio esistente senza alterare le qualità visive del paesaggio rurale e degli elementi di riconoscibilità del contesto, anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTM.

E' consentita a realizzazione di reti ed impianti tecnologici ed infrastrutture per la mobilità nonché opere pubbliche comunali e/o sovra-comunali (ove già individuate dal P.G.T. oppure previste mediante variante urbanistica), le stesse sono soggette alla preventiva valutazione positiva di compatibilità con il PTM.

EDIFICI EXTRA AGRICOLI ESISTENTI NEGLI INSEDIAMENTI RURALI ISOLATI DI INTERESSE STORICO/PAESISTICO

Gli edifici legittimamente esistenti (individuati o meno negli elaborati grafici di P.G.T.) che, alla data di adozione del P.T.C. del PASM, risultavano adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere rinnovati, come disciplinato al precedente paragrafo 73.02.2., punto: *“Edifici extra agricoli esistenti nel territorio agricolo.”*

Gli edifici extra agricoli esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., ove legittimamente realizzati, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere rinnovati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale o del presente P.G.T., attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza incremento della volumetria.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli volti al ripristino, di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza e la legittimità del volume urbanistico precedentemente insediato.

In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme per gli ambiti agricoli, comprese per analogia quelle ammesse in caso di riutilizzo di edifici dismessi, di cui al precedente [articolo 73.02.2](#).

Tutti gli interventi dovranno essere improntati al perseguimento del corretto inserimento paesaggistico dei fabbricati (come rinnovati) mediante l'adozione di caratteri stilistici coerenti per

materiali, disegno dei prospetti, colori, coperture, ecc., al contesto tradizionale dell'Insediamento in cui insistono.

Per le porzioni con valenza storico/paesistica, ivi ricomprese ed individuate dal presente P.G.T. quali “*Nuclei rurali di antica formazione*”, si rimanda anche al rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui al successivo [articolo 73.02.8](#).

73.02.8 – Nuclei rurali di antica formazione ([art. 54 e 57](#) delle Norme di attuazione del PTM)

Il P.T.M. (Piano Territoriale Metropolitano della Città metropolitana di Milano) segnala nel territorio comunale, oltre ai “*nuclei di antica formazione*” la presenza di:

- “*insediamenti rurali di rilevanza paesistica*”, corrispondenti alle cascine Cicognola, Bozza e San Giuseppe;
- “*insediamenti rurali di interesse storico*”, disciplinati anche dal relativo art. 54 delle n.d.a. del P.T.M., corrispondente al nucleo centrale della Cascina Cicognola.

Avuto riguardo a dette segnalazioni, ed effettuati gli opportuni approfondimenti circa la presenza degli insediamenti all'inizio del secolo scorso ed alla presenza di elementi significativi per la memoria storica di Binasco, tenuto anche conto delle attività insediate, il presente Piano delle Regole individua, nelle competenti tavole, i seguenti “Nuclei rurali di antica formazione”, ossia le porzioni con valenza storico/paesistica ricomprese negli “Insediamenti rurali isolati di interesse storico/paesistico” di:

- Cascina Cicognola,
- Cascina Bozza,
- Cascina San Giuseppe.

Trattasi degli insediamenti rurali, isolati dell'impianto territoriale storico, la cui formazione risale, in tutto o in parte, ad epoca antecedente al 1888 o comunque all'inizio del secolo scorso (più recente l'insediamento di Cascina San Giuseppe), costituenti sia testimonianza del processo di formazione e strutturazione del paesaggio agrario sia aziende agricole ancora in attività all'interno del Parco Agricolo e per tali ragioni sottoposti a tutela e conservazione.

Gli stessi insediamenti, in ragione della posizione, delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, della presenza di elementi architettonici di rilievo, dei valori paesistici, sono anche ritenuti meritevoli di particolare tutela sotto il profilo paesaggistico.

Considerato che detti insediamenti sono compresi negli “*Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*”, e ferma restando, di conseguenza, la competenza dello stesso Parco Agricolo (a cui compete, in particolare, il rilascio delle *autorizzazioni paesaggistiche*), gli interventi edilizi e urbanistici sono regolati:

- in generale dalle norme relative a tali ambiti, [di cui al presente articolo 73.02](#);
- più specificamente dalle norme seguenti.

Gli interventi possono essere effettuati mediante *Permesso di costruire* (o titolo equipollente) non preceduto da *Piano Attuativo*, previo rilascio della prescritta *Autorizzazione paesaggistica* da parte del Parco Agricolo, salvo per i casi in cui le presenti norme espressamente prescrivono la preventiva pianificazione attuativa o comunque la stipula di convenzione urbanistica o altro atto sostitutivo.

La categoria di intervento ammessa su ciascun edificio o manufatto esistente è quella indicata nella [tavola PR/p.02 “Nucleo urbano e nuclei rurali di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi”](#), come recata nei precedenti [articoli, dal 68.07 al 68.13](#), delle presenti norme, secondo l'interesse degli edifici, fatta comunque salva la possibilità di nuove costruzioni, ove ammesse dal presente articolo 73. A tutela dei suddetti insediamenti, l'elaborato grafico DP/p.06 “*Classi di sensibilità paesistica*” contiene anche l'indicazione di “*Visuali lungo il Naviglio e gli ambiti agricoli, da salvaguardare*” in considerazione della possibilità di percezione di detti compendi immobiliari, la cui visibilità deve essere conservata, anche a distanza, da spazi aperti al pubblico, ancorchè ricadenti all'esterno dei Nuclei stessi.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti, ulteriori, **disposizioni specifiche**:

- a) gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'insediamento, nonché i materiali e le tecniche costruttive originarie. Sono, ove possibile, corrette o sostituite le manomissioni dovute ad interventi recenti;

- b) nel caso in cui, per un miglior utilizzo agricolo dei complessi, si rendessero necessarie demolizioni con o senza ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati (ferma restando la necessità per detti interventi, ove previsto ai commi precedenti, del preventivo Piano Attuativo), la loro sostituzione va prevista con soluzioni planivolumetriche che in ogni caso non alterino la lettura d'insieme del complesso;
- c) i nuovi interventi per usi agricoli sono ammessi alle condizioni specificate [all'articolo 73.02.6](#) "Norme particolari", paragrafo A) "NUOVE COSTRUZIONI".
- d) i mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici dismessi dagli usi agricoli sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole o con le finalità del Parco, come esattamente stabilite [all'articolo 73.02.2](#) delle presenti norme e sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso;
- e) al fine di salvaguardare i caratteri morfologici dell'insediamento, gli interventi edilizi per l'insediamento di destinazioni d'uso extra-agricole espressamente consentite dal [precedente articolo 73.02.2, sesto comma](#), lettere da [a\)](#) ad [e\)](#) dovranno mantenere il *Volume reale (Vr)* degli edifici esistenti, che potrà essere recuperato conservandone l'attuale impianto plani-volumetrico;
- f) è consentita, ai fini del recupero del "*Volume reale*" degli edifici, la chiusura totale o parziale di spazi coperti (quali portici, logge, tettoie) di fabbricati in tutto o in parte inutilizzati, nella misura in cui, secondo il giudizio dell'autorità preposta al rilascio dell'"autorizzazione paesaggistica", ciò non determini la compromissione dei valori paesistici da tutelare.
Il tamponamento perimetrale di chiusura dovrà essere effettuato arretrandolo dal filo degli elementi strutturali verticali e orizzontali esistenti (pilastri, solai, archi, ecc.), in modo tale da conservare la memoria del fabbricato preesistente.
Le nuove aperture da inserire in detti tamponamenti dovranno avere dimensioni e proporzioni omogenee coi caratteri dell'edificio e dovranno risultare ordinatamente inserite in rapporto ai predetti elementi strutturali verticali e orizzontali da conservare.
- f) gli interventi saranno improntati ai seguenti **criteri generali**:
- f.1 Sagoma in pianta del fabbricato
Dovrà rimanere inalterata, fatta salva l'eliminazione di aggiunte recenti incongrue e fatti salvi – in caso di *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione* o in caso di *Ristrutturazione edilizia* – adeguamenti richiesti dal Comune o da altra autorità competente volti all'adeguamento di strade o corsi d'acqua o per altre ragioni di pubblica utilità.
- f.2 Altezza e morfologia delle coperture
Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione (ove consentita): le coperture dovranno mantenere altezza (sia in colmo che in gronda), pendenza e morfologia identiche a quelle preesistenti. Eventuali lievi modifiche saranno ammesse solo per motivi tecnici adeguatamente e documentatamente dimostrati.
Per interventi comportanti nuove costruzioni: altezza, pendenza e morfologia della copertura dovranno essere analoghe a quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento.
- f.3 Materiali delle coperture
Sono da preferirsi le tegole a canale in laterizio (coppi o simili), nel colore naturale dei laterizi tradizionalmente prodotti nella zona.
- f.4 Composizione delle facciate, forma e dimensioni delle aperture, disposizione delle aperture
Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione: composizione delle facciate, forma, dimensioni e proporzioni delle aperture, disposizione delle aperture dovranno essere in linea di massima mantenuta come preesistenti, salva la possibilità di eliminare o modificare parti incongrue. Non è consentito aumentare il numero dei piani riposizionando i solai, salvo che questo possa essere ottenuto senza modifica delle facciate (mediante l'inserimento di soppalchi o in altri modi).
Per gli interventi comportanti nuove costruzioni: composizione delle facciate, forma, dimensioni e proporzioni delle aperture, disposizione delle aperture dovranno essere per quanto possibile omogenee con quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento.
- f.5 Finiture murarie di facciata
Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione: dovranno essere mantenute le finiture murarie di facciata preesistenti e dovranno in particolare essere conservate le parti in mattoni a vista.

