Comune di Rho

Variante generale
Piano di Governo del Territorio | PGT

Norme Tecniche di Attuazione

approvazione, giugno 2021

SINDACO
Pietro Romano
ASSESSORE ALL'URBANISTICA E ALL'EDILIZIA PRIVATA
Edoardo Marini

ATTRIBUZIONI
UFFICIO DI PIANO
Progettista
arch. Sara Morlacchi, Direttore Area Pianificazione, gestione, tutela del territorio e Lavori pubblici, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Milano con il n. 10568.
Staff di progettazione
Walter Varesi - RUP, DP, PS e mobilità
Roberto Scaglione - commercio, aspetti giuridici, PR
Angelo Lombardi - ambiente, verde, acqua
Daniele Forcillo- ERIR, componente geologica, OOPP
Collaborazioni
Bosani Angelo, Buzzoni Valentino, Conti Fabio, Di Corpo Paola, Romanò Andrea, Monti Paolo,
Erica Scaramuzza, Fincato Serena, Garavaglia Angela, Schillaci Salvatore, Sestito Antonio Segreteria dell'Ufficio di piano, Gioachina Bellina, Vilma Ceriani, Patrizia Veronese, Grazia Sciannamea

CENTRO STUDI PIM
Direttore
Franco Sacchi
Capo progetto
Cristina Alinovi, Dario Corvi
VAS
Francesca Boeri, Evelina Saracchi,
Consulenti esterni
Francesca Bugnoni, Chiara Guazzi, Dario Sbalzarini, Xavier Cecconello [VAS], Mauro Cavicchini [aspetti giuridici]

COLLABORAZIONI E PIANI SETTORIALI
Agricoltura, ambiente e infrastrutture verdi Università degli Studi, Dipartimento di Scienze Agrarie e Ambientali, prof. Giulio Senes e prof.ssa Natalia Fumagalli - coordinatori, dott. Paolo Ferrario e dott. Elisabetta Fermani - collaboratori e l'apporto del dott. Paolo Lassini.

Politiche per la valorizzazione della rete commerciale locale e proposte regolative Politecnico di Milano, Dipartimento di architettura e Studi Urbani, URB&COM – Urbanistica e Commercio, Contratto di ricerca, responsabile, prof. Gabriele Pasqui, Prof. Luca Tamini, responsabile scientifico, dott. Giorgio Limonta con dott. Carlo Prandi

Aree di trasformazione della città, esplorazioni progettuali Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, Contratto di ricerca, responsabile, prof. Gabriele Pasqui, Prof. Stefano Guidarini e prof. Pierluigi Salvadeo, responsabile scientifici; arch. Luca Varvello, arch. Giulia Carallo, Paola Ghiano, collaboratori.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT ed elaborati per l'Individuazione del Reticolo Idrico Minore, Studio di gestione rischio idraulico comunale. ETATEC - Studio Paoletti, Dott. Ing. - Cristina Giuseppina Passoni, Dott. Ing. - Costanza Sironi; Studio geologico Parmigiani, Dott. Geol. - Marco Parmigiani, Dott.ssa - Viviana Pozzi

Elaborato Rischi di incedente rilevante [ERIR], Studio Professionale ing. Alfredo Romano

Documento semplificato del rischio idraulico comunale, MMI - Modellistico e Monitoraggio idrogeologico srl e ALTENE - ingegneri associati, per conto di: CAP HOLDING spa

IST_18_19_ELA_TE03_rev1 [settembre 2020, maggio 2021]

Sommario

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI 6
ART. 1 - PRINCIPI 6
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI 6
ART. 3 - PRINCIPI INTERPRETATIVI 8
ART. 4 - DEROGHE 9
ART. 5 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI 9
ART. 6 - SATURAZIONE EDIFICATORIA DELLE AREE 9
ART. 7 - TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI 9
ART. 8 - DOTAZIONE DI SPAZI PER LA SOSTA 9
ART. 9 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI 9
ART. 10 - DISCIPLINA DELLE DISTANZE 10
ART. 11 - DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE 10
ART. 12 - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI 11
ART. 13 - DESTINAZIONI D'USO 12
ART. 14 - NORME PER LA FLESSIBILITÀ DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 14
CAPO II - DOCUMENTO DI PIANO 15
ART. 15 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA E INTERVENTI RIGUARDANTI LO SPAZIO APERTO 15
ART. 16 - CRITERI DELLA PEREQUAZIONE 16
ART. 17 - INCENTIVI 17
CAPO III - PIANO DELLE REGOLE 17
ART. 18 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO [TUC] 17
ART. 19 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE [NAF] 18
ART. 20 - IMMOBILI E AREE DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO O PAESAGGISTICO ESTERNE AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 21
ART. 21 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI [TUC - A] 25
ART. 22 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA 26
ART. 23 - AMBITI DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE [TUC - AE] 26
ART. 24 - NORME SPECIALI PER L'AREA INDUSTRIALE DI VIA RISORGIMENTO 27
ART. 25 - VERDE PRIVATO CON VALENZA PAESISTICA 28
ART. 26 - AREE SPECIALI SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO 28
ART. 27 - AMBITI AGRICOLI 48
ART. 28 - AMBITO MIND 49
ART. 29 - AREA FIERA 50
ART. 30 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE COMMERCIALI 50
ART. 31 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E AUTOLAVAGGI 51
CAPO IV PIANO DEI SERVIZI 51
ART. 32 - DOTAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE 51
ART. 33 - REALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI PER ATTREZZATURE E SERVIZI 53
ART. 34 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - CONGUAGLIO DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI 53
ART. 35 - CONTRIBUTI E INTERVENTI PER L'INCREMENTO DELLA NATURALITÀ E L'AUMENTO DELLA BIODIVERSITÀ 53
ART. 36 - RETE ECOLOGICA 55
CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI 56
ART. 37 - PARCO AGRICOLO SUD MILANO 56
ART. 38 - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE BASSO OLONA 56
ART. 39 - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, SEMINTERRATI E PIANI TERRA ESISTENTI 57
ART. 40 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI 57
ART. 41 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE 57
ART. 42 - CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA 58
ART. 43 - STUDI DI IMPATTO VIABILISTICO 58
ART. 44 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI VINCOLO E DI DANNO INDIVIDUATE DALL'ELABORATO

TECNICO RIR [RISCHI DI INCIDENTI RILEVANTI] 59
ART. 45 - MISURE DI SALVAGUARDIA GEOLOGICA 60
ART. 46 - STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO 60
ART. 47 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI PGT 60
ART. 48 - ABROGAZIONI 60

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - Principi

1. Nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di governo del territorio sull'intero territorio comunale.

2. Le presenti norme di attuazione perseguono l'obiettivo di valorizzare e qualificare il territorio comunale nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo e di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali di livello sovracomunale.

art. 2 - Elementi costitutivi

1. Il Piano di Governo del Territorio, composto dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole e redatto in conformità alla legge regionale n.12/2005 di cui fa propri i contenuti, è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

Relazione di progetto
Norme tecniche d'attuazione

Quadro Conoscitivo
- Tav. 01-QC "Infrastrutture e mobilità", scala 1:15.000
- Tav. 02-QC "Uso del suolo e attuazione del PGT", scala 1:8.000
- Tav. 03-QC "Ambiente e paesaggio", scala 1:15.000
- Tav. 04-QC "Vincoli e tutele storico architettoniche e paesistico ambientali", scala 1:15.000
- Tav. 05-QC "Vincoli amministrativi", scala 1:8.000
- Tav. 06-QC "Vincoli ambientali", scala 1:8.000
- Tav. 07-QC "Reti ecologiche", scala 1:10.000
- Tav. 08a-QC "Rilievo dei servizi esistenti", scala 1:5.000
- Tav. 08b-QC "Rilievo dei servizi esistenti", scala 1:5.000

Documento di piano
- Allegato A - Schede di indirizzo
- Tav. 01-DP "Strategie", scala 1: 8.000
- Tav. 02a-DP "Carta del Paesaggio", scala 1:5.000
- Tav. 02b-DP "Carta del Paesaggio", scala 1:5.000
- Tav. 03-DP "Carta della sensibilità paesistica", scala 1:8.000

Piano dei servizi
- Indirizzi per le aree progetto della città pubblica
- Tav. 01a-PS "Previsioni", scala 1:5.000
- Tav. 01b-PS "Previsioni", scala 1:5.000
- Tav. 02-PS "Rete ecologica", scala 1:8.000
- Tav. 03-PS "Attrezzature per lo sport", scala 1:10.000
- Tav. 04-PS "Plessi scolastici", scala 1:8.000

Piano delle Regole
- Tav. 01-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:8.000
- Tav. 02a-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000

- Tav. 02b-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02c-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02d-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02e-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02f-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02g-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02h-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02i-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02l-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02m-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02n-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 02o-PR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:2.000
- Tav. 03a-PR "Classificazione degli edifici nel Nucleo di Antica Formazione", scala1:1.000
- Tav. 03b-PR "Classificazione degli edifici nel Nucleo di Antica Formazione", scala1:1.000
- Tav. 04.1-PR "Carta dei vincoli di difesa del suolo e amministrativi", scala1:8.000
- Tav. 04.2-PR "Carta dei vincoli infrastrutturali", scala 1:8.000
- Tav. 04.3-PR "Carta delle tutele e vincoli paesistici ambientali", scala 1:8.000
- Tav. 05-PR "Carta del consumo di suolo", scala 1:8.000

Valutazione Ambientale Strategica

- Rapporto Ambientale aggiornato
- Sintesi non tecnica aggiornata
- Parere Motivato finale e relativo allegato
- Dichiarazione di Sintesi finale

Allegati del PGT

- Urbanistica commerciale: Politiche per la valorizzazione della rete commerciale locale
- Agricoltura, ambiente e green infrastructure: Definizione di funzioni e linee Guida relativamente alle aree Verdi con valenza ambientale e agricola

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT ed elaborati per l'Individuazione del Reticolo Idrico Minore

- CG.RG-Relazione geologica illustrativa
- CG.NPI-Norme di Polizia Idraulica
- CG.NGP-Norme Geologiche di Piano
- CG.RII-Relazione idrologico idraulica illustrativa
- CG.01-Carta geologica e geomorfologica, scala 1:10.000
- CG.02a-Idrogeologia, vulnerabilità della falda e traccia delle sezioni idrogeologiche, scala 1:5.000
- CG.02 b-Idrogeologia, vulnerabilità della falda e traccia delle sezioni idrogeologiche, scala 1:5.000
- CG.03-Sezioni idrogeologiche, scala 1:10.000
- CG.04a-Prima caratterizzazione geotecnica, scala 1:5.000
- CG.04b-Prima caratterizzazione geotecnica, scala 1:5.000
- CG.05a-Inquadramento idrografico, sistema dei fontanili e reticolo di bonifica, scala 1:5.000
- CG.05 b-Inquadramento idrografico, sistema dei fontanili e reticolo di bonifica, scala 1:5.000
- CG.06 - Carta della Pericolosità Sismica Locale, scala 1:10.000