Per gli interventi comportanti nuove costruzioni: le finiture murarie di facciata saranno preferibilmente ad intonaco, eventualmente con parti in mattoni a vista.

f.6 Apparato decorativo esterno esistente

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, l'apparato decorativo eventualmente esistente nelle facciate del fabbricato dovrà essere conservato e, qualora ammalorato, dovrà essere ricostituito coi medesimi materiali o con materiali compatibili. A tal fine, lo stesso dovrà essere adeguatamente documentato in sede di richiesta dell' "autorizzazione paesaggistica".

f.7 Lattonerie

La sagoma e le dimensioni di canali, pluviali, scossaline ed altri elementi di lattoneria saranno simili a quelli preesistenti, se originari, ed in ogni caso coerenti coi caratteri dell'edificio preesistente (per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti) o degli altri edifici presenti nell'insediamento (per gli interventi comportanti nuove costruzioni).

Per quanto concerne i materiali, è da preferirsi il rame; sono tuttavia ammessi anche altri materiali di aspetto simile.

f.8 Serramenti esterni

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione: i serramenti esterni manterranno per quanto possibile le caratteristiche estetiche (larghezza dei telai, sagoma dei profili, suddivisioni verticali e orizzontali, sistema di apertura) di quelli preesistenti. Sono ammessi incrementi dello spessore dei telai al fine del miglioramento delle caratteristiche di efficienza energetica (e dunque di sostenibilità ambientale) del fabbricato.

Per interventi comportanti nuove costruzioni: i serramenti esterni avranno caratteristiche estetiche omogenee con quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento, se originarie e/o congrue.

Quanto al materiale, è da preferirsi il legno, anche verniciato con prodotti coprenti; potranno tuttavia essere consentiti altri materiali, purché di aspetto coerente con le caratteristiche del fabbricato.

f.9 Colori

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la *Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione*: per le tinteggiature murarie è da preferirsi la riproposizione del colore originario, adeguatamente documentato in sede di progetto mediante apposite stratigrafie. Anche per gli altri elementi di facciata (serramenti, parapetti, ecc.) è da preferirsi il colore originario, se accertabile.

Per interventi comportanti nuove costruzioni o nel caso non fosse possibile accertare il colore originario: le colorazioni murarie devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali. Per gli altri elementi di facciata (serramenti, parapetti, ecc.) si preferiranno valori cromatici caratteristici dell'architettura rurale, come documentabile in altri edifici (coevi a quello oggetto dell'intervento) del medesimo insediamento o della zona.

f.10 Sistemazioni esterne

Le aree di pertinenza interne alla recinzione dell'insediamento verranno sistemate a verde, con impiego di essenze caratteristiche della zona, meglio se autoctone.

Per le pavimentazioni verranno impiegati preferibilmente ghiaietto, macadam, ciottolato, elementi lapidei in blocchetto o in lastra. Sono ammessi anche i blocchetti prefabbricati in cemento (autobloccanti) di forma quadrata o rettangolare, meglio se del tipo "antichizzato", in tinte tenui e compatibili col contesto rappresentato dall'intero insediamento.

f.11 Elementi puntuali da tutelare

Nell'elaborato PR/p.02 sono inoltre individuati gli "*Elementi puntuali da tutelare*", trattasi ad esempio di camini, edicole, affreschi e decorazioni murarie, portali, ingressi monumentali, ecc., individuati dal P.G.T. (non in modo esaustivo) da tutelare e conservare; in caso di interventi edilizi che li riguardino, i relativi progetti dovranno indicare le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.

Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra previste, in particolare se relative all'impiego di materiali di natura plastica al fine del raggiungimento di prescritti requisiti di efficientamento e risparmio energetico degli edifici (es.: serramenti vetrati in pvc o simili), saranno specificamente sottoposte al giudizio – oltre che del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio, fornendo anche tutte le campionature richieste. Dette soluzioni alternative, che dovranno essere di limitata entità e comunque coerenti - per aspetto, colore e finitura materica - con la storicità del contesto, non potranno – comunque - essere impiegate in interventi riguardanti edifici classificati nel Piano delle Regole come “*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*” nonché in quelli classificati come “*Beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare*”.

I criteri generali sopra riportati hanno esclusivamente valore indicativo e gli interventi, dovranno essere verificati dall'Ente gestore del Parco rispetto alla conformità col relativo Piano Territoriale di Coordinamento e successivamente assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica. La realizzazione di nuove autorimesse non è di norma consentita all'interno dei *Nuclei rurali di antica formazione*; la realizzazione di nuovi posti auto pertinenziali (chiusi o meno), ove prevista e/o comunque ammessa dal presente P.G.T., dovrà essere preventivamente assentita dall'Ente gestore del Parco.

Al fine della tutela degli apparati murari di edifici esistenti soggetti ad interventi di riqualificazione nei *Nuclei rurali* in parola, gli interventi che prevedano la realizzazione di rivestimenti “a cappotto”, sul fronte esterno, dovranno sottostare, in analogia con i *Nuclei urbani di antica formazione*, a tutte le prescrizioni di cui alle “*disposizioni integrative in caso d'interventi di “efficientamento energetico” comportanti la realizzazione di rivestimenti “a cappotto” sul fronte esterno degli edifici:*” recate al precedente paragrafo 68.05, ove soggetti (secondo la relativa classificazione dell'interesse storico/artistico/paesaggistico attribuitogli nell'elaborato Pr/p.02) e tenendo conto dell'epoca realizzativa dei fabbricati; ribadendo altresì l'esclusione di detti rivestimenti in caso di edifici classificati nel Piano delle Regole come “*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*” o “*Beni di interesse storico-architettonico da tutelare e valorizzare*” e l'obbligatorietà dell'assoggettamento di tali interventi d'efficientamento energetico all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica (semplificata), in quanto tutti ricadenti in area paesaggistica tutelata ai sensi dell'art. 142, lett. f) del d.lgs 42/2004 (“*i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*”).

73.03 – Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano.

73.03.1 – Descrizione

Sono così definite le esigue porzioni del territorio agricolo non incluse nel Parco Agricolo Sud Milano, generalmente libere da costruzioni. La disciplina del presente articolo si applica anche agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, nella fase transitoria, prima dell'avvenuta approvazione dei rispettivi Piani Attuativi, salvo l'impossibilità di nuove costruzioni nel periodo di validità del Documento di Piano stesso, ed interamente a seguito di sua scadenza.

73.03.2 – Destinazioni d'uso. Possibilità edificatoria

Per detti Ambiti sono richiamate, per ovvia analogia, le disposizioni inerenti la “*Descrizione*”, dal terzo capoverso, le “*Destinazioni d'uso*”, escluso il primo capoverso, le “*Modalità d'intervento*” e gli “*Indici e parametri edilizi e urbanistici*” di cui ai precedenti [art. 73.02.1](#), [73.02.2](#), [73.02.3](#) e [73.02.4](#), fatto salvo quanto segue, con carattere di prevalenza - ove in contrasto - su detti articoli:

- a) In considerazione della loro adiacenza a zone edificate, in particolare di tipo residenziale, in detti areali è fatto divieto di realizzare manufatti e pratiche agricole che – ad esclusivo giudizio del Comune (sentita la competente Agenzia di Tutela della Salute – ATS) – possano risultare nocive, moleste o suscettibili di generare agenti patogeni dannosi rispetto al circostante o prossimo contesto urbano, quali ad esempio:
 - attività zootecniche di allevamento;
 - deposito e stoccaggio di concimi organici, di liquami di stalla e di altri materiali contenenti deiezioni animali;
 - stoccaggio di prodotti agricoli soggetti a processi di fermentazione con conseguenti emissioni odorose;
 - attività di macinatura di prodotti agricoli (granaglie e simili) suscettibile di diffondere polveri;

- stoccaggio di elementi vegetali (erba, rami, arbusti, ecc.) soggetti a processi di fermentazione;
- triturazione o frantumazione degli stessi per trasformarli in prodotti per la concimazione (o la pacciamatura);
- attività di essiccazione di cereali;
- depositi di materiali biologici soggetti a fermentazione, anche per la produzione di biogas.

Sono in ogni caso fatte salve le norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

- b) Gli interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola non sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano.

73.03.3 – Aree ed elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale

Per gli areali e gli elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale eventualmente interessanti anche gli *Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano* si applicano le modalità di tutela e di valorizzazione indicate al successivo Titolo Sesto “*Ambiti ed elementi di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico, e ambientale. Rete ecologica*”.

73.03.4 – Norme particolari

In questi ambiti vigono, per quanto applicabili, le stesse *Norme particolari* stabilite per gli “*Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*” (vedi [articolo 73.02.6](#)).

Art. 74 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti agricoli.