- CG.07-Carta PAI – PGRA, scala 1:10.000
- CG.08a-Sintesi degli elementi conoscitivi, scala 1:5.000
- CG.08b-Sintesi degli elementi conoscitivi, scala 1:5.000
- CG.09a-Carta dei vincoli, scala 1:5.000
- CG.09b-Carta dei vincoli, scala 1:5.000
- CG.10a-Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano, scala 1:5.000
- CG.10b-Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano, scala 1:5.000

Studio comunale per la gestione del rischio idraulico (che ricomprende il Documento semplificato di invarianza Idraulica e Idrologica)

- Relazione tecnica
- Tavola B-01a proposta di aggiornamento della tavola di fattibilità geologica
- Tavola B-01b proposta di aggiornamento della tavola di fattibilità geologica

Documento semplificato di invarianza Idraulica e Idrologica

- T1.1 – Caratteri idrogeologici e vulnerabilità dell'acquifero
- T1.2 – Caratteri idrogeologici e vulnerabilità dell'acquifero
- T1.3 – Caratteri idrogeologici e vulnerabilità dell'acquifero
- T2.1 – Cartografia delle Aree a pericolosità dal punto di vista idraulico
- T2.2 – Cartografia delle Aree a pericolosità dal punto di vista idraulico
- T2.3 – Cartografia delle Aree a pericolosità dal punto di vista idraulico
- T3.1 – Criticità della rete di fognatura comunale
- T3.2 – Criticità della rete di fognatura comunale
- T3.3 – Criticità della rete di fognatura comunale
- T4.1 – Individuazione dei possibili interventi per la mitigazione del rischio
- T4.2 – Individuazione dei possibili interventi per la mitigazione del rischio
- T4.3 – Individuazione dei possibili interventi per la mitigazione del rischio

2. La componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art.57 della legge regionale n.12/2005 con lo Studio per l'individuazione del reticolo idrico principale e minore, in essa ricompresa, costituiscono elementi integranti ed essenziali del PGT. Costituiscono, inoltre, elementi integranti ed essenziali del Piano delle Regole e sono prevalenti, in riferimento alla materia disciplinata in specifico, lo Studio comunale per la gestione del rischio idraulico e l'Elaborato Rischi di Incidente rilevante (ERIR).

art. 3 - Principi interpretativi

1. In caso di discordanza tra i diversi elaborati cartografici del Piano di Governo del Territorio prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime.

2. Le indicazioni dettate dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano eventualmente riprese in altri piani costituenti il Piano di Governo del Territorio hanno valore meramente indicativo e non prescrittivo.

3. Gli elaborati cartografici da n. 01QC a n. 08QCb e le parti della Relazione "Quadro Conoscitivo" hanno carattere ricognitorio e non hanno valore conformativo.

4. La tavola PS.02 "Rete ecologica comunale" costituisce elemento integrante ed essenziale del Documento di Piano in riferimento agli indirizzi e prescrizioni relativi al progetto di Rete ecologica comunale

art. 4 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art.14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto dagli artt. 40, 40-bis e 40-ter della legge regionale n. 12/2005, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico e generale.

art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti NTA, alle disposizioni statali e regionali vigenti e alla regolamentazione comunale in materia edilizia in quanto compatibile.

art. 6 - Saturazione edificatoria delle aree

1. Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie massime previste dal PGT. In caso di frazionamenti successivi alla edificazione, l'utilizzo delle aree che risultano dai frazionamenti stessi è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione sulla base dei titoli edilizi rilasciati o acquisiti.

art. 7 - Trasferimenti di diritti edificatori

1. Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, su tutto il tessuto urbano consolidato è ammesso il trasferimento di diritti edificatori tra aree contigue e ugualmente classificate nel Piano del Regole.

art. 8 - Dotazione di spazi per la sosta

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione devono essere assicurati spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della legge n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

2. I parcheggi di cui all'art. 41-sexies della legge n.1150/1942 potranno essere reperiti anche all'esterno del lotto di intervento solo quando è garantita la loro funzionalità, previo loro asservimento, ed eventualmente in strutture già esistenti destinate a parcheggio, previo loro convenzionamento.

3. Per gli usi residenziali, ad esclusione delle residenze collettive, deve essere garantito almeno un posto auto per unità immobiliare.

4. Il computo della dotazione di spazi di sosta e parcheggio include gli spazi di manovra ed accesso ai medesimi.

5. Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi privati per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita insediati in aree pedonali o nelle zone a traffico limitato senza limitazioni temporali.

art. 9 - Definizione dei parametri urbanistici e edilizi

1. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, in conformità ai principi della

semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia alle Definizioni Tecniche Uniformi "DTU" [Allegato B] approvate con Dgr del 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".

2. La realizzazione dei servizi e di attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, purché in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, non è computata nella Superficie lorda e non concorre al computo della quantità massima di Superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.

3. I parametri edilizi ed urbanistici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT si calcolano con le modalità e le regole definite da questo.

art. 10 - Disciplina delle distanze

1. La distanza tra i fabbricati, dalla strada, dai confini di proprietà si misura secondo quanto definito dalle Definizioni Tecniche Uniformi "DTU".

2. La distanza tra fabbricati è disciplinata dalle norme del Codice Civile e dall'art.9 del D.M n. 1444/1968 come integrato dall'art.103 della legge regionale n. 12/2005 (distanza minima assoluta di 10 metri fra pareti finestrate antistanti).

3. In tutte le nuove costruzioni, ferma restando la distanza minima di 10 metri di cui al DM n. 1444/1968, qualora gli edifici in progetto siano antistanti ad un fronte finestrato esistente, la sagoma dell'edificio in progetto dovrà risultare inscritta all'interno di una linea di 60° tracciata a partire dal punto di intersezione del fronte dell'edificio esistente finestrato e il piano del cortile o della strada antistante. La verifica dovrà essere assolta nel punto ove gli edifici sono più prossimi e dovrà essere soddisfatta anche tra i diversi edifici di progetto. La verifica di cui sopra non è dovuta per gli interventi previsti nei *"nuclei di antica formazione"* per gli interventi relativi agli "*Immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterne ai nuclei di antica formazione*" e per i sopralzi delle abitazioni di un piano di cui al successivo art. 21.

4. Distanze fra i fabbricati inferiori a quelle di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono ammesse all'interno dei piani attuativi e dei procedimenti a questi equiparabili.

5. La distanza dalle strade è disciplinata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione. All'interno del centro abitato la distanza dalle strade non può essere inferiore a 3 metri.

6. La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 m.

7. È fatto salvo il comma 1-ter dell'art.2 bis del DPR n.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni recante "*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*".

art. 11 - Deroghe alla disciplina delle distanze

1. È ammessa la deroga alle distanze minime dalle strade al fine del mantenimento degli allineamenti preesistenti e laddove esplicitamente prescritto dal presente PGT (Nuclei di antica formazione), nei sopralzi, per il mantenimento di specifiche tipologie edilizie, e per gli edifici che affacciano su strade non carrabili o a fondo cieco.

2. La disciplina delle distanze dai confini di proprietà e dagli edifici non si applica rispetto ai seguenti manufatti:
   - cabine elettriche e manufatti tecnologici di servizio degli impianti a rete (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.);
   - manufatti completamente interrati e seminterrati con estradosso non superiore alla quota di mt. 1,20 dalla quota zero di riferimento stradale;
   - muri di cinta con altezza inferiore a 3,00 m;
   - manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie, purché la parte fuori terra non superi l'altezza di metri 3,00;
   - piscine all'aperto;
   - strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.,
   - piccoli manufatti e gradini di accesso ai piani terra rialzati.

3. È ammessa la costruzione di edifici sul confine ma nel rispetto comunque delle distanze definite dal Codice Civile:
   - quando esista un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio sia previsto a confine ma solo in aderenza all'edificio esistente e nei limiti della sua estensione verticale ed orizzontale;
   - quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in base ad un unico titolo abilitativo o in base ad un progetto unitario oggetto di apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari e da allegare al titolo che abilita all'esecuzione degli interventi;
   - quando trattasi di seminterrati con quota all'estradosso non superiore a +1.20 m dalla quota zero di riferimento stradale;
   - quando trattasi di manufatti da giardino (pergolati, gazebo, etc.) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, depositi rifiuti, ripostigli e tettoie, purché la parte fuori terra non superi l'altezza di 3,00 m;
   - quando trattasi di piccoli manufatti e gradini di accesso ai piani terra rialzati.

art. 12 - Fasce di rispetto e vincoli

1. Le Tavole individuano, con appositi segni grafici, le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari, in cui qualsiasi trasformazione è vietata o in cui le trasformazioni sono disciplinate dalla specifica normativa di riferimento. Le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari sono:
   - fasce di rispetto stradale;
   - fascia di rispetto ferroviaria e della metropolitana;
   - fascia di rispetto cimiteriale;
   - fascia di rispetto dell'acquedotto e dei depuratori;
   - fasce di rispetto dei pozzi;
   - fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
   - fasce di rispetto degli elettrodotti;
   - fasce di rispetto dei gasdotti e dei metanodotti;
   - ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico;
   - aree boscate (vedi anche art.37);
   - fasce di rispetto dei fontanili (art.41 delle NTA del PTC del PASM);
   - fasce di rispetto del Canale scolmatore nord-ovest Milano (limitatamente al territorio

del PASM).

2. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i seguenti interventi:
   - realizzazione di manufatti per la mobilità pedonale e veicolare e relativi equipaggiamenti (carreggiate, marciapiedi, banchine, impianti di illuminazione, etc.);
   - parcheggi;
   - opere di arredo stradale e verdi (compreso eventuali alberature, ma nel rispetto delle indicazioni del Codice della strada e interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità);
   - percorsi pedonali e piste ciclabili;
   - impianti di distribuzione del carburante secondo quanto disposto dal successivo art. 31.

3. Le normative vigenti che disciplinano le fasce di rispetto, le distanze e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari prevalgono sulle indicazioni del PGT eventualmente difformi o in contrasto.

4. L'esatta posizione del manufatto oggetto di vincolo, e la conseguente determinazione delle fasce, può essere oggetto di precisazione rispetto all'individuazione negli elaborati cartografici attraverso rilievo in situ in fase di rilascio dei titoli abilitativi.

art. 13 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05.

Usi residenziali [R]
- Residenza
- Residenza sociale
- Residenze collettive

Usi complementari alla residenza
- Usi direzionali [D]
- Usi turistico – ricettivi [T]
- Usi commerciali [C], escluse grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita di tipo 2
- Usi d'interesse comune [S]

Uso turistico – ricettivo [T]
- Attrezzature ricettive

Usi complementari al turistico - ricettivo
- Usi commerciali [C], escluse GSV e medie strutture di vendita di tipo 2
- Usi direzionali [D]
- Usi di interesse comune [S]

Usi produttivi [P]
- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere
- Attività di ricerca e di laboratorio
- Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
- Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti
- Attività logistica e di autotrasporto anche quando non funzionali all'uso produttivo

Usi complementari al produttivo

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi;
- Servizi aziendali ed interaziendali
- Uffici privati e studi professionali
- Usi commerciali [C], escluse GSV e medie strutture di vendita di tipo 2
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Usi di interesse comune [S], esclusi quelli abitativi

Usi commerciali [C]
- Esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita di tipo 1 (fino ad una superficie di vendita di 1200 mq)
- Medie strutture di vendita di tipo 2 (con superficie di vendita superiore a 1200 mq)
- Grandi strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita unitarie

Usi complementari al commerciale
- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Artigianato di servizio
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Bar, ristoranti, edicole, tabaccai ed altri pubblici esercizi
- Attrezzature ricettive [T]
- Usi direzionale [D]
- Usi di interesse comune [S]

Usi direzionali [D]
- Studi professionali
- Uffici privati
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi per le attività produttive
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Attività espositive e fieristiche
- Banche
- Artigianato di servizio
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Bar, ristoranti, edicole, tabaccai ed altri pubblici esercizi

Usi complementari al direzionale
- Usi Turistico – ricettivi [T]
- Residenze collettive
- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Attività di ricerca e laboratorio
- Usi commerciali [C], escluse GSV e medie strutture di vendita di tipo 2
- Usi di interesse comune [S]

Usi rurali e compatibili [Ru]
- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale da disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, ecc.)

Usi di interesse comune [S]

- Servizi culturali
- Servizi sociali
- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi relativi alle forze armate e alle forze dell'ordine
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica e sociale)
- Servizi pubblici
- Servizi per lo sport
- Servizi religiosi (ai sensi articolo 71 della LR 12/05)
- Opere ed impianti di regimazione e controllo delle acque

Usi tecnologici [ST]

- Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
- Impianti per la produzione e distribuzione dell'acqua, del gas, del metano, dell'elettricità, di altre forme di energia e relative strutture
- Impianti di comunicazione, compreso quelli relativi alla telefonia cellulare
- Impianti per la manutenzione della viabilità e delle altre infrastrutture per la mobilità.

2. Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. In assenza o nell'indeterminazione di tali titoli, le destinazioni sono desunte dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, le destinazioni d'uso possono essere desunte da altri documenti probanti a partire dal Piano di fabbricazione. È fatta salva l'autocertificazione solo in assenza di titoli abilitativi, di primo accatastamento o altri documenti probanti.

3. Ai fini della disciplina di zona il PGT distingue gli usi prevalentemente residenziali dagli usi prevalentemente produttivi che comprendono le destinazioni principali e complementari indicate nella tabella sottostante:

usi principali e complementari	usi prevalentemente residenziali	usi prevalentemente produttivi
Uso residenziale [R]	X	
Uso turistico – ricettivo [T]	X	X
Usi produttivi [P]		X
Usi direzionali [D]	X	X
Usi commerciali [C]: esercizi di vicinato e medie strutturedi vendita di tipo 1 (sdv<1200 mq)	X	X
Altri usi commerciali [C]		
Usi rurali e compatibili [Ru]		
Usi di interesse comune [S]	X	X
Usi tecnologici [ST]		X
		+residenze collettive

art. 14 - Norme per la flessibilità della pianificazione attuativa

1. Non costituiscono variante di PGT le modifiche dei piani attuativi, compresi quelli relativi

agli ambiti di trasformazione urbana, e dei permessi di costruire convenzionati che prevedono:

- un perimetro dell'ambito di intervento diverso da quella indicato negli elaborati del PGT, qualora la somma delle superfici variate in aggiunta e in sottrazione considerate in valore assoluto siano inferiori al 20% della area individuata originariamente, fermo restando la capacità edificatoria originariamente prevista;
- la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazioni o la cessione di aree diverse da quelle esplicitamente indicate negli elaborati del PGT, qualora l'Amministrazione ritenga necessario modificare le proprie priorità di intervento, e purché non muti il valore economico delle opere da realizzare o delle aree da cedere.

2. Gli interventi ammessi dal Documento di piano o dal Piano delle regole possono essere realizzati, senza necessità di variare i suddetti strumenti, anche attraverso distinti piani attuativi e attraverso distinti titoli edilizi convenzionati, tranne laddove esplicitamente vietato o diversamente regolamentato. La capacità edificatoria e gli impegni connessi ai distinti piani attuativi e ai distinti titoli edilizi convenzionati dovranno essere proporzionali alla loro estensione.

CAPO II - DOCUMENTO DI PIANO

art. 15 - Ambiti di Trasformazione Urbana e interventi riguardanti lo spazio aperto

1. Le Tavole del Documento di piano individuano con apposito segno grafico e identificativo gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU).

2. Le trasformazioni ammesse in tali ambiti sono indicate nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti norme, che costituisce parte integrante ed essenziale delle medesime. Per ogni Ambito di Trasformazione Urbana le schede indicano i parametri urbanistici e edilizi ammessi, le opere di urbanizzazione da realizzare, le condizioni generali a cui devono attenersi le trasformazioni urbane e, in alcuni casi, gli assetti planivolumetrici di massima a cui devono far riferimento gli interventi.

3. Le tavole del documento di piano individuano altresì gli interventi riguardanti il territorio agricolo, di frangia fra la città e la campagna e la riqualificazione degli spazi pubblici come sottoelencati:
   - parco Agricolo-Rho Arese
   - grandi parchi urbani della città e i relativi necessari completamenti;
   - frange urbane da progettare;
   - dieci progetti per lo spazio pubblico;
   - asse storico della strada per il Sempione.

4. Le trasformazioni sopraindicate sono assoggettate a piano attuativo, a programma integrato di intervento, a permesso di costruire convenzionato, a titolo edilizio accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, a progetto di opera pubblica o ad accordo di programma.

5. Le previsioni di cui al presente articolo e alle schede hanno durata quinquennale.

6. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle regole o dal Piano dei servizi. Fatti salvi i piani attuativi e i programmi integrati di intervento anche solo adottati e i titoli edilizi con convenzione sottoscritta, la disciplina dettata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi si applica altresì decorso il termine quinquennale di cui sopra.

7. Le medie strutture di tipo 1 e di tipo 2, le grandi strutture di vendita e le attività logistiche o di autotrasporto con superficie territoriale superiore a 5000 mq sono ammesse solo ove esplicitamente indicato nelle Schede.

art. 16 - Criteri della perequazione

1. Il PGT persegue finalità di perequazione, compensazione ed incentivazione ai sensi della legislazione vigente.

2. In caso di cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non comprese negli ambiti di trasformazione e negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, ai proprietari sono riconosciuti, a titolo di compensazione, diritti edificatori proporzionali alla superficie dell'area ceduta, in misura di 0,15 mq/mq di Superficie lorda.

3. L'area industriale di via Risorgimento di cui al successivo art. 24, come individuata nella cartografia del PGT, costituisce area di perequazione. In tale area l'indice edificatorio base (pari a 0,8 mq/mq o alla superficie lorda esistente, se superiore) può essere aumentato fino ad un massimo di 0,4 mq/mq attraverso:
   - il trasferimento dei diritti edificatori generati dalla compensazione di cui al secondo comma del presente articolo;
   - il trasferimento dei diritti edificatori iscritti nel "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" di cui al comma 4, art.11, della legge regionale n.12/2005;
   - l'utilizzo dei diritti edificatori generati all'interno della stessa area industriale di via Risorgimento, previa cessione gratuita al comune dell'area di cui sono di pertinenza;
   - i diritti edificatori generati dagli incentivi di cui al comma 5, art.11 della legge regionale n.12/2005.

4. Le aree di cui ai successivi articoli 19 (nuclei di antica formazione), 21 (Ambiti prevalentemente residenziali), 22 (insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria) e 23 (Ambiti delle attività economiche) sono aree di atterraggio dei diritti edificatori. In questi ambiti l'indice fondiario e la superfice lorda esistente possono essere aumentati attraverso:
   - il trasferimento dei diritti edificatori generati dalla compensazione di cui al secondo comma del presente articolo;
   - il trasferimento dei diritti edificatori iscritti nel "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" di cui al comma 4, art.11, della legge regionale n.12/2005;
   - i diritti edificatori generati dagli incentivi di cui al comma 5, art.11 della legge regionale n.12/2005.

5. Negli ambiti di cui ai successivi art.21, 22 e 23 l'indice edificatorio può essere incrementato attraverso trasferimento dei diritti per una capacità edificatoria pari a 0,1 mq/mq e, comunque, per una superficie lorda non superiore a 200 mq per area di intervento.

6. Negli ambiti di cui al successivo art.19 la superficie lorda esistente può essere incrementata attraverso trasferimento dei diritti per una capacità edificatoria pari a 0,1 mq/mq e, comunque, per una superficie lorda non superiore a 75 mq per area di intervento.

7. Sono altresì da considerarsi ambiti perequati le aree esplicitamente individuate nella disciplina di zona e negli Ambiti di trasformazione urbana.

8. I titoli edilizi presentati antecedentemente alla data di adozione del presente PGT che prevedono l'atterraggio di diritti edificatori pertinenti ad altre aree del territorio comunale o acquisiti dal registro delle cessioni dei diritti edificatori sono fatti salvi.

9. Le aree ricomprese negli Ambiti di trasformazione urbana e nelle Aree speciali soggetta a pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato sono all'interno di ciascuno ambito o area da considerarsi perequate, fatta eccezione di ove diversamente specificato dalle norme di zona.

art. 17 - Incentivi

1. Con successivo e apposito atto, l'Amministrazione comunale provvederà a modulare gli incrementi dell'indice di edificabilità di cui al comma 5, art.11, della legge regionale n. 12/2005 e le riduzioni del contributo di costruzione di cui al comma 2 quinquies, art. 43, della legge regionale n.12/2005. Tale atto dovrà:
   - modulare l'entità delle premialità come previste dalla legislazione regionale;
   - escludere specifiche finalità non congruenti con le caratteristiche di alcune porzioni del suo territorio;
   - meglio precisare le condizioni di ammissibilità degli incentivi.

2. Il valore economico delle opere a cui sono subordinati gli incentivi edificatori o relativi alla riduzione del contributo di costruzione deve essere proporzionale al vantaggio derivante all'operatore dagli incentivi medesimi. Tale proporzionalità dovrà essere dimostrata attraverso computo metrico estimativo o utilizzo di parametri definiti dall'Amministrazione con apposto atto.