Anche i progetti relativi ad opere che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, negli Ambiti agricoli, devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo, Titolo Quarto, delle presenti norme, dall'*esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei “beni paesaggistici” di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che “*ope legis*”), è soggetto alla preventiva “autorizzazione paesaggistica” di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

Ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del sopra menzionato d.lgs. 22/01/2004 n. 42, le aree e gli immobili compresi entro i confini del Parco Agricolo Sud Milano sono considerati “beni paesaggistici”; pertanto ogni intervento di trasformazione ad essi relativo è soggetto alla suddetta preventiva “autorizzazione paesaggistica” il cui rilascio è di competenza del Parco stesso.

TITOLO SESTO
AMBITI ED ELEMENTI DI TUTELA
E DI
PARTICOLARE INTERESSE
STORICO, PAESAGGISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE.
RETE ECOLOGICA

Art. 75 Canali sottoposti a tutela specifica

CANALE TICINELLO ("COLATORE NAVIGLIACCIO" O "TICINELLO OCCIDENTALE" e TICINELLO MENDOSIO)

Detto corso d'acqua è sottoposto, all'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano (PASM), a specifica tutela dal comma 2 e (transitoriamente) dal comma 4 dell'articolo 42 delle n.t.a. del relativo P.T.C. (articolo compreso nel Capo IV "Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale" del Titolo III e pertanto finalizzato alla tutela paesistica e ambientale)

Ogni intervento sul suddetto corso d'acqua e nelle aree latitanti, ove posto all'interno del PASM, è regolato dalle menzionate n.t.a. del P.T.C., fermo restando che in **fascia di metri 100 dalle sponde** l'edificazione è transitoriamente vietata dal comma 4 dell'articolo 42 delle medesime n.t.a.

Il canale Ticinello è inoltre compreso fra i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, ed è pertanto considerato di interesse paesaggistico dall'art. 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) e ss.mm.ii.; pertanto gli interventi ricadenti lungo le sue sponde (sia all'interno che all'esterno del PASM) nella fascia di 150 metri per lato sono - generalmente - soggetti alle procedure stabilite nel menzionato d.lgs 42/2004.

E' fatto salvo, e qui richiamato - quanto previsto all'art. 142, c. 2 del d.lgs 42/2004 in merito alla non applicabilità della tutela alle zone territoriali omogenee già edificate (anche parzialmente) o di prevista attuazione (poi realizzate) degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985.

NAVIGLIO PAVESE

Il Naviglio Pavese è interessato, lungo entrambe le sponde, dalla "**Fascia di tutela dei 100 m**" prevista dal Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale d'Area (PTRA) dei Navigli Lombardi al fine di tutelare e salvaguardare il territorio dei Navigli come sistema di elevata qualità paesaggistica ed ambientale; all'interno di detta fascia (come già rimodulata all'interno dell'abitato di Binasco in forza della d.G.R. nr. X/1843 del 16/05/2014), nelle aree libere, non possono essere previsti interventi di nuova costruzione.

Per le ulteriori prescrizioni tese a tutelare e riqualificare il Naviglio (in merito alla salvaguardia delle sponde, nuovi approdi, manufatti idraulici, attraversamenti, ecc.) si rimanda a quanto specificatamente previsto dal citato Documento di Piano del PTRA per il Naviglio Pavese; inoltre, ai sensi dell'art. 21 della Normativa del Piano Paesaggistico del P.T.R., nei territori compresi in una fascia di 10 metri, lungo entrambe le rive, sono in ogni caso ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del Naviglio e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione del verde, con specifica attenzione alla promozione della navigabilità della via d'acqua, alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati, fatti salvi interventi per la realizzazione di opere pubbliche da valutarsi con specifica attenzione non solo in riferimento all'attento inserimento nel paesaggio ma anche alla garanzia di realizzazione di correlati interventi di riqualificazione delle sponde, delle alzaie e delle fasce lungo il Naviglio.

Il P.G.T. individua alcune "visuali" lungo il corso del Naviglio, da salvaguardare; in corrispondenza di dette visuali i punti d'osservazione lungo il Canale non dovranno essere occlusi in prossimità del percorso ciclabile da nuove costruzioni, cartellonistica ed altri elementi di arredo urbano o da impianti vegetali decontestualizzati ed impattanti dal punto di vista paesaggistico (come ad esempio nuovi pioppeti), eventuali interventi di riqualificazione dei percorsi del Canale dovranno valorizzare al contempo le quinte costruite o arboree che già ne costituiscono i margini.

All'interno del perimetro del PASM, detta fascia di tutela è sovrapposta a quella già prevista dal sopra citato comma 4 dell'articolo 42 delle relative n.t.a. anche per i Navigli, coi medesimi effetti limitativi all'edificazione.

Inoltre, il P.G.T. recepisce l'ulteriore "Fascia di tutela di 500 m" dalle sponde dei Navigli prevista dal PTRA. Tale fascia, esterna al tessuto urbano consolidato, definisce degli areali di tutela delle rilevanze paesaggistiche, di valorizzazione e ricomposizione di contesti rurali, connotandosi altresì come un sistema a

rete ambientale, naturalistica e paesistica all'interno della Rete Ecologica Metropolitana; per tale ragione detti areali sono assunti quali elementi della Rete Ecologica Comunale (REC) e definiti, nei competenti elaborati grafici del P.G.T., quali "**Ambiti agricoli e naturalistici nella fascia di tutela 500 mt**".

In detti Ambiti:

- tutti gli interventi che prevedano la costruzione di nuovi edifici, rurali o meno (ove ammessi), dovranno realizzare, a contorno degli stessi verso gli spazi aperti, una fascia alberata di tipo compatto, mediante piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto, per una profondità minima di 2 filari (salve diverse indicazioni specifiche contenute in apposite schede grafiche relative ad Ambiti di Trasformazione o di Rigenerazione Urbana), aumentata a 4 filari in caso di allevamento di suini (con più di 15 capi);
- l'insediamento di nuove aziende, e/o altre attività agricole collaterali, dovrà prevedere la tutela e lo sviluppo dei fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocultura e la diversificazione delle produzioni agricole;
- le nuove aziende insediate dovranno privilegiare le colture agroambientali in luogo di quelle intensive e ad alto impatto ambientale; in tale caso il Comune supporterà gli agricoltori nelle procedure di richiesta di eventuali incentivi rivolti all'agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificata e di produzioni con tecniche agricole integrate.

Art. 76 Nuovi boschi e sistemi verdi finanziati - Filari

NUOVI BOSCHI E SISTEMI VERDI FINANZIATI (art. 42, c. 1b, l.r. 31/08)

Il P.G.T., nei competenti elaborati grafici, recepisce le aree oggetto di interventi di rimboschimento e/o di imboschimenti; gli interventi su dette aree sono soggetti alle medesime norme per le "*Aree boscate*" di cui al successivo art. 78, a cui pertanto si rimanda.

FILARI

Il P.G.T., nei competenti elaborati grafici, ha territorializzato la presenza di filari recata negli elaborati grafici del PTM, indicando, inoltre, la necessità di realizzare nuove fasce alberate a "filare" poste a mitigazione degli insediamenti previsti negli Ambiti di Trasformazione; visto l'art. 67 delle norme di attuazione del PTM i filari esistenti, nonché quelli previsti (una volta impiantati e raggiunta la loro maturazione), sono individuati quali strutture di riferimento per l'equipaggiamento vegetazionale della rete ecologica e pertanto per gli stessi è indicata la seguente disposizione:

- in caso di interventi edilizi e/o urbanizzativi e/o colturali che prevedano la loro eliminazione dovrà essere prevista idonea compensazione consistente nell'assicurare la contestuale piantagione (nel territorio comunale ma possibilmente nei pressi di quelle abbattute) di analoghe alberature (per tipologia), in numero di almeno 1,5 per albero abbattuto, con un minimo di 2 ed arrotondando per eccesso in caso di frazione.

Art. 77a Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 42. delle n.d.a. del PTM)

Gran parte degli "Ambiti agricoli" posti nella porzione est del territorio comunale, lungo il lato est del Naviglio Pavese ed a contorno del Ticinello Mendosio sino a lambire la Cascina Cicognola, è individuata (sempre dal recente PTM e recepita dal PGT nella Rete Verde Comunale di cui all'elaborato PS/p.04) fra gli "**ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica**" con riferimento all'art. 42, delle relative norme di attuazione, che si intende qui integralmente richiamato. In questa sede si rammentano le seguenti disposizioni che dovranno essere adottate nella conduzione dei fondi e/o in caso d'interventi edilizi:

- conservare, nell'utilizzo agricolo, i caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
- inserire gli interventi edilizi nel contesto utilizzando idonei impianti vegetali di mitigazione anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTM;
- garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale anche con riferimento al sopracitato Repertorio.

Art. 77b Ambiti agricoli di rilevanza naturalistica (art. 48. delle n.d.a. del PTM)

Alcune parti degli "Ambiti agricoli" (le aree poste a nord di via Archimede, le aree a nord del Depuratore nonché l'ampia porzione a sud del Ticinello Mendosio estesa lungo il confine comunale con Casarile, per un estensione di circa 400/450 mt.) sono individuate (sempre dal recente PTM e recepita dal PGT nella Rete Verde Comunale di cui all'elaborato PS/p.04) fra gli "**ambiti agricoli di rilevanza naturalistica**" connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro, con riferimento all'art. 48, delle norme di attuazione del PTM, che si intende qui integralmente richiamato. In questa sede si rammentano le seguenti disposizioni che dovranno essere adottate nella conduzione dei fondi e/o in caso d'interventi edilizi:

- evitare la compromissione o il danneggiamento delle aree boscate e/o dei filari esistenti;
- conservare gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- evitare la localizzazione di cartellonistica pubblicitaria in ambito extraurbano.