3. Gli incentivi di cui all'articolo 11, comma 5, della LR 12/05 non si applicano nei *Nuclei di antica formazione e negli Immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterne ai nuclei di antica formazione.*

CAPO III - PIANO DELLE REGOLE

art. 18 - Tessuto urbano consolidato [TUC]

1. Ai sensi della LR 12/2005, art. 10, gli elaborati del Piano delle Regole individuano:
   - il Tessuto Urbano Consolidato [TUC] quale insieme delle parti di territorio in cui è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Il Tessuto urbano consolidato è suddiviso in ambiti omogenei come meglio specificato nei successivi articoli. Il Piano delle regole individua altresì i Nuclei di antica formazione, [NAF], i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di conservazione;
   - gli Ambiti agricoli, comprendenti le parti di territorio comunale destinate alla produzione agricola, gli edifici finalizzati all'attività agricola e quelli non adibiti ad usi agricoli.

art. 19 - Nuclei di antica formazione [NAF]

1. *Definizione*
   Le tavole nn.3.aPR e 3.bPR individuano, nell'ambito del tessuto urbano consolidato, i Nuclei di antica formazione ove le trasformazioni sono finalizzate al recupero edilizio e urbanistico dei tessuti esistenti, alla loro valorizzazione e rivitalizzazione e all'adattamento alle esigenze degli usi contemporanei, ma nel rispetto delle loro caratteristiche architettoniche, urbanistiche e paesaggistiche e nel rispetto della loro originalità.

2. *Destinazione d'uso*
   Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente residenziali

3. *Modalità di attuazione*
   Titolo edilizio diretto. La pianificazione attuativa o il titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo sono prescritti esclusivamente laddove esplicitamente indicato dalle norme o dagli elaborati cartografici del PGT.

4. *Opere ammesse*
   All'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici esistenti sono classificati, con riferimento alle loro caratteristiche architettoniche, urbanistiche e storico documentali, come segue:
   - *Edifici di tipo 1 – Monumenti e altri edifici di pregio*
   - *Edifici di tipo 2 – Edifici civili tradizionali*
   - *Edifici di tipo 3 – Fienili (Immobili di origine rurale da conservare)*
   - *Edifici di tipo 4 – Edifici recenti e edifici tradizionali di minor valore testimoniale*

   La tabella che segue indica, per ogni tipologia di edificio le opere edilizie ammesse.

	tipo 1: monumenti e altri edifici di pregio	tipo 2: edifici civili tradizionali	tipo 3: fienili	tipo 4: Edifici recenti ed edifici tradizionali di minor valore testimoniale
variazione delle unità immobiliari	si	si	si	si
modifica delle destinazioni d'uso	ammessa, compatibil-mente con le caratt. dell'edificio	si	si	si
alterazione elementi ornamentali e costruttivi tipici della tradizione costruttiva locale	no	no	no	no
modifica distribuzione verticale o orizzontale (scale, ballatoi, androni, etc.)	è ammessa unicamente l'integrazione	si	si	si
modifica/spostamento tramezzi verticali	ammessa, fatta eccezz. per i muri e gli ambienti di part. pregio	si	si	si
modifica/spostamento tramezzi orizzontali	no	ammessa, ma conservando le geometrie e la composizione architettonica della facciata, se tradizionale	si	si
modifica/alterazione bucature (finestre, porte, etc.)	no		si	si
recupero del sottotetto con mantenimento della pendenza e della stereometria della copertura (*)	si	si	si	si
recupero del sottotetto con modifica della stereometria della copertura (*)	no	no	si	si
sostituzione integrale muri perimetrali	no	no	si	si
alterazione/modifica della stereometria dell'edificio	no	no	si	si
demolizione con ricostruzione a pari volume su altro sedime	no	no	no	si

(*) la realizzazione di abbaini e terrazze è comunque ammessa. Sono comunque fatte salve le norme per la realizzazione dei sottotetti di cui agli articoli 63 e 64 delle LR 12/2005

5. *Indici e parametri urbanistici:*
   Superficie Lorda = esistente
   Indice di copertura = esistente
   Altezza dell'edificio = esistente

   Sono ammesse limitate modifiche delle altezze degli edifici, unicamente previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio, ad esempio per adeguarsi alle altezze degli edifici contigui se di carattere tradizionale. Gli edifici per i quali viene modificata

l'altezza esistente non potranno comunque avere un numero di piani superiore a quattro.

6. *Prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi edilizi*
   Tutti gli interventi riguardanti gli edifici, le loro pertinenze e gli spazi non edificati attigui dovranno rispettare le seguenti indicazioni:
   - *spazi pertinenziali;* preservare l'integrità delle corti e dei cortili con il divieto di occuparne la parte centrale con nuovi fabbricati anche, quando ammesso e possibile, attraverso lo spostamento dei volumi e delle pertinenze preesistenti;
   - *nuove costruzioni;* quando ammesse, dovranno proporre stereometrie [altezza del corpo di fabbrica, profondità, etc.] compatibili e similari con quelle della tradizione edilizia locale;
   - *allineamenti – cortine edilizie;* garantire la continuità delle cortine edilizi costituente le corti e, soprattutto, le cortine sul fronte strada. A tal fine è ammessa la deroga alle distanze dalle strade;
   - *interventi sulle facciate di pregio;* devono limitarsi alle opere di manutenzione e/o restauro degli elementi originari, oltre al loro recupero qualora abbiano subito interventi incongrui o incompatibili con la composizione architettonica e la storia dell'edificio;
   - *connotati architettonici (compositivi), materici e paesaggistici;* assicurare il rispetto delle caratteristiche precipue della tradizione costruttiva locale, compresi gli elementi di dettaglio, quali: forme, misure, materiali, geometrie, allineamenti e ritmi delle bucature; disegno, geometrie e rapporti fra pieni e vuoti delle facciate; inclinazione, materiali e forme delle coperture; profondità, materiali e forme degli aggetti e relative balaustre; rivestimenti e colori delle facciate; permeabilità, materiali e disegno degli spazi pertinenziali; materiali ed altezze delle recinzioni; etc.
   - *elementi decorativi e architettonici;* assicurare il mantenimento e la valorizzazione degli elementi che testimoniano le tradizioni costruttive locali come, ad esempio, marcapiani, portali in pietra, ornamenti di diversa natura e foggia, davanzali in pietra, cornici di finestre, portali, inferiate di particolare pregio, colonne, capitelli, decorazioni votive, iscrizioni, lapidi, targhe e eventuali affreschi, murature con tessitura particolare e altri elementi costruttivi di chiaro interesse architettonico, compreso i manufatti legati alla tradizione rurale e quelli finalizzati alla regolazione delle acque [chiuse, mulini, pozzi, canali, etc.];
   - *trattamento degli spazi pertinenziali;* garantire la loro sistemazione e recupero contestualmente agli interventi riguardanti gli edifici e, ove possibile, impiegando materiali permeabili e di carattere tradizionale;
   - *fienili;* adottare delle soluzioni progettuali che conservino e lascino intravedere la struttura e l'uso originario di questi immobili. A tal fine, di norma e compatibilmente con le necessità statiche, dovranno rimanere visibili i pilastri preesistenti arretrando le tamponature. Parimenti, dovrà generalmente essere mantenuta la pendenza e la forma della copertura originale;
   - *apertura di finestre e abbaini in falda;* al fine di rendere abitabili i sottotetti, quando ammesso, si dovrà obbligatoriamente tenere conto dei criteri compositivi della facciata sottostante. Le finestre e gli abbaini dovranno pertanto essere allineati con le bucature sottostanti, se possibile. In ogni caso tutte le bucature presenti lungo la medesima falda devono essere del medesimo tipo, avere identiche dimensioni ed essere allineate fra loro.

7. La Commissione paesaggio può ammettere la deroga alle Prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi edilizi di cui al comma precedente solo in considerazione

della specificità del caso oggetto dell'intervento e del precipuo rapporto con gli edifici attigui.

8. Gli interventi riguardanti una porzione di un edificio o una parte di un organismo edilizio più complesso [una corte urbana, una cascina, un fronte edilizio, un fienile, etc.] dovranno garantire l'unitarietà complessiva degli stessi. Per assicurare tale finalità l'Amministrazione comunale e/o la Commissione paesaggio potranno, in sede di acquisizione del titolo abilitativo, richiedere:
   - che il progetto presentato sia esteso come simulazione all'intero edificio o organismo edilizio ove è collocato l'intervento, per verificare la compatibilità delle soluzioni proposte;
   - che vengano realizzate opere e adottate soluzioni atte a garantire l'unitarietà complessiva dell'edificio o dell'organismo edilizio in cui è inserito l'intervento e finalizzate ad assicurare la compatibilità con eventuali interventi già realizzati.

9. Al fine di incentivare il recupero dei nuclei di antica formazione si consente di recuperare ai fini abitativi le superfici degli accessori e delle cosiddette "superfetazioni", anche attraverso loro demolizione e ricostruzione e accorpamento ad altri edifici, e a prescindere dal titolo edilizio originario, laddove le stesse siano riorganizzate in modo più efficace e funzionale, liberando in particolare la porzione centrale delle corti interne. È comunque fatto salvo l'adeguamento della dotazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale e il pagamento dei contributi di costruzione, se dovuti.

10. La superficie lorda esistente può essere incrementa attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di cui all'art. 16 pari ad un indice fondiario non superiore a 0,1 mq/mq e, comunque, per una superficie lorda non superiore a 75 mq per area di intervento.

art. 20 - Immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterne ai nuclei di antica formazione

1. *Definizione*
   Sono gli edifici, i giardini e i manufatti di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico di origine civile, agricola o produttiva collocati all'esterno dei nuclei di antica formazione per i quali il PGT prevede interventi di conservazione e valorizzazione. Tali edifici, giardini e manufatti sono individuati in cartografia con apposita simbologia e individuazione che rimanda alla tabella allegata alle presenti norme. Nella tabella è esplicitato l'oggetto della conservazione e della valorizzazione.

2. *Opere ammesse*
   Per gli edifici, i giardini e i manufatti indicati nella tabella è vietata la demolizione. Ogni intervento dovrà garantirne la loro conservazione e valorizzazione.
   Per gli edifici indicati in tabella sono ammessi unicamente gli interventi di cui al tipo 2 (edifici civili tradizionali) del precedente art.19 e, nel caso di fienili, gli interventi di cui al tipo 3 (Fienili). Gli interventi dovranno rispettare le *Prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi edilizi* di cui al precedente art. 19. Una particolare attenzione dovrà essere prestata alla conservazione e al recupero dei giardini di impianto storico o di valore (mantenimento del disegno, mantenimento delle essenze arboree presenti, se possibile, o loro reimpianto con essenze similari, etc.).

3. *Modalità di attuazione, Indici e parametri urbanistici*
   Sono quelle ammesse dalle presenti norme in riferimento alla classificazione definita dalla tavola del Piano delle Regole: "Classificazione in ambiti territoriali omogenei" per ogni edificio, giardino o manufatto individuato dalla tabella di cui al presente art.20 e nella cartografia. La disciplina di zona di cui nelle tavole e ai successivi articoli vale laddove non in contrasto con la presente.