Art. 78 Aree boscate

Nelle tavole del P.G.T. sono indicate porzioni del territorio comunale con presenza di bosco, anche di rilevante estensione, nonché quelle con conformazione a fascia e di estensione più limitata, desunte dal vigente Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della città Metropolitana (validità 2015-2030).

Tutte dette aree sono soggette:

- alle norme della legge regionale 5.12.2008, n. 31 *“Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale”*;
- alle norme nazionali in materia di beni paesaggistici, ed in particolare all’art. 142, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008.

A dette aree si applicano anche le disposizioni di tutela previste all’art. 67 delle n.d.a. del Piano Territoriale Metropolitano.

Art. 79 Aree a rischio archeologico (art. 56 delle n.d.a. del P.T.M.)

Trattasi di un area principale caratterizzata dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico sul territorio di Casarile, in prossimità del territorio comunale con corrispondente “buffer” circolare di 200 metri dal punto del ritrovamento stesso (limite che ricade quindi anche sul territorio di Binasco); il P.G.T. individua detta area a rischio archeologico nei competenti elaborati grafici, in quanto il relativo ambito di tutela interessa anche Binasco a sud dell’abitato, in prossimità della Roggia Bareggia.

Detta area è già stata specificatamente individuata dal Piano Territoriale Metropolitano e quindi disciplinata dal relativo art. 56 delle n.d.a. del PTM (a cui comunque si rimanda); a specificazione di quanto riportato in detto articolo il presente P.G.T. dispone per l’area in parola che:

- tutti gli interventi siano improntati dall’utilizzo di accorgimenti tecnici volti alla conservazione dell’integrità di eventuali reperti, nonché delle tracce e della memoria di presenze storico-culturali, attualmente alterate o scomparse;
- tutti gli interventi in aree libere, non già edificate e/o nelle quali non vi siano già stati realizzati interventi urbanizzativi in forza di precedenti autorizzazioni, e che prevedano opere di scavo, palificazioni, palancole, arature profonde, ogni altro movimento di terra, ed aventi profondità maggiore ai 50 cm. (compresi espianti o impianti di alberature o essenze con apparati radicali invasivi), dovranno essere preventivamente segnalati alla competente Soprintendenza Archeologia per l’emissione del relativo parere, con le modalità e nel rispetto delle tempistiche da questa previste per l’emanazione di eventuali prescrizioni operative prodromiche all’attuazione;
- nel caso di cui al punto precedente, dovrà essere data dimostrazione di detta attività e delle prescrizioni eventualmente ricevute dalla Soprintendenza, all’interno del procedimento edilizio, ove necessario per l’esecuzione dei lavori previsti;
- per gli interventi disciplinati dal d.lgs n. 36/2023 “Codice dei contratti pubblici” si richiama, anche in queste aree, l’applicazione del relativo art. 38, ed in particolare del comma 8.

L’elaborato grafico DP/a.01 «*Carta dei vincoli (aggiornamento ed integrazione 2025)*» in scala 1 : 5.000, oltre alla suddetta area, già da tempo nota, recepisce anche l’areale della “nuova” area a rischio in quanto interessata da ritrovamenti di reperti archeologici e conseguente richiesta, di prevedere idonee misure di tutela nel P.G.T., da parte della competente Soprintendenza; anche in detto areale devono, ovviamente, essere applicate tutte le disposizioni di cui al precedente periodo.

Art. 80 Rete Ecologica Comunale (art. 69, c. 6, azione “d” delle n.d.a. del P.T.M. della Città metropolitana di Milano)

80.01- RETE ECOLOGICA

Nella tavola del Piano dei Servizi PS/p.03 «*La Rete Ecologica Comunale*» in scala 1 : 5.000, nonché nelle competenti tavole del Piano delle Regole, è rappresentata la Rete Ecologia Comunale (REC)⁴⁴, sistema polivalente di rango comunale costituito da elementi di collegamento (corridoi ecologici) tra ambienti naturali (anche ricadenti in comuni contermini) e ambienti agricoli, diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, varchi, siti di Rete natura 2000, ecc..

La Rete Ecologia Comunale (REC) è stata definita:

- tenendo conto delle indicazioni espresse nel capitolo 5 "*Le reti ecologiche comunali (REC)*" del documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*" allegato alla DGR 8/8515 del 26 novembre 2008 "*Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali*", anche alla luce della DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009 "*Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del settore Alpi e Prealpi*" e suoi allegati;
- recependo e dettagliando il progetto di Rete Ecologica Metropolitana (REM), sulla base degli obiettivi e delle disposizioni della REM stessa (articoli della Parte III, Titolo IV, Capo IV delle n.d.a. del P.T.M.).

La Rete Ecologica Comunale (REC) è costituita dai seguenti elementi principali:

- un **ganglio primario della Rete Ecologica Regionale** (desunto dalle reti provinciali individuate nei PTCP e quindi ora disciplinato dall'art. 62 delle N.d.A. del PTM), nelle porzioni a sud dell'abitato (verso l'area del depuratore, più ampio rispetto a quanto individuato nella rete metropolitana);
 - varie aree individuate quali **gangli primari della Rete Ecologica Metropolitana** (art. 62 delle N.d.A. del PTM), che ricomprendono quasi interamente le porzioni agricole del territorio comunale attorno al Depuratore e più ad est, al di sotto della Cascina Cicognola;
 - due **corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti** (art. 63 delle N.d.A. del PTM), la Roggia Bareggia ed il Ticinello Mendosio (escluso il Colatore Navigliaccio);
- oltre, ovviamente, a tutti i territori agricoli individuati dal P.G.T., inclusi o meno nel Parco Agricolo Sud Milano:

- *Ambiti agricoli inclusi nel PASM;*
- *Ambiti agricoli esterni al PASM;*

che costituiscono il tessuto di fondo (ambientale e paesaggistico) su cui detti elementi principali trovano la loro naturale collocazione.

Il P.G.T. individua e recepisce nella REC:

- le aree destinate a verde pubblico (anche se non poste direttamente in connessione con il territorio agricolo) quali elementi cardine per la mitigazione degli insediamenti e la connessione tra i territori agricoli dei due settori (ad est dell'abitato e ad ovest dell'autostrada), fra di loro e con l'ambiente urbano (quale ad esempio la previsione dell'ampia area a *verde pubblico naturale per laminazione* – di almeno 2.560 mq. - da realizzare all'interno dell'ambito "AT 8", l'area a verde pubblico naturale per mitigazione dell'intervento all'interno dell'Ambito "AT 6" di almeno mq. 3.250, nonché le *fasce a verde piantumato* da realizzare in tutti gli Ambiti di Trasformazione),

⁴⁴ Nell'ambito del governo dell'ambiente e del territorio, si intende per *rete ecologica* uno scenario di medio periodo per l'ecosistema di area vasta, in cui si rende conto in modo sintetico dei caposaldi per la biodiversità, delle linee di connettività ecologica, della natura e del ruolo delle matrici ambientali, dei principali fattori di pressione in grado di condizionare la funzionalità dell'ecosistema. Dovendosi confrontare con il governo dei settori (agricoltura, infrastrutture ecc.), oltre alle reti di habitat per specie guida la rete ecologica considera i servizi ecosistemici (biomasse, autodepurazione, opportunità per la fruizione ecc.) che le fanno assumere un ruolo polivalente. Rispetto al sistema della pianificazione la rete ecologica può costituire un progetto di settore o uno schema interpretativo in grado di offrire riferimenti per le valutazioni e le scelte in sede di pianificazione (di settore o di coordinamento), di programmazione, di gestione. A seconda del livello amministrativo si avranno come obiettivo programmatico reti ecologiche regionali, provinciali, locali (Comuni e Parchi).

Nucleo fondamentale per la rete ecologica è dato dal sistema delle aree protette e dalla Rete Natura 2000, quest'ultima anche per poter rendere conto delle esigenze di livello sovraregionale per la biodiversità.

Si definisce col termine *ecosistema* un insieme di componenti e fattori abiotici (fisici e chimici) e biotici (microrganismi, piante, animali, comprese le popolazioni umane) tra loro interagenti ed interdipendenti, che formano complessi identificabili per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale. Le unità ecosistemiche hanno delimitazioni reciproche di varia natura, ed interagiscono a differenti scale spaziali. Il concetto di ecosistema può essere relativamente astratto e multiscalare, applicabile sia ad un bosco, sia ad un tronco caduto, sia all'intera biosfera. Governare i flussi e le relazioni presenti nei sistemi ambientali reali significa riconoscere i mosaici più o meno complessi di singole unità ecosistemiche (ecomosaici) che compongono lo spazio abitato dalle popolazioni umane a livello di area vasta (vedi Glossario richiamato alla nota precedente).

La *biodiversità* (o *diversità biologica*) comprende la moltitudine e la variabilità di organismi viventi, microrganismi, piante ed animali, di ogni origine e natura, che popolano un determinato ambiente: una determinata unità spaziale, o qualcuno dei grandi comparti terrestri (le terre emerse, le acque superficiali, gli oceani), o l'intera biosfera. La biodiversità è determinata dal numero delle specie presenti nell'ambiente considerato, ma non solo: essa comprende anche la varietà e la variabilità del loro materiale genetico, e nonché quella degli ecosistemi che le ospitano (vedi Glossario richiamato alla nota precedente).