4. *Prescrizioni particolari*
   Gli interventi edilizi qualificabili come nuova costruzione e ampliamento a saturazione della capacità edificatoria del lotto sono ammessi laddove garantiscono la conservazione e la valorizzazione del bene oggetto di tutela indicato nella tabella, ovvero laddove sia garantita la conservazione dei caratteri storici, architettonici e paesaggistici degli edifici e delle relative aree non edificate, sempreché si tratti giardini di impianto storico o di valore.
   L'ammissibilità di cui sopra è definita dalla Commissione del paesaggio comunale in contradditorio con l'Amministrazione e gli operatori e i relativi progettisti.
   Alla Commissione del Paesaggio è demandata altresì l'esplicitazione dell'oggetto specifico della tutela laddove la sua individuazione nella tabella non risultasse sufficientemente chiara o dia adito a fraintendimenti.
   L'ampliamento una tantum pari a 30 mq di superficie lorda è ammesso anche in deroga all'indice di copertura e permeabilità esistente, e può essere realizzato anche non in aderenza all'edificio, purché sia garantita la conservazione dei caratteri storici, architettonici e paesaggistici degli edifici e delle relative aree non edificate, sempreché si tratti giardini di impianto storico o di valore.
   Non sono ammessi i sopralzi relativi agli edifici di un piano (anche con seminterrato) di cui al successivo art. 21.

5. La tabella che segue riporta gli edifici, giardini o manufatti disciplinati dal presente articolo.

sigla	tipo	indirizzo	note
1	Archeologia industriale	Via Pregnana N. 63- Arkema Italia mappale N. 28/35	Magazzino a stecca con copertura a capanna e facciate scandite da alte lesene con cementi decorativi alternati ad ampie finestrature.
2	Villa	Via Legnano N. 6 – ex Villa Citterio	Notevole villa di stile razionalista del 1934 con rivestimenti in marmo e laterizio a vista.
3	Palazzina	Corso Europa N. 235	Edificio con facciate a finto travertino e lesene, cornici e marcapiano in cemento.
4	Villa bifamiliare	Viale Italia NN. 62/64	Interessante esempio di villino bifamiliare con facciate decorate *a sgraffito* e bow-window sormontati da balaustre.
5	Villa	Viale Italia N. 54	Villa d'angolo Italia/Vittorio Veneto.
6	Villa	Via A. Volta N. 29	Villa con facciate decorate da finestre a cimasa piana con volute.
7	Archeologia industriale	Via A. Volta - Ex cotonificio Muggiani poi Unione Manifatture	Notevole esempio di archeologia industriale (1902-1904) di stile Liberty, con alta torre, oggi riadattato ad Hotel.
8	Palazzina	Via San Carlo N. 37	Edificio con facciata *a* sgraffito di stile eclettico.
9	Ex convento	Via De Amicis N. 19- Scuole San Michele e San Carlo.	Ex convento della congregazione delle Pie Signore, in prossimità dell'ex chiesa di S. Luigi.

10	Villa bifamiliare	Via G. Martinelli NN. 12/16	Villino con facciate in cemento decorativo e zoccolatura a bugnato, che insite sugli isolati a sud del santuario caratterizzati da ville primo novecentesche di valore paesaggistico di insieme.
11	Palazzo	Via De Amicis N. 31	Edificio per abitazioni con facciata in cementi decorativi e laterizio di stile eclettico.
12	Palazzo	Via De Amicis N. 29	Edificio per abitazioni con facciata di stile Liberty.
13	Villa	Via Buon Gesù N. 40	Villa con facciate decorate *a sgraffito*. Compone simmetricamente, con la villa già mappata, l'imbocco della via don Albertario.
14	Palazzina	Corso Europa N. 169- ex Palazzina Goglio- Sede Polizia Municipale	Edificio con facciate in stile Liberty con interessanti inferiate, resto del complesso industriale sacchettificio Goglio.
15	Archeologia industriale	Corso Europa N. 206- Fabbrica Citterio S.p.A.	Imponente edificio della seconda metà del XIX/XX secolo adiacente al complesso monumentale santuario B.V. Addolorata.
16	Cortina edilizia	Via A. Ratti da N. 7 a N. 19	Complesso di edifici a cortina lungo via Ratti, morfologicamente riconoscibili e databili tra XIX/XX secolo, equiparabili all'architettura dei Nuclei di Antica Formazione.
17	Palazzo	Via Martiri della Libertà- ex casa del Fascio	Edificio del 1935 esempio di architettura classicista del Ventennio.
18	Scuola	Isolato via Martiri della Libertà/Martiri di Belfiore/ Pomè/corso Europa (Scuole Manzoni/Olivetti)	Edificio scolastico di notevoli dimensioni e imponente architettura, con alta zoccolatura in Ceppo dell'Adda, facciate in Travertino e intonaco, di ispirazione razionalista.
19	Tiro a segno	Corso Europa N. 198	Edificio a padiglione del 1884.
20	Villa	Vicolo D. Cimarosa N. 5	Villa con meridiana e giardino.
21	Palazzina	Via Milano N. 17	Edificio con fascia sottogronda *a sgraffito*, adiacente alle ville gemelle di via Castelli Fiorenza NN. 48/50 già identificate come di rilevanza paesaggistica.
22	Palazzo	Piazza Libertà N.16 ang. Garibaldi	Edificio d'angolo con bifore incorniciate in cemento, balconate a balaustre e zoccolatura a bugnato.
23	Villa	Via S. Michele del Carso N. 9	Villa con interessanti suggestioni razionaliste, aperture a oblò .
24	Villa	Via S. Michele del Carso N. 16	Villino di stile Liberty.
25	Palazzina	Piazza Libertà N. 6	Edificio con facciate decorate e copertura a padiglione con mensole in legno traforato di sostegno
26	Villa	Via. F. Corridoni N. 9/11	Villino di stile Liberty.
27	Archeologia industriale	Corso Europa N. 81	Nella vasta area industriale si evidenziano la torre e il corpo di fabbrica di ingresso da corso Europa come interessanti esempi di archeologia industriale e memoria storica cittadina.
28	Archeologia industriale	Via F. Borromeo, località Pantanedo	Cisterna del gas ex Rhodengas
29	Villa	Via Magenta N. 51	Villa di stile Liberty inserita nel complesso delle abitazioni della borghesia industriale prospicienti la via Magenta nel quartiere oltre stazione con valore storico e paesaggistico di insieme.
30	Archeologia industriale	Via Magenta N. 77 – ex chimica Bianchi	Ex ciminiera in laterizio testimonianza della storia industriale del quartiere oltre stazione (di fronte a edifico via Magenta N. 77/6).

31	Villa e palazzina	Tintoria Bonecchi	Immobile ad uso residenziale di interesse storico documentale
32	Archeologia industriale	Via Magenta N. 77/3– Ag. delle Entrate- ex chimica Bianchi	Edificio di rilevante valore architettonico con facciate riccamente decorate *a sgraffito* di stile neo-medioevale.
33	Archeologia industriale	Via Magenta N. 77/7 – ex chimica Bianchi	Edificio ex centrale elettrica con facciate decoraste in laterizio,
34	Villaggio operaio	Isolato via G. Paolucci/Calvino/ M. Da Besozzo/Arno	Quartiere a villini di tipologia modulare con giardino (Villaggio Paolucci) in buona parte morfologicamente riconoscibili, esempio di villaggio operaio nella zona industriale della città.
35	Cimitero centrale	Corso Europa N. 200	Cappelle gentilizie e monumenti di famiglia situati all'interno perimetro storico cimiteriale, interessanti esempi di architettura eclettica a partire dalla seconda metà del XIX secolo che documentano la storia delle famiglie della nobiltà e borghesia industriale di Rho.
36	Ex mulino	Via Trecate	Ex mulino testimonianza della storia agricola del territorio.
37	Fontana e passeggiata a viale	Fontana del Mosè e Viale delle Rimembranze (dal piazzale del Santuario all'ospedale)	Fontana con Statua del Mosè in cemento decorativo e lapideo di stile neo manierista, imbocco dell'ampio viale piantumato a tigli originariamente intitolato ai caduti della prima guerra mondiale, in stretta correlazione con l'ospedale di circolo "Monumento ai caduti per la Patria".
38	Villa	Via Castelli Fiorenza NN. 13/15	Villa con cornici, marcapiano e balconi in cemento decorativo.
39	Resti murari e lapidi	Corso Europa N. 161	Si segnala, all'interno del giardino privato, un tratto di recinzione antica in laterizio con addossate alcune lapidi plausibilmente sepolcrali in marmo.
40	Palazzina bifamiliare	Via Statuto NN. 23/25/27	Edificio con cementi decorativi di facciata in stile Liberty e zoccolatura a bugnato.
41	Chiesa, casa parrocchiale e oratorio	Piazza Nazario Sauro N. 7	Edificio ecclesiastico con annesse pertinenze, esterno al nucleo di antica formazione di Mazzo, di stile neo medioevale.
42	Cascina e corpi rustici	Via G. Leopardi N.11- villa Simonetta Scheibler	Edifici della scuola di equitazione e corpi rustici della villa del Castellazzo
43	Palazzina	Via Milano N. 2 ang. Garibaldi	Edificio d'angolo che, sebbene compromesso dal recupero sottotetto, mostra pregevoli facciate in laterizio e cemento decorativo riccamente decorate in stile Liberty.
44	Villa	Via Buon Gesù N. 34	
45	Villa	Via De Raude 21/25	
46	Villa	Via Martinelli, 22	
47	Villa	Corso Europa, 199	
48	Villa	Via Martinelli, 67	
49	Villa	Via Martinelli, 69	
50	Villa	Corso Europa, 197	
51	Villa	Via Piave, 9	
52	Palazzina	Via Aloisetti, 19	
53	Palazzina	Via San Carlo N. 31	
54	Villa	Corso Europa, 243	
55	Villa	Via Corridoni, 1	

56	Villa	Via Bixio, ang. Volta	
57	Villa	Via Meda ang. Piazza della Libertà	
58	Villa	Via Buon Gesù, 1	
59	Villa	Via Milano, 17	
60	Villa	Via Castelli Fiorenza, 20	
61	Villa	Via Lura, 47	
62	Villa	Via Piave, 20	
63	Ville	Via De Amicis, 25	
64	Villa	Via De Amicis, 23	
65	Mulino	Lungo Olona, via Molino Nuovo	

art. 21 - Ambiti prevalentemente residenziali [TUC - A]

1. *Definizione*
   È la Rho utilizzata per abitare con l'esclusione delle porzioni di impianto storico. Gli usi residenziali si accompagnano alle attività terziarie, commerciali, all'artigianato di servizio e a tutte quelle funzioni che costituiscono "effetto città". Obiettivo del PGT è garantire e accrescere la complessità dell'ambiente urbano, garantire una sufficiente flessibilità d'uso, il mantenimento e la riqualificazione degli immobili e della loro efficienza energetica, la loro sostenibilità ambientale e, più in generale, la possibilità che questa città si adatti alle mutate esigenze dei cittadini.

2. *Destinazione d'uso*
   Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente residenziali

3. *Modalità di attuazione*
   Titolo edilizio diretto

4. *Indici e parametri urbanistici*
   Indice fondiario = ‹0,5 mq/mq o esistente se superiore
   Indice di copertura = ‹50% o esistente se superiore
   Indice di permeabilità fondiaria = ›30%
   Numero di piani = max. otto

5. *Opere ammesse*
   Tutti i tipi di intervento

6. *Prescrizioni particolari*
   È ammesso l'ampliamento una tantum pari a 30 mq di superficie lorda per edificio in deroga all'indice fondiario di cui sopra.
   L'indice fondiario di cui sopra può essere ulteriormente incremento attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di cui all'art. 16 pari ad un indice fondiario non superiore a 0,1 mq/mq e, comunque, per una superficie lorda non superiore a 200 mq per area di intervento.
   Gli edifici di un piano fuori terra, compreso quelli dotati di seminterrato, possono essere sopraelevati di un piano. In deroga all'indice fondiario di cui sopra, la superficie lorda del sopralzo è pari a quella del piano sottostante escluso il seminterrato o l'interrato se esistente. L'eventuale sopralzo ricomprende le capacità edificatorie residue del lotto se esistenti. In caso di sopralzo la distanza da rispettare, anche per i corpi scala esterni, è unicamente quella minima di 10 metri fra pareti finestrate, fermo restando il rispetto del Codice Civile.
   Per gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le demolizioni parziali con ricostruzione è

ammessa la deroga all'indice di permeabilità fondiaria, ma solo nel caso sia dimostrata l'invarianza idraulica per tutto il lotto oggetto dell'intervento con relative costruzioni e aree pavimentate anche quando già esistenti e non oggetto di opere.
Le attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PGT sono fatte salve ed è ammesso un ampliamento una tantum pari 30 mq, anche in deroga all'indice fondiario di cui sopra.

art. 22 - Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria

1. *Definizione*
   È la Rho residenziale costituita da complessi edilizi formati da una pluralità di fabbricati, perlopiù esito di progettazione unitaria (piani attuativi), realizzati in prevalenza a partire dagli anni '70. L'abbondante presenza di giardini condominiali, da preservare, caratterizza questa città.

2. *Destinazione d'uso*
   Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente residenziali

3. *Modalità di attuazione*
   Titolo edilizio diretto.

4. *Indici e parametri urbanistici*
   Indice fondiario = esistente
   Indice di copertura = esistente
   Indice di permeabilità fondiaria = esistente
   Numero di piani = non superiore all'esistente

5. *Opere ammesse*
   Tutti i tipi di intervento

6. *Prescrizioni particolari*
   È ammesso, anche in deroga agli indici e parametri urbanistici di cui sopra, l'ampliamento una tantum pari a 30 mq di superficie lorda per edificio.
   Le aree verdi (giardini condominiali e non) devono essere preservate. La loro estensione non può essere ridotta più del 20%.
   Gli interventi riguardanti uno o più edifici costituenti i complessi edilizi esito di progettazione unitaria dovranno tener conto dei caratteri architettonici dell'intero complesso immobiliare.
   L'indice fondiario di cui sopra può essere incremento attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di cui all'art. 16 pari ad un indice fondiario non superiore a 0,1 mq/mq e, comunque, per una superficie lorda non superiore a 200 mq per area di intervento.

art. 23 - Ambiti delle attività economiche [TUC - AE]

1. *Definizione*
   È la Rho delle industrie, delle attività artigianali, terziarie e ricettive o commerciali, perlopiù costruite a partire dal secondo dopoguerra. Gli obiettivi da perseguire sono il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili, la riduzione dell'impatto ambientale, il governo della sosta e dei flussi di traffico e, soprattutto, assicurare una maggiore flessibilità e complessità d'uso di questi tessuti, ammettendo l'insediamento di una maggiore varietà di usi.

2. *Destinazione d'uso*
   Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente produttivi

3. *Modalità di attuazione*
   Titolo edilizio diretto.

4. *Indici e parametri urbanistici*
   Indice fondiario = < 0,8 mq/mq o esistente se superiore
   Indice di permeabilità fondiaria = > 15%
   Numero di piani = max. otto
   Altezza fabbricati produttivi e impianti tecnologici = 24 m
   Altezze maggiori di m.24 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali e per la presenza di particolari impianti produttivi e tecnologici.

5. *Opere ammesse*
   Tutti i tipi di intervento

6. *Prescrizioni particolari*
   È ammesso, anche in deroga agli indici e parametri urbanistici di cui sopra, l'ampliamento una tantum pari al 10% della superficie lorda esistente alla data di approvazione del presente PGT e, comunque, con un tetto minimo garantito pari a 30 mq ed un tetto massimo non superiore a 300 mq.
   L'indice fondiario di cui sopra può essere ulteriormente incremento attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di cui all'art. 16 pari ad un indice fondiario non superiore a 0,1 mq/mq e, comunque, per una superficie lorda non superiore a 200 mq per area di intervento.
   Nelle tavole di PGT sono individuate con apposita grafia gli ambiti ove è ammessa la presenza di attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq. Tali insediamenti sono subordinati a studio di impatto viabilistico e sono assoggettati a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato.
   Per gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le demolizioni parziali con ricostruzione è ammessa la deroga all'indice di permeabilità fondiaria, ma solo nel caso sia dimostrata l'invarianza idraulica per tutto il lotto oggetto dell'intervento con relative costruzioni e aree pavimentate anche quando già esistenti e non oggetto di opere. Sono comunque fatte salve indicazioni diverse emerse dai procedimenti di verifica e/o autorizzazione ambientali (VIA, VAS, AUA, etc...) motivate dalla specificità delle produzioni e degli usi svolti o progettati.

art. 24 - Norme speciali per l'area industriale di via Risorgimento

1. È l'area produttiva di Rho che assume un carattere strategico per lo sviluppo dell'intera città per la sua vicinanza con la Fiera di Milano, Mind, il parco Agricolo Rho-Arese e per il suo elevato livello di accessibilità. Il PGT si prefigge l'obiettivo di rafforzare la vocazione produttiva di questa porzione di città, anche attraverso la previsione di capacità edificatorie rilevanti e la riqualificazione degli spazi pubblici, di rendere più flessibile e complesso l'ambiente urbano, di migliorare l'impatto ambientale, di riqualificare i contenitori edilizi.

2. La disciplina urbanistica per questa zona è la medesima degli "ambiti delle attività economiche" di cui al precedente articolo 23. Le aree fondiarie hanno pertanto un indice base pari a 0,8 mq/mq o pari all'esistente se superiore.

3. A differenza degli "ambiti delle attività economiche" è ammesso un ulteriore incremento della capacità edificatoria pari ad un indice fondiario di 0,4 mq/mq attraverso l'utilizzo di diritti edificatori generati secondo la disciplina di cui al precedente art.16.

4. La realizzazione di un indice di edificabilità superiore a 0,8 mq/mq comporta il ricorso a piano attuativo ovvero a permesso di costruire convenzionato.

5. Non sono previsti limiti al numero di piani degli edifici e all'altezza dei fabbricati produttivi e degli impianti tecnologici.

6. La disciplina delle aree per dotazioni pubbliche e di interesse pubblico e generale ricomprese all'interno del perimetro delle Norme speciali per l'area industriale di via Risorgimento di cui alle tavole è quella dettata dal successivo art.32.

art. 25 - Verde privato con valenza paesistica

1. Sono le aree che per le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche si presentano come meritevoli di essere conservate nella loro sistemazione a verde e di valenza ambientale. Per tali aree, pertanto, sono escluse edificazioni di alcun tipo, sia in superficie che in sottosuolo.

2. Gli edifici legittimamente esistenti alla data di approvazione del presente PGT sono fatti salvi. Per essi è ammessa fino alla ristrutturazione edilizia. È altresì ammessa la realizzazione di nuovi gazebo e piccoli immobili con superficie lorda inferiore a 50 mq per ogni ambito individuato dal PGT. L'indice di copertura non potrà essere superiore al 5% considerando tutte le superfici impermeabilizzate. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti o di nuova costruzione sono gli usi prevalentemente residenziali e quelli agricoli, esclusa la residenza. Gli interventi di regimentazione idraulica e quelli di incremento della naturalità e aumento della biodiversità come definiti dall'art.34 sono sempre ammessi.

art. 26 - Aree speciali soggette a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato

1. Sono le aree destinate a funzioni prevalentemente residenziali o produttive la cui edificazione è condizionata o necessitata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primarie o secondarie, o per le quali sono previsti interventi o utilizzi specifici e particolari.

2. Le Aree Speciali (AS) soggette a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato sono individuate, oltre che nelle tavole della zonizzazione in scala 1:2000, negli estratti cartografici che seguono.

3. Per tali aree vengono fornite nella tabella, negli estratti della carta topografica e nei testi di cui ai successivi commi disposizioni particolari relative alle capacità edificatorie, alle opere o alle aree da cedersi, agli usi ammessi e altre condizioni puntuali, laddove necessarie e previste. La cessione delle aree o la realizzazione delle opere indicate, unitamente al rispetto delle condizioni indicate, è presupposto necessario per l'edificazione.

4. Le regole di flessibilità previste per gli ambiti di trasformazione urbana di cui all'art. 14 valgono anche per gli interventi di cui al presente articolo. Il permesso di costruire convenzionato è sempre ammissibile in alternativa al piano attuativo.

5. Per quanto non specificato nel presente articolo trovano applicazione le disposizioni di cui ai precedenti art. 21 e art. 23 come specificato nella Tabella.

6. Le medie strutture di tipo 1 e di tipo 2, le grandi strutture di vendita e le attività logistiche o di autotrasporto con superficie territoriale superiore a 5000 mq sono ammesse solo ove esplicitamente indicato nella tabella sottostante.

sigla	denominazione	ST/SF	superf. lorda max	standard minimo all'interno dei lotti	destinazioni d'uso				norme integrative
					ammesse	MSV 1	MSV 2	logist. (*)	
AS01	Passirana stabilimento Seald Air	10340	8000	--	usi prev. produttivi			X	art. 23
AS02	Mazzo di Rho – stabilimento ForgiaturaVienna	19650	15000	--	usi prev. produttivi			X	art. 23
AS03	Via I Maggio, lotto residenziale	3800	1850	--	usi prev. residenziali				art. 21
AS04	via Cavour, lotto A	2.200	1100	1020	usi prev. residenziali				art. 21
	via Cavour, lotto B.	2100	1050	1000	usi prev. residenziali				art. 21
	Via Cavour, lotto C.	900	450	500	usi prev. residenziali				art. 21
AS05	Via Morante, Lucernate	4200	2000	1350	usi prev. residenziali				art. 21
AS06	Corso Europa, ex SuperDì	5460	5000	170	usi prev. residenziali	X			art. 21
AS07	Via Lainate, parcheggi privati (lotto A eB)	5110	500	--	parcheggio				
	Via Lainate, parcheggi privati (lotto C)	2730	100	--	parcheggio				
AS08	Via Lainate, residenza	1960	1200	780	usi prev. residenziali				art. 21
AS09	Corso Europa, Garden Viridea	4450	1800	5900	usi prev. produttivi	X			art. 23
AS12	Passirana – area per usi produttivi	6000	4.800	--	usi prev.produttivi			X	art. 23
AS13	Via Filippo Turati – area verde	11000	2000	(6380+255)	usi prev. residenziali				art. 21
ex Ambito di completamento per edilizia socialen.3, via Mazzo angolo via Pellegrini					Piani attuativi in itinere la cui disciplina urbanistica e dettata dal PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n.23 del 17 giugno 2013				
ex Ambito residenziale di completamento del tessuto esistente n.7, via dei Fontanili - via Scrivia									

(*) attività logistiche o autotrasportatori con st > 5000 mq.