Vedi Glossario allegato al documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*" approvato con DGR 8/8515 del 26.11.2008.

- le aree “Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica”,
 - le “Aree a verde residuale e/o marginale per il mantenimento della naturalità”.
- in quanto tutte aventi carattere prevalentemente naturale.

Ai fini della Rete Ecologica Comunale (REC) il P.G.T. individua e tutela anche le aree ricadenti all'interno del confine comunale individuati quali “Boschi”, “Filar” e “Nuovi boschi e sistemi verdi finanziati”, in quanto elementi (di fatto) di connettività ecologica, dato il loro equipaggiamento vegetazionale insediato.

Il PGT assume e fa propri per la REC:

- gli obiettivi indicati per la RER nella menzionata DGR 8/8515 del 26 novembre 2008, anche alla luce della menzionata DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009;
- gli obiettivi indicati per la REM dal PTM vigente.

Gli indirizzi dettati dal PTM (n.d.a., art. 61 e 62) per la realizzazione della rete ecologica, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, sono i seguenti:

- realizzare un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di varia tipologia per un riequilibrio ecologico sia di area vasta che locale per mettere in collegamento ecologico i siti della Rete natura 2000;
- mantenere e potenziare i gangli primari affinché possano continuare a sostenere gli ecosistemi presenti e costituire mete degli spostamenti di animali provenienti dalla matrice naturale primaria;
- i progetti di opere infrastrutturali lineari che possono produrre frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere opere di mitigazione e di compensazione ambientale (anche sulla base dei criteri progettuali indicati nel già citato Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTM).

80.02- OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE PER LA RETE ECOLOGICA E CONSEGUENTE DISCIPLINA APPLICABILE AGLI ELEMENTI CHE LA COMPONGONO

Il Piano delle Regole disciplina come segue (o in altri specifici articoli della presente normativa, a cui si rimanda) gli areali corrispondenti ai diversi elementi della Rete Ecologica Comunale, con riferimento ai seguenti obiettivi strategici e alla definizione territoriale effettuata dal Piano dei Servizi (tavola PS/p.04 «*Rete Ecologica Comunale*» in scala 1 : 5.000) e dal Piano delle Regole medesimo (tavola PR/p.01 «*Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale*» in scala 1 : 5.000 (oltre che nei quadri di dettaglio):

- tutelare, consolidare e migliorare la connettività ecologica nel territorio comunale e coi territori comunali contermini.
- salvaguardare la biodiversità (flora e fauna) e le unità ecosistemiche di particolare pregio;
- salvaguardare i varchi per la connessione ecologica e le direttrici di permeabilità, evitando la saldatura degli ambiti urbanizzati;
- mantenere e ricostruire, ove possibile, per tutti i corsi d'acqua, i caratteri naturali delle fasce riparie.

80.02.1 - GANGLI

Nella già menzionata tavola del Piano dei Servizi PS/p.03 «*La Rete Ecologica Comunale*» sono indicate le due porzioni del territorio comunale in cui sono individuati i “gangli” sopra rappresentati.

Premesso che si definiscono “gangli primari” gli ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali; il PTM (n.d.a., art. 62) detta per i gangli i seguenti indirizzi (che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale):

- evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e comprometterne la funzionalità ecologica;
- limitare l'interferenza dei tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche con i gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale con riferimento alle indicazioni del “*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale*” allegato al PTM, o in altri elaborati omologhi eventualmente sopravvenuti).

Pertanto, all'interno degli areali qualificati come *gangli* il PGT detta le seguenti prescrizioni (fatte salve le specifiche competenze di altri enti e in particolare del Parco Agricolo Sud Milano):

- a) deve essere evitata la realizzazione di nuovi insediamenti (agricoli) occupanti una superficie fondiaria maggiore di mq. 7.500 e di opere che possano frammentare gli areali corrispondenti ai *gangli* e comprometterne la funzionalità ecologica. Ove, dimostratamente, non sia possibile evitare tale realizzazione, la stessa dovrà essere adeguatamente compensata mediante la preventiva messa a dimora di formazioni vegetali che, sulla base di adeguato progetto ecologico-naturalistico (effettuato da soggetto esperto della materia), siano in grado di assicurare che l'insediamento o l'opera in progetto non

comportino riduzione della funzionalità ecologica. Il progetto di compensazione terrà conto anche dei criteri progettuali indicati nel *“Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale”* allegato al PTM, o in altri elaborati omologhi, sopravvenuti;

- b) limitare l'interferenza di nuove infrastrutture viabilistiche con i gangli.

Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di un diverso tracciato, devono essere previste – mediante apposito progetto come al punto a) – idonee misure di mitigazione e compensazione ecologico-ambientale (anche sulla base dei criteri progettuali indicati nei citati repertori o in altri elaborati omologhi sopravvenuti).

80.02.2 - CORSI D'ACQUA MINORI DA RIQUALIFICARE A FINI POLIVALENTI

Nella già menzionata tavola del Piano dei Servizi sono indicati con apposita grafia i principali corsi d'acqua insistenti sul territorio comunale, la Roggia Bareggia ed il Ticinello Mendosio (escluso il Colatore Navigliaccio) sono individuati come *“corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti”*.

Per detti corsi d'acqua e le relative fasce riparie il PGT detta le seguenti prescrizioni (fatte salve le specifiche competenze di altri enti e in particolare del Parco Agricolo Sud Milano):

- a) tutelare e conservare le peculiarità orografiche, morfologiche e vegetazionali connesse al corso d'acqua naturale o artificiale;
- b) tutelare e conservare, anche a fini paesaggistici, i corridoi verdi costituiti dalla vegetazione arborea disposta lungo gli argini, ove ciò non crei pregiudizio al regolare deflusso idraulico e alla conservazione dei manufatti idraulici di regimentazione e controllo;
- c) è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri lungo in attraversamento e/o lungo le sue sponde; dette infrastrutture dovranno essere realizzate rispettando il più possibile le fasce riparie ed i manufatti idraulici esistenti; gli attraversamenti a scavalco dovranno garantire il mantenimento degli attuali volumi d'acqua e prevedere (ove necessario) opere di mitigazione per un corretto inserimento paesaggistico.

80.02.3 AREE A VERDE PUBBLICO (OVE POSTE IN DIRETTA CONNESSIONE CON IL TERRITORIO AGRICOLO), “AREE LIBERE PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE PAESISTICA” ed “AREE A VERDE RESIDUALE E/O MARGINALE PER IL MANTENIMENTO DELLA NATURALITÀ”.

Per tutte dette aree, oltre alla specifica disciplina contenuta nei competenti articoli della presente normativa di PGT, per quanto possibile in relazione alla loro destinazione, si dovranno perseguire criteri di conservazione della naturalità ed incremento dell'apparato vegetazionale (in particolare per quelle poste all'interno dell'Ambito AT 6), purché con caratteristiche di adeguata possibilità manutentiva - delle aree e dei cavi d'acqua - vista la loro prossimità all'ambiente urbano.

In merito alla scelta delle essenze vegetali da mettere a dimora si richiamano anche i contenuti della vigente normativa volta a contrastare l'introduzione e diffusione di specie “alloctone” invasive sul territorio regionale; in particolar modo si precisa che occorre evitare la piantumazione di specie vegetali inserite nella lista nera delle specie invasive alloctone di Regione Lombardia (di cui alla D.g.r. 16 dicembre 2019 - n. XI/2658).

TITOLO SETTIMO

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 81 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio

(D.lgs 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i. - si vedano anche gli articoli da 65 a 70 del D.lgs n. 59 del 2010 e ss.mm.ii. - e legge regionale 2 febbraio 2010, nr. 6 – art. 4 bis)

81.01 DEFINIZIONI PARTICOLARI

Settori Merceologici e definizione di “superficie di vendita”

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per “superficie di vendita” si assume la definizione di cui all'art. 38, c. 1 del R.R. nr. 3 del 21/07/2000 e ss.mm.ii.: “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”, come ulteriormente specificata, e per quanto applicabile ai singoli esercizi commerciali, al “punto 2) Definizioni e altre disposizioni comuni” (sub punto 2), dell'Allegato “A” alla DGR XII/1699 del 28/12/2023.