7. *Prescrizioni puntuali per le aree speciali soggette a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.*

AS n. 01- Passirana – stabilimento Sealed Air

L'accesso all'ampliamento previsto dovrà avvenire da vicolo Cesare Cantù. Su vicolo Cesare Cantù deve essere spostato l'ingresso di tutti i mezzi pesanti in ingresso ed in uscita dallo stabilimento Sealed Air e, in prospettiva, delle aziende limitrofe (divieto di accesso dei mezzi pesanti lungo via Trento). L'intervento è pertanto subordinato: 1) alla realizzazione di un nuovo tratto di viabilità che colleghi vicolo Cesare Cantù con la costruenda rotonda sud della nuova via per Lainate (circa 260 metri in linea d'aria); 2) all'ampliamento di vicolo Cesare Cantù (circa 500 metri di lunghezza), ma con una sezione ridotta, giacché si tratta di una viabilità all'esclusivo servizio degli automezzi diretti alle aziende presenti; 3) alla realizzazione di opportuna schermatura alberata della nuova viabilità (tratto di nuovo realizzazione e ampliamento) e di un percorso ciclo-pedonale anche in terra battuta.

Tali opere sono da realizzarsi a scomputo dei contributi di costruzione (compreso il costo di costruzione se dovuto) e con i proventi derivati dalla monetizzazione delle aree a standard. Se insufficienti, l'Amministrazione comunale contribuirà alla realizzazione dell'opera per un importo, comunque, non superiore al 30% del costo delle opere. Il rimanente importo è a completo carico dell'operatore che potrà coordinarsi, ai fini della realizzazione delle opere di cui sopra, nonché del loro pagamento in quota parte, con

l'intervento di cui all'*AS.12 Passirana – area per usi produttivi*. In assenza di tale coordinamento, indipendentemente cioè dal numero dei finanziatori, la realizzazione della nuova viabilità è comunque giudicata presupposto irrinunciabile e indispensabile per la realizzazione dell'intervento di cui alla presente area speciale.
La porzione del lotto eventualmente occupabile dall'eventuale collegamento del vicolo Cesare Cantù con via Ratti dovrà essere inedificata, fermo restando la possibilità di attrezzarla a giardino o asfaltarla o realizzare opere edilizie leggere. Tale compendio rimarrà nella disponibilità e proprietà dell'azienda fino a decisione contraria dell'Amministrazione (approvazione di OOPP o atto similare). Dovrà inoltre essere prevista una adeguata fascia di protezione alberata con capacità fonoassorbente lungo via Benedetto Croce.

AS n. 02 - Mazzo di Rho – stabilimento Forgiatura Vienna
L'intervento è subordinato: 1) alla realizzazione di una opportuna fascia alberata sul lato ovest del lotto che schermi e protegga opportunamente l'area agricola limitrofa; 2) alla realizzazione lungo lo stesso lato del lotto di un percorso pedonale e ciclabile collegato allo scolmatore e, unitamente, di una strada di carattere rurale per il passaggio dei mezzi agricoli (vedi area indicata nella scheda); 3) all'adeguamento di via Ospiate – Rodolfo Moranti al fine di garantire l'accesso in sicurezza dei mezzi aziendali (ad esempio, una rotonda che assicuri l'ingresso all'azienda); 4) alla realizzazione su via Rodolfo Moranti di un passaggio pedonale e ciclabile in sicurezza (non necessariamente un sovrappasso o un sottopasso) che abbia anche valenza ecologica, ai fini di collegare e dare continuità alle aree agricole poste ad est e ad ovest di via Rodolfo Moranti e garantire così la loro continuità ecologica e fruitiva; 5) al miglioramento e schermatura delle aree a deposito e delle facciate degli immobili confinanti con il canale scolmatore e l'autostrada. In sede di redazione del piano attuativo si verificherà la possibilità di realizzare un percorso ciclopedonale affiancato all'Autostrada A8 che permetta un più diretto raccordo fra il sovrappasso dell'Autostrada e quello lungo l'alzaia del Canale scolmatore nord-ovest, acquisendo i necessari pareri e autorizzazioni.

AS n. 03 - Via I Maggio, lotto residenziale
La capacità edificatoria prevista dal PGT ricomprende la superficie lorda dell'immobile oggi esistente. Gli edifici da realizzare non potranno avere una altezza superiore a tre piani e dovranno preferibilmente essere case uni o bifamigliare o a schiera.
In pendenza della realizzazione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire convenzionato per l'edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

AS n. 04 - via Cavour, lotto A, B e C
L'intervento è costituito da tre comparti di intervento distinti e attuabili anche separatamente. Quale dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è prevista la cessione gratuita da parte di ciascun comparto delle aree classificate negli elaborati di PGT come dotazione di servizi pubblici e di interesse generale. Tali aree saranno da destinarsi preferibilmente all'ampliamento del parco pubblico e alla realizzazione di parcheggi. Le opere necessarie alla predisposizione delle tre aree saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Ai successivi iter autorizzativi è demandata la verifica della necessità di quantificare i parcheggi necessari lungo via Conte Benso di Cavour. La realizzazione delle aree standard dovrà in ogni caso essere coerente in tutti e tre i comparti e dovrà tener conto delle relative tempistiche attuative.
Le opere necessarie alla predisposizione del tre aree saranno realizzate a scomputo degli

oneri di urbanizzazione. Ai successivi iter autorizzativi è demandata: a) la verifica della necessità di prevedere opportuni parcheggi lungo via Conte Benso di Cavour; b) la scelta se cedere le aree a Parco lungo la Via Conte Benso di Cavour o all'interno dell'isolato, ovvero sul lato sud-est dei tre lotti. Tale scelta terrà conto di quanto definito nei lotti attigui e delle relative tempistiche realizzative. L'individuazione cartografica nella scheda delle aree a parco è pertanto puramente indicativa.

AS n. 05 - Via Morante, Lucernate

L'edificabilità del lotto a scopi abitativi (usi prevalentemente residenziali) è subordinata alla verifica secondo le metodologie indicate dalla normativa vigente dell'esatta area di rispetto dei due elettrodotti che interessano il lotto. L'intervento è subordinato alla cessione e realizzazione di un percorso pedonale parallelo alla via Elsa Morante che colleghi le aree agricole poste a nord e a sud del lotto. L'esatta posizione di tale percorso sarà determinata in conseguenza della corretta definizione dell'area di rispetto degli elettrodotti di cui sopra. La sua individuazione cartografica è pertanto indicativa. Il percorso pedonale, da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, dovrà essere realizzato in modo tale da favorire la continuità ecologica fra le aree agricole limitrofe al lotto. La cessione dell'area corrispondente al percorso costituisce dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. In pendenza della attuazione delle previsioni di PGT sono fatte salve le destinazioni vigente (usi agricoli) e per gli immobili legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa fino alla ristrutturazione edilizia.

AS n. 06 – Corso Europa, ex Super Dì

La superficie lorda realizzabile nel lotto è pari a 2.500 mq. È ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare o non alimentare (media struttura di vendita di tipo 1) con una superficie di vendita di massimo 1200 mq. È prevista la cessione gratuita di un'area per parcheggi pubblici pari almeno a 1740 mq. Tale area costituisce dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. Essa è da considerarsi in aggiunta ai parcheggi pertinenziali privati e al servizio dei consumatori previsti per la media struttura di vendita. La regolazione (accesso, temporalità, gestione e manutenzione del manufatto, etc.) dei posti auto complessivamente disponibili sul lotto sarà definita in sede di convenzione,anche in considerazione delle esigenze dell'erigendo limitrofo teatro comunale.
In aggiunta alla superficie lorda di cui sopra (edificabilità di base) è altresì ammessa la realizzazione di una superficie lorda aggiuntiva pari a 2.500 mq attraverso acquisizione dei diritti edificatori derivati da perequazione o compensazione come specificato dall'art.16 o traslazione come definito dall'art.7

AS n. 07 – Via Lainate, parcheggi privati, lotti A, B e C

L'intervento è costituito da tre comparti di intervento distinti e attuabili anche separatamente. Si prevede la realizzazione di posti auto (comparto C) e al servizio della limitrofa concessionaria di autovetture (comparto A e B) in entrambi i casi di carattere privato. È altresì prevista la realizzazione di edifici di servizio per una superficie lorda pari a complessivi 500 mq per il comparto A e B e 100 mq per il comparto C.
L'indice di permeabilità fondiaria del comparto A e B non potrà essere inferiore al 40%. È ammessa la realizzazione di un parcheggio multipiano, di tettoie e di altre forme di copertura delle autovetture, fermo restando il rispetto del parametro relativo alla superficie permeabile. Il parcheggio multipiano non costituisce superficie lorda e non dovrà essere più alto di tre piani più la copertura. L'intervento è subordinato alla realizzazione di una fascia alberata con profondità minima di 10 metri prospiciente la Strada Statale n. 33 del Sempione e con una profondità di almeno cinque metri lungo

via Padre Luigi Vaiani. Le barriere verdi dovranno essere progettate anche in funzione di riduzione dell'impatto acustico. Nei comparti A e B, lungo via Lainate, dovrà essere realizzato un filare alberato.
L'attuazione del comparto C è subordinata alla realizzazione di due filari alberati rispettivamente paralleli a via Lainate e via Alvaro Negri. Il 20% dei posti auto di nuova realizzazione dovrà essere ad accesso pubblico. Non è previsto il rispetto del parametro della superficie permeabile e non è ammessa la realizzazione di strutture multipiano o tettoie.

AS n. 08 – Via Lainate, residenza
È prevista la cessione gratuita di un'area a verde o per parcheggi di circa 800 mq. L'area costituisce dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. La collocazione dell'area lungo via Negri o, in alternativa, lungo via Lainate, sarà definita successivamente in relazione al suo utilizzo.