Tipologie delle attività di commercio e relative classi di superficie

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti tipologie di esercizi:

Tabella A – Tipologie delle attività di commercio al dettaglio		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizi di vicinato	EV	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita	MS	Tra 151 e 1.500
Grandi strutture di vendita	GS	Maggiore di 1.500
Centri commerciali: medie o grandi strutture di vendita nelle quali due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti	CC	Non soggetta a limiti

Contesti territoriali di localizzazione degli insediamenti commerciali

Ai fini della localizzazione delle attività commerciali il territorio comunale viene suddiviso nei seguenti contesti territoriali e nei seguenti ambiti:

Tabella B – Contesti territoriali di localizzazione degli insediamenti commerciali	
Contesto territoriale e riferimento agli ambiti di P.G.T.	
Territorio edificato	<i>Nucleo urbano di antica formazione</i>
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e ... (anche in fascia di tutela del Naviglio)</i>
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale e ... (anche in fascia di tutela del Naviglio)</i>
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato produttivo/secondario e ...</i>

	<i>(anche in fascia di tutela del Naviglio)</i>
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato di natura mista, produttivo/secondario e/o terziario commerciale</i>
	<i>Ambito per il ricovero di caravan e camper</i>
	<i>Parchi e giardini pubblici</i>
Ambiti di trasformazione urbana	<i>Piani attuativi approvati ed in corso di realizzazione</i>
	<i>Ambito di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) a destinazione produttiva – “ARU1” Comparto “produttivo”</i>
	<i>Ambito di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) a destinazione mista – “ARU1” Comparto “misto”</i>
	<i>Ambiti di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) destinati a servizi – “ARU2” e “ARU3”</i>
	<i>Ambiti di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) destinati alla residenza – “ARU4” e “ARU5”</i>
	<i>Piano (urbanistico) attuativo previsto a destinazione residenziale – “PA1”</i>
	<i>Piano (urbanistico) attuativo previsto a destinazione terziario/commerciale – “PA2”</i>
	<i>Piano (urbanistico) attuativo previsto a destinazione produttiva – “PA3”</i>
	<i>Ambito di trasformazione a destinazione terziario/direzionale – “AT 6”</i>
	<i>Ambito di trasformazione a destinazione terziario/direzionale – “AT 7”</i>
	<i>Ambito di trasformazione a destinazione produttiva – “AT 8”</i>
Aree agricole o naturali a verde	<i>Ambiti agricoli (sia all'interno che all'esterno del PASM)</i>
	<i>Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica</i>
	<i>Aree a verde residuale marginale per il mantenimento ...</i>
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	<i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad eccezione dei parchi e giardini pubblici</i>
	<i>Cimitero e relativa fascia di rispetto</i>
	<i>Depuratore e relativa fascia di rispetto</i>

81.02

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La localizzazione di esercizi commerciali appartenenti alle diverse “tipologie delle attività di commercio al dettaglio” definite [al paragrafo 81.01 del presente articolo](#) potrà avvenire nel rispetto delle indicazioni seguenti (in ogni contesto territoriale sono ovviamente sempre ammesse, oltre a quella qui indicata, anche le tipologie di dimensione inferiore), fatte salve diverse e/o più specifiche prescrizioni dettate:

- dalle presenti norme di attuazione, all'[articolo 59](#), con riferimento a limiti dimensionali previsti in alcuni ambiti territoriali,
- dalle norme del Piano dei Servizi in merito ad Ambiti di Rigenerazione Urbana, già individuati dal P.G.T.,
- dalle presenti norme di attuazione, agli [articoli del relativo Titolo Quarto](#), per gli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole,
- dalle presenti norme di attuazione, relativamente al Documento di Piano, agli [articoli del relativo Titolo Quarto](#), per gli *Ambiti di Trasformazione* (AT) individuati dal D.d.P. medesimo.

Tabella C – Compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali		
C.1 – SETTORE ALIMENTARE		
Contesto territoriale	Ambiti del P.d.R.	Tipologia esercizi ammessi
Territorio edificato	<i>Nucleo urbano di antica formazione</i>	EV
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e ... (anche in fascia di tutela del Naviglio)</i>	EV – MS (*)
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale e ... (anche in fascia di tutela del Naviglio)</i>	EV - MS

	<i>Ambiti dell'edificato consolidato produttivo/secondario e ... (anche in fascia di tutela del Naviglio)</i>	EV (*)
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato di natura mista, produttivo/secondario e/o terziario commerciale</i>	EV - MS
	<i>Ambito per il ricovero di caravan e camper</i>	Nessuna
	<i>Parchi e giardini pubblici</i>	Nessuna (4)
Ambiti di trasformazione urbana	<i>Piani attuativi approvati ed in corso di realizzazione</i>	(3)
	<i>Ambito di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) a destinazione produttiva – “ARU1” Comparto “produttivo”</i>	EV (*)
	<i>Ambito di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) a destinazione mista – “ARU1” Comparto “misto”</i>	EV - MS
	<i>Ambiti di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) destinati a servizi – “ARU2” e “ARU3”</i>	Nessuna (4) (5)
	<i>Ambiti di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) destinati alla residenza – “ARU4” e “ARU5”</i>	EV (*)
	<i>Piano (urbanistico) attuativo previsto a destinazione residenziale – “PA1”</i>	EV (*)
	<i>Piano (urbanistico) attuativo previsto a destinazione terziario/commerciale – “PA2”</i>	EV - MS
	<i>Piano (urbanistico) attuativo previsto a destinazione produttiva – “PA3”</i>	EV (*)
	<i>Ambito di trasformazione a destinazione terziario/direzionale – “AT 6”</i>	EV (*)
	<i>Ambito di trasformazione a destinazione terziario/direzionale – “AT 7”</i>	EV (*)
	<i>Ambito di trasformazione a destinazione produttiva – “AT 8”</i>	EV (*)
Aree agricole o naturali a verde	<i>Ambiti agricoli (sia all'interno che all'esterno del PASM)</i>	Nessuna (1) (2) (4)
	<i>Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica</i>	Nessuna (6)
	<i>Aree a verde residuale marginale per il mantenimento ...</i>	Nessuna
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	<i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad eccezione dei parchi e giardini pubblici</i>	Nessuna (4)
	<i>Cimitero e relativa fascia di rispetto</i>	Nessuna (4)
	<i>Depuratore e relativa fascia di rispetto</i>	Nessuna

Tabella C – Compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali		
C.2 – SETTORE NON ALIMENTARE		
Contesto territoriale	Ambiti del P.d.R.	Tipologia esercizi ammessi
Territorio edificato	<i>Nucleo urbano di antica formazione</i>	EV
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e ... (anche in fascia di tutela del Naviglio)</i>	EV – MS (*)
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale e ... (anche in fascia di tutela del Naviglio)</i>	EV - MS
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato produttivo/secondario e ... (anche in fascia di tutela del Naviglio)</i>	EV - MS (*)
	<i>Ambiti dell'edificato consolidato di natura mista, produttivo/secondario e/o terziario commerciale</i>	EV - MS
	<i>Ambito per il ricovero di caravan e camper</i>	Nessuna

	<i>Parchi e giardini pubblici</i>	Nessuna (4)
Ambiti di trasformazione urbana	<i>Piani attuativi approvati ed in corso di realizzazione</i>	(3)
	<i>Ambito di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) a destinazione produttiva – “ARU1” Comparto “produttivo”</i>	EV - MS (*)
	<i>Ambito di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) a destinazione mista – “ARU1” Comparto “misto”</i>	EV - MS
	<i>Ambiti di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) destinati a servizi – “ARU2” e “ARU3”</i>	Nessuna (4) (5)
	<i>Ambiti di rigenerazione urbana (in caso di Piano Attuativo) destinati alla residenza – “ARU4” e “ARU5”</i>	EV (*)
	<i>Piano (urbanistico) attuativo previsto a destinazione residenziale – “PA1”</i>	EV (*)
	<i>Piano (urbanistico) attuativo previsto a destinazione terziario/commerciale – “PA2”</i>	EV - MS
	<i>Piano (urbanistico) attuativo previsto a destinazione produttiva – “PA3”</i>	EV - MS (*)
	<i>Ambito di trasformazione a destinazione terziario/direzionale – “AT 6”</i>	EV (*)
	<i>Ambito di trasformazione a destinazione terziario/direzionale – “AT 7”</i>	EV (*)
	<i>Ambito di trasformazione a destinazione produttiva – “AT 8”</i>	EV - MS (*)
Aree agricole o naturali a verde	<i>Ambiti agricoli (sia all'interno che all'esterno del PASM)</i>	Nessuna (1) (2) (4)
	<i>Aree libere per la tutela e la valorizzazione paesistica</i>	Nessuna (6)
	<i>Aree a verde residuale marginale per il mantenimento ...</i>	Nessuna
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	<i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad eccezione dei parchi e giardini pubblici</i>	Nessuna (4)
	<i>Cimitero e relativa fascia di rispetto</i>	Nessuna (4)
	<i>Depuratore e relativa fascia di rispetto</i>	Nessuna

Note:

- (1) Fatta salva la possibilità ai produttori agricoli, singoli o associati, di esercitare attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del Codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n. 125 e successive modificazioni e alla legge 9 febbraio 1963, n. 59 e successive modificazioni.
- (2) Fatta salva l'attività di somministrazione di alimenti e bevande svolta negli agriturismi, limitatamente alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni ed attività organizzate.
- (3) Si rimanda a quanto espressamente previsto dal relativo Piano Attuativo approvato, ad eventuali successive varianti e/o atti ricognitivi e di deroga, approvati dall'organo comunale competente.
- (4) In tutte le “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” individuate dal P.G.T., il Comune può consentire l'insediamento di “pubblici esercizi” ed “esercizi di vicinato” purché costituenti servizi interni erogati a favore degli utenti delle attrezzature insediate, dimensionati secondo l'utenza delle attrezzature e strettamente pertinenti e correlate con la funzione principale svolta nell'area; di norma l'insediamento avverrà mediante concessione di gestione dell'attività commerciale, convenzionata con l'Ente pubblico.
- (5) Fatta salva la possibilità d'individuazione di un area attrezzata per mercato settimanale all'interno dell'Ambito “ARU3”
- (6) Fatta salva la possibilità d'insediamento di esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi ove previsti all'interno di interventi di riordino urbano e/o edilizi per la valorizzazione del sistema dei Navigli
- (*) la realizzazione di Superficie lorda SL per esercizi commerciali, all'interno di ambiti non prettamente di natura commerciale, non potrà comunque eccedere il 33% di quella

massima prevista nell'ambito di pianificazione attuativa, per la superficie fondiaria interessata o già esistente nel lotto d'insediamento.

All'interno del territorio comunale, data la presenza di elementi di tutela a fini paesaggistici ed ambientali, scaturenti dalla presenza del Naviglio in corrispondenza del principale nodo viabilistico d'intersezione fra la SP30/SP40 e la ex SS35 (oltretutto già gravato da frequenti problematiche di congestionamento del traffico veicolare) e la mancanza di ulteriori aree vocate ad accogliere insediamenti commerciali di rilevante dimensione, vista anche la ricomprensione degli ambiti agricoli all'interno del PASM, nonché le caratteristiche di limitata accessibilità della rete viaria interna all'edificato nei punti di raccordo con i percorsi stradali principali, NON sono stata individuate aree idonee alla localizzazione di "Grandi strutture di vendita", ivi compresi i "Centri Commerciali", oltre che in aree libere anche in ambiti del tessuto urbano consolidato.

All'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e di "programmazione negoziata con valenza territoriale") l'attivazione di esercizi commerciali al dettaglio è ammessa solo se, oltre che nella precedente Tabella C, viene espressamente prevista anche nel relativo Piano Attuativo.

81.03

PROCEDURE

Si intendono qui richiamate le indicazioni ai comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività delle **Medie Strutture di Vendita (MSV)** di cui alla D.G.R. XII/2828 del 22/07/2024 e relativo Allegato "A" (in particolare per quelle definibili "*di ricaduta intercomunale*", anche con carattere di prevalenza rispetto a quanto contenuto nella presente normativa; ai sensi del punto "2.3 Localizzazione Medie Strutture di Vendita" di detto Allegato "A" al fine di prevedere misure che tutelino il territorio e l'ambiente urbano sono definite le seguenti ulteriori disposizioni.

L'attivazione di esercizi di vendita al dettaglio classificabili nella tipologia delle "Medie strutture di vendita" – qualora ammessa dal PGT – aventi (nel complesso del compendio immobiliare interessato) una Superficie lorda "SL" maggiore di mq. 500 è in ogni caso subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (con stipulazione della relativa convenzione). sono fatte salve eventuali diverse indicazioni di limite previste dal P.G.T. in determinati ambiti, al fine di incentivarne la transizione da attività di natura produttiva a terziario/commerciale. Il Piano Attuativo ha la finalità di assicurare la tutela dell'ambiente urbano e di verificare la sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche; eventuali superfici commerciali (a qualunque tipologia appartenenti) già realizzate alla data di adozione della presente Variante generale del PGT, per le quali risulti già interamente assolta la dotazione di standard (in misura non inferiore a quella richiesta per le "Medie strutture di vendita") e per le quali si possano ritenere garantite le finalità testé enunciate, potranno essere adibite a "Medie strutture di vendita" senza necessità della suddetta preventiva pianificazione attuativa, mediante titolo abilitativo convenzionato (qualora sia già in essere una precedente convenzione, la stessa potrà essere semplicemente adeguata).

Per l'attivazione di esercizi di vendita aventi superficie (complessiva) inferiore al limite sopra indicato dovrà, all'interno della pratica autorizzativa comunale, essere comunque verificata la dotazione di standard e l'assenza di significativi impatti ambientali, la cui disciplina per la loro eventuale integrazione, realizzazione e/o monetizzazione, nonché realizzazione di opere di mitigazione, dovrà avvenire mediante atto integrativo, giudicato idoneo dall'autorità comunale.

Tutte le richieste di attivazione di superfici di vendita per Medie Superfici saranno, comunque, soggette a verifica degli impatti indotti e della loro sostenibilità (con valutazione delle misure mitigative e/o delle proposte migliorative), secondo le indicazioni del citato Allegato "A".

Ai sensi del punto "3.1 Funzioni dei Comuni" del più volte citato Allegato "A" alla D.G.R. XII/2828, il termine entro il quale le domande devono ritenersi accolte in assenza di comunicazione da parte del Comune del provvedimento di diniego è stabilito in **giorni 90** (novanta, naturali e consecutivi).

Nel caso di procedimenti finalizzati all'apertura di grandi strutture di vendita, qualora ammesse dal P.G.T., i procedimenti di carattere urbanistico ed edilizio potranno aver inizio solo successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita rilasciata ex artt. 8 e 9 del d.lgs. 114/98 e s.m.i..

Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, ai soli effetti della conformità urbanistica con le destinazioni d'uso

ammesse negli ambiti, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38, ultimo comma, del regolamento regionale ("Regolamento di attuazione della l.r. 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio").

Nei casi, previsti dall'articolo 40 del suddetto regolamento regionale, in cui è svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

Salvo quanto diversamente specificato nelle norme relative a ciascun ambito territoriale e a ciascun "Ambito di Trasformazione", i parcheggi pertinenziali devono essere reperiti nei seguenti casi (con riferimento alla classificazione [di cui all'articolo 13](#)):

- per gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione*;
- per gli interventi di *Ristrutturazione edilizia*;
- per gli interventi, che comportino riutilizzo (sia con opere – classificabili in qualunque categoria – che senza opere) di spazi edilizi dismessi da oltre un anno;
- per gli interventi che comportino modifica della destinazione d'uso (sia con opere – classificabili in qualunque categoria – che senza opere);
- per gli interventi che comportino incremento del numero delle *Unità funzionali (Ufn)*.

La deroga allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente prevista dall'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modificazioni relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dalle norme delle singole zone e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.

81.04

DISPOSIZIONI DI INSERIMENTO AMBIENTALE

In caso di realizzazione di strutture destinate ad ospitare medie strutture di vendita, laddove consentite dal P.G.T., è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi 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 o anche al di fuori di esso. In particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale 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.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, eccezion fatta per i parcheggi liberamente accessibili e non pertinenziali (salvo espressa autorizzazione da parte dell'Ente gestore); i nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di Piano Attuativo.

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 5 (cinque) posti auto ricavati omogeneamente nella superficie complessiva destinata alla sosta.

81.05

DISPOSIZIONI PARTICOLARI A TUTELA DEL TESSUTO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale in ambito agricolo ("Nucleo urbano di antica formazione" e "Nuclei rurali di antica formazione") solamente a condizione che gli interventi di natura commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio in cui si interviene.

81.06

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E INTERESSE PUBBLICO (STANDARDS)

Per le attività commerciali la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella D, fatte salve diverse e/o più specifiche prescrizioni dettate:

- dalle presenti norme di attuazione, agli [articoli del relativo Titolo Quarto](#), per gli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole,
- dalle presenti norme di attuazione, relativamente al Documento di Piano, agli [articoli del relativo Titolo Quarto](#), per gli *Ambiti di Trasformazione* (AT) individuati dal D.d.P. medesimo.

Tabella D – Dotazione di standard, contesto territoriale e tipologia di esercizio			
Tipologia di attività e condizioni particolari degli immobili		Contesto territoriale	
		Territorio edificato (a)	Ambiti di trasformazione urbana
		Standard	
EV	Insediamiento in edifici esistenti	75% della SL, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	
	Nuovi edifici	75% della SL di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	
MS Fino a 500 mq. di SL	Insediamiento in edifici esistenti	100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico
	Nuovi edifici	100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico
MS da 501 fino a 1500 mq. di SL	Insediamiento in edifici esistenti	100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	200% della SL, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico
	Nuovi edifici	200% della SL, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	200% della SL, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico
GS	Insediamiento in edifici esistenti	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa
	Nuovi edifici	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa
CC	Insediamiento in edifici esistenti	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa
	Nuovi edifici	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa

Note:

- (a) Si rammenta che in caso di interventi che prevedano la sola “modifica di destinazione d’uso” (attuata con o senza opere) afferente interventi NON soggetti a *convenzione urbanistica* o stipula di un *accordo integrativo o sostitutivo del provvedimento*, ai sensi della presente disciplina di P.G.T., si applicano i disposti del precedente art. 51 “*Obbligo di reperimento di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico in caso di modifica di destinazione d’uso*”, a cui pertanto si rimanda.

81.07

SOSTEGNO E INCENTIVO AGLI “ESERCIZI DI VICINATO” ED AFFINI NEI NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE

Allo scopo di tutelare, incentivare e rivitalizzare gli “*esercizi di vicinato*” nel “*Nuclo urbano di antica formazione*”, considerato il ruolo di servizio alla cittadinanza e di vivificazione e presidio del nucleo storico dell’abitato svolto dai medesimi, la presente Variante generale prevede le seguenti misure:

1. facilitazione e incentivazione degli interventi edilizi relativi alla riqualificazione e all’ampliamento di esercizi esistenti, nonché degli interventi volti a porre in essere nuovi esercizi.

A tal fine il “Contributo di costruzione”⁴⁵ di cui all'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) è ridotto alla metà;

Nota: si rammenta che attualmente negli ambiti territoriali ricompresi nei distretti del commercio di cui all'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (giusti i disposti dell'art. 51, comma 1-ter della l.r. 12/2005), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Alla data di redazione della presente normativa (ndr: febbraio 2024), il Comune di Binasco risulta compreso nel distretto commerciale “DiD” denominato “Le vie dell’acqua e del riso”, pertanto il precedente punto 1) sarà efficace a partire dal momento in cui il territorio comunale non sarà più interessato da tale, o analoga, modalità di valorizzazione e di promozione delle attività commerciali.

2. previsione di regole edilizie finalizzate a migliorare l'attrattività dei singoli esercizi e, di conseguenza, dell'intero apparato commerciale nei *Nuclei urbani di antica formazione*..

A tal fine il redigendo nuovo *Regolamento Edilizio Comunale* conterrà apposite norme improntate ai seguenti principi (salvo altro che il REC potrà stabilire):

- obbligo di denominare l'esercizio con nome italiano, evitando il ricorso a lingue straniere;
- individuazione di criteri omogenei e coordinati per la realizzazione delle insegne e del fronte esterno degli esercizi (vetrine, porta d'ingresso, serramentistica varia, ecc.), che possano guidare gli interventi di riqualificazione degli esercizi esistenti e di creazione di nuovi esercizi;
- individuazione di criteri omogenei e coordinati per l'illuminazione degli esercizi;
- individuazione di criteri omogenei e coordinati per la pubblicizzazione degli esercizi costituenti l'apparato commerciale al dettaglio esistente nell'intero territorio comunale.

Si avvalgono delle misure sopra descritte anche le attività equiparabili agli esercizi di vicinato, fra le quali in particolare quelle di somministrazione di alimenti e bevande (*Pubblici esercizi in genere* di cui all'[articolo 14. Punto 2.c.1.6.1](#)) e quelle di *Artigianato di servizio* (di cui all'[articolo 14, punto 2.c.1.9](#)).

81.08

DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA DISLOCAZIONE SUL TERRITORIO DEL SERVIZIO FARMACEUTICO

L'autorizzazione ad aprire una farmacia è rilasciata con provvedimento definitivo dell'autorità sanitaria competente per territorio.

In relazione al preminente interesse pubblico nella dislocazione del servizio farmaceutico all'interno del territorio comunale, richiamato l'orientamento giurisprudenziale prevalente che ha riconosciuto che la dispensazione dei medicinali al dettaglio (visti gli effetti terapeutici degli stessi) non è una comune attività commerciale e pertanto alla stessa non è opportuna l'estensione indiscriminata della generale disciplina proconcorrenziale (applicabile generalmente per le comuni attività economiche), il Comune potrà individuare, pertanto, con apposito ed ulteriore provvedimento le zone nelle quali prevedere l'insediamento di ulteriori farmacie.

L'individuazione avverrà nel rispetto dei criteri di cui agli art. 1 e 2 della Legge 2 aprile 1968, n. 475: “*Norme concernenti il servizio farmaceutico*” (Pubblicata nella G.U. n. 107 del 27 aprile 1968), come modificati ed integrati dall'art. 11 della legge 24 marzo 2012, n. 27 “*Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1: Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture*” (Pubblicata nella G.U. n. 71 del 24 marzo 2012)⁴⁶ e delle altre norme vigenti in materia.

⁴⁵ Il “contributo di costruzione” è composto, nel caso della destinazione d'uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili :
– dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
– dal contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;
– dal contributo sul costo di costruzione.

⁴⁶ **Art. 11. Potenziamento del servizio di distribuzione farmaceutica, accesso alla titolarità delle farmacie e disciplina della somministrazione dei farmaci e altre disposizioni in materia sanitaria**

1 Al fine di favorire l'accesso alla titolarità delle farmacie da parte di un più ampio numero di aspiranti, aventi i requisiti di legge, nonché di favorire le procedure per l'apertura di nuove sedi farmaceutiche garantendo al contempo una più capillare presenza sul territorio del servizio farmaceutico, alla legge 2 aprile 1968, n. 475, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 1, il secondo e il terzo comma sono sostituiti dai seguenti: «Il numero delle autorizzazioni è stabilito in modo che vi sia una farmacia ogni 3.300 abitanti. La popolazione eccedente, rispetto al parametro di cui al secondo comma, consente l'apertura di una ulteriore farmacia, qualora sia superiore al 50 per cento per parametro stesso»;
b) dopo l'articolo 1 è inserito il seguente: «Art. 1-bis.

In via transitoria, fino a che non verrà eventualmente emanato tale suddetto provvedimento, stante l'attuale limitata presenza del servizio farmaceutico nel territorio comunale, tenuto conto che in Lombardia le farmacie sono divenute ufficialmente "*presidio di zona*" (ossia strutture in cui ad esempio si possono effettuare analisi di prima istanza, erogare servizi di secondo livello mediante dispositivi strumentali, e attivare forme di assistenza domiciliare per i pazienti più fragili; nei quali vi possono operare operatori e professionisti sanitari - a eccezione di medici) a seguito della Delibera di Giunta Regionale n° XII/848, dell'8 agosto 2023, la presente Variante generale di P.G.T. al fine di confermare detta presenza ed eventualmente incrementare la presenza nel territorio, individua i seguenti ambiti di possibile localizzazione:

- *Nucleo urbano di antica formazione;*
- *Ambiti dell'edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (anche in fascia di tutela del Naviglio);*
- *Ambiti dell'edificato consolidato terziario/commerciale e funzioni compatibili (anche in fascia di tutela del Naviglio)*
- *Ambiti dell'edificato consolidato di natura mista, produttivo/secondario e/o terziario/commerciale e funzioni compatibili e di supporto.*
- *Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (in caso di farmacie pubbliche e/o equipollenti, regolate da appositi atti convenzionali con il Comune e l'Azienda di Tutela della Salute locale).*

81.09

ATTIVITÀ DI VENDITA DI MERCI AL DETTAGLIO EFFETTUATE SULLE AREE PUBBLICHE.

In Comune di Binasco non risulta, attualmente, alcuna area appositamente "attrezzata" a mercato periodico, il mercato settimanale, in forma itinerante, si svolge nelle vie Martiri d'Ungheria e Virgilio.

Il Piano dei Servizi prevede, in alternativa, la realizzazione di un'area così appositamente dedicata, dotata di specifiche attrezzature di supporto (colonnine alimentazione elettrica, servizi igienici, prese d'acqua, piazzole delimitate, ecc.) all'interno del progetto dell'area "hangar" (ARU3); l'eventuale diversa individuazione di una zona così attrezzata, purché su "*Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale*" e/o sedi viarie, parcheggi, ed altri spazi pubblici (opportunamente chiuse al traffico in concomitanza) non costituisce variante urbanistica, in analogia con i contenuti del comma 15 dell'art. 9 della l.r. 12/2005.

-
1. In aggiunta alle sedi farmaceutiche spettanti in base al criterio di cui all'articolo 1 ed entro il limite del 5 per cento delle sedi, comprese le nuove, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sentita l'azienda sanitaria locale competente per territorio, possono istituire una farmacia:
- a) nelle stazioni ferroviarie, negli aeroporti civili a traffico internazionale, nelle stazioni marittime e nelle aree di servizio autostradali ad alta intensità di traffico, dotate di servizi alberghieri o di ristorazione, purché non sia già aperta una farmacia a una distanza inferiore a 400 metri
- b) nei centri commerciali e nelle grandi strutture con superficie di vendita superiore a 10.000 metri quadrati, purché non sia già aperta una farmacia, a una distanza inferiore a 1.500 metri;
- c) l'articolo 2 è sostituito dal seguente:
- «Art. 2.
1. Ogni comune deve avere un numero di farmacie in rapporto a quanto disposto dall'articolo 1. Al fine di assicurare una maggiore accessibilità al servizio farmaceutico, il comune, sentita l'azienda sanitaria e l'Ordine provinciale dei farmacisti competente per territorio, identifica le zone nelle quali collocare le nuove farmacie, al fine di assicurare un'equa distribuzione sul territorio, tenendo altresì conto dell'esigenza di garantire l'accessibilità del servizio farmaceutico anche a quei cittadini residenti in aree scarsamente abitate.
2. Il numero di farmacie spettanti a ciascun comune è sottoposto a revisione entro il mese di dicembre di ogni anno pari, in base alle rilevazioni della popolazione residente nel comune, pubblicate dall'Istituto nazionale di statistica».
- (...omissis...).

L'attività in dette aree mercatali è svolta ai sensi della “*Sezione III - Commercio su aree pubbliche*” della legge regionale 2 febbraio 2010, nr. 6 e s.m.i.i. ed altre norme vigenti in materia.

Il commercio su aree pubbliche può essere svolto con le seguenti modalità:

- a) su posteggi pubblici, dati in concessione per un periodo stabilito dal comune, compreso tra i nove e i dodici anni, tenuto conto dell'investimento effettuato (preferibilmente nelle aree eventualmente destinate dal Comune a mercato periodico);
- b) su qualsiasi altra area pubblica, purché in forma itinerante.

Il commercio su aree pubbliche in forma itinerante dovrà essere svolto con mezzi mobili e con soste limitate, di norma, al tempo strettamente necessario per effettuare le operazioni di vendita, con divieto di posizionare la merce sul terreno o su banchi a terra ancorché muniti di ruote, nel rispetto del regolamento comunale e delle vigenti normative igienico-sanitarie in materia.