AS n. 09 – Corso Europa, Garden Viridea
Gli usi consentiti per il sedime individuato nelle tavole sono quelli relativi alle funzioni prevalentemente produttive con la possibilità di realizzare una media struttura di vendita non alimentare con superficie di vendita non superiore a 1200 mq. La nuova edificazione potrà essere connessa e accessibile dallo spazio dedicato alla attività florovivaistica in essere, ma da questa deve essere chiaramente distinguibile attraverso strutture non removibili. Il fabbisogno di parcheggi pubblici o privati può essere reperito in prossimità a quelli dell'attività florovivaistica esistente. L'intervento è subordinato: 1) alla cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dell'area con destinazione agricola di circa 5900 mq (mappale 134, foglio 5); 2) alla realizzazione di un corridoio di valenza ambientale ed ecologica di collegamento fra Corso Europa e le aree agricole poste ad ovest dell'area di intervento. Il corridoio ecologico/ambientale deve essere collocato sul lato sud del lotto a cavalcioni con quanto previsto dall'ATU10, Corso Europa– ex stabilimento Babycresci. Il corridoio ecologico/ambientale dovrà avere una profondità all'interno del presente ambito non minore di 5 m. Fatta salva la disciplina di cui all'art.75- ter della legge regionale n.31/2008, la possibilità di destinare ad usi prevalentemente residenziali il 20% della superficie lorda esistente alla data di approvazione del presente PGT come meglio disciplinato al successivo art. 27 è interdetta, ovvero assolta dalla disciplina di cui alle presenti disposizioni.
Gli usi produttivi ammessi per una superficie massima di 1800 mq, compreso la media struttura di vendita di tipo 1, potranno trovare collocazione all'interno degli immobili esistenti, fermo restando l'obbligo:

- che le superfici a tal fine destinate siano chiaramente distinguibili attraverso strutture non removibili, pur potendo essere connesse e accessibili dallo spazio dedicato alla attività florovivaistica in essere;
- che gli immobili o loro porzioni così trasformati siano precisamente individuati e trascritti nel registro immobiliare;
- che vi sia un impegno a non reintegrare le superfici che sono state destinate ad usi non agricoli con equivalenti superfici ad uso agricolo.

AS n. 10 - Ex Ambito di completamento per edilizia sociale n.3, via Mazzo angolo via Pellegrini
Trattasi di piano attuativo già presentato e in corso di istruttoria. La disciplina urbanistica dell'ambito è quella definita dal PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n.23 del 17 giugno 2013. Fatti salvi i diritti derivati dall'eventuale approvazione del relativo piano attuativo (o di procedimento equipollente) la disciplina di cui sopra decade a far data dall'approvazione del presente PGT.

AS n. 11 - Ex Ambito residenziale di completamento del tessuto esistente n.7, via dei Fontanili - via Scrivia

Trattasi di piano attuativo già presentato e in corso di istruttoria. La disciplina urbanistica dell'ambito è quella definita dal PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n.23 del 17 giugno 2013. Fatti salvi i diritti derivati dall'eventuale approvazione del relativo piano attuativo (o di procedimento equipollente) la disciplina di cui sopra decade a far data dall'approvazione del presente PGT.

AS n. 12 - Passirana – area per usi produttivi

L'accesso all'area di intervento dovrà avvenire da vicolo Cesare Cantù. L'intervento è pertanto subordinato: 1) alla realizzazione di un nuovo tratto di viabilità che colleghi vicolo Cesare Cantù con la costruenda rotonda sud della nuova via per Lainate (circa 260 metri in linea d'aria); 2) all'ampliamento di vicolo Cesare Cantù (circa 500 metri di lunghezza) ma con una sezione ridotta, giacché si tratta di una viabilità all'esclusivo servizio degli automezzi diretti alle aziende presenti; 3) alla realizzazione di opportuna schermatura alberata della nuova viabilità (tratto di nuovo realizzazione e ampliamento) e di un percorso ciclo-pedonale anche in terra battuta.
Tali opere sono da realizzarsi a scomputo dei contributi di costruzione (compreso il costo di costruzione, se dovuto) e con i proventi derivati dalla monetizzazione delle aree a standard. Se insufficienti, l'Amministrazione comunale contribuirà alla realizzazione dell'opera per un importo, comunque, non superiore al 30% del costo delle opere. Il rimanente importo è a completo carico dell'operatore che potrà coordinarsi, ai fini della realizzazione delle opere di cui sopra, nonché del loro pagamento in quota parte, con l'intervento di cui all'AS.01 Passirana – stabilimento Sealed Air.
In pendenza della realizzazione della nuova viabilità di cui sopra, le possibilità di utilizzare l'attuale vicolo Cantù, l'accesso allo stesso vicolo dall'omonima via (ovvero da est) o altra possibilità di accesso (via Trento), sono ammesse solo per un periodo temporaneo nel caso siano garantiti appositi accordi con i soggetti terzi (accesso da via Trento) e/o sia dimostrata l'utilizzabilità del vicolo nell'attuale configurazione e, comunque, sia garantito che il traffico generato e attratto sia compatibile con gli abitati esistenti (abitazioni esistenti all'incrocio fra il vicolo e via Cesare Cantù, soprattutto). La verifica delle condizioni di cui sopra (accesso temporaneo) e la loro compatibilità con gli abitati esistenti di Passirana è demandata allo studio di impatto viabilistico. La convenzione dovrà stabilire altresì la durata della soluzione temporanea e le opportune garanzie. In ogni caso, l'accesso in pendenza della realizzazione della nuova viabilità è subordinato al versamento o al rilascio di adeguate garanzie fideiussorie equivalenti alle risorse economiche necessarie per realizzare la nuova viabilità sopra richiamata. Il costo dell'opera a carico del presente intervento AS12, anche se eccedente i contributi di costruzione e l'importo dell'eventuale monetizzazione delle aree a standard, sarà calcolato per quota parte in relazione alla superficie territoriale dell'intervento AS12 rispetto a quella *dell'AS.01 Passirana – stabilimento Sealed Air*. È comunque fatta salva la dimostrazione della sostenibilità sotto il profilo viabilistico e dell'impatto sugli abitati esistenti della soluzione temporanea per l'accesso al lotto. In assenza di tale dimostrazione l'intervento è subordinato alla realizzazione ed esistenza della nuova viabilità di cui al primo comma.

AS n. 13 – Via Filippo Turati – area verde

L'intervento è subordinato alla realizzazione di un parco e di una strada di accesso ai lotti privati edificati di collegamento fra via Filippo Turati e via San Bernardo e di carattere locale. L'edificazione dovrà essere concentrata a ridosso delle abitazioni esistenti in lotti poco profondi. Ville, case unifamiliari e bifamiliari e schiere sono le

tipologie edilizie consigliate. L'area verde non potrà avere una superficie inferiore a 6500 mq e contribuisce alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale. La porzione eccedente costituisce standard qualitativo. La realizzazione del parco e della nuova viabilità di accesso sarà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione ma quest'ultimo limitatamente allo standard qualitativo. L'inclusione nell'ambito di intervento dei mappali lungo via San Bernardo e limitrofi alle abitazioni esistenti (mappali 518, 519 e 328 foglio 9, ad esempio), ancorché senza capacità edificatoria è demandata alle successive procedure attuative, ai sensi dell'art.14 delle NTA. Ai successivi step procedurali è inoltre demandata la definizione della nuova viabilità e del margine con le abitazioni già esistenti che potrà essere attrezzato a verde o destinato a parcheggio pubblico.

AS01 - Passirana – stabilimento Sealed Air

1:1.000

Area Speciale | AS

Aree ed opere esterne all'AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

AS02 - Mazzo di Rho – stabilimento Vienna

1:2.000

Area Speciale | AS

Aree ed opere esterne all'AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

AS03 - Via I Maggio - lotto residenziale

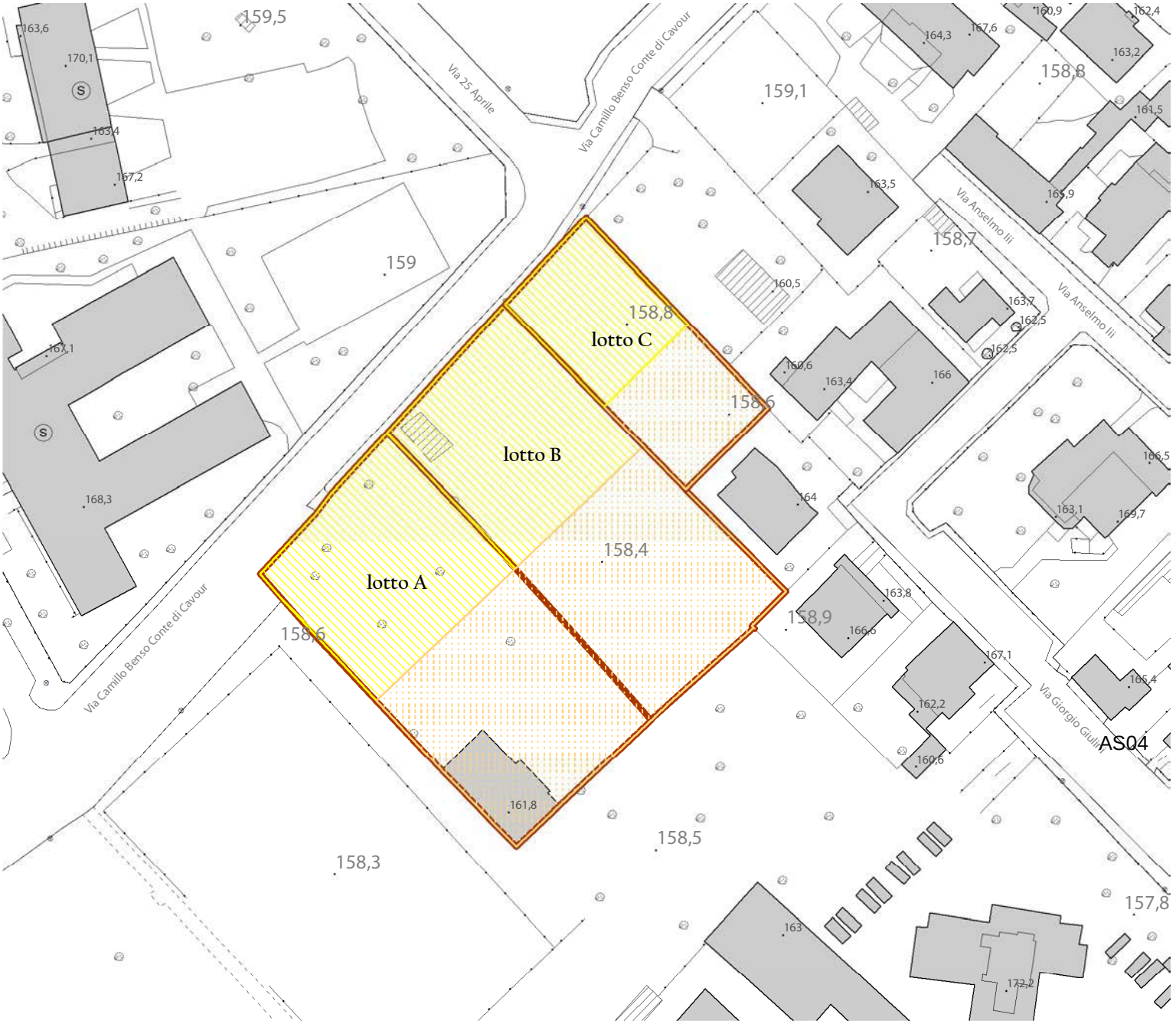
1:1.000

Area Speciale | AS

Aree ed opere esterne all'AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

AS04 - via Cavour, lotto A e B



1:1.000

Area Speciale | AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

Residenza

AS05 - Via Morante – insediamento rurale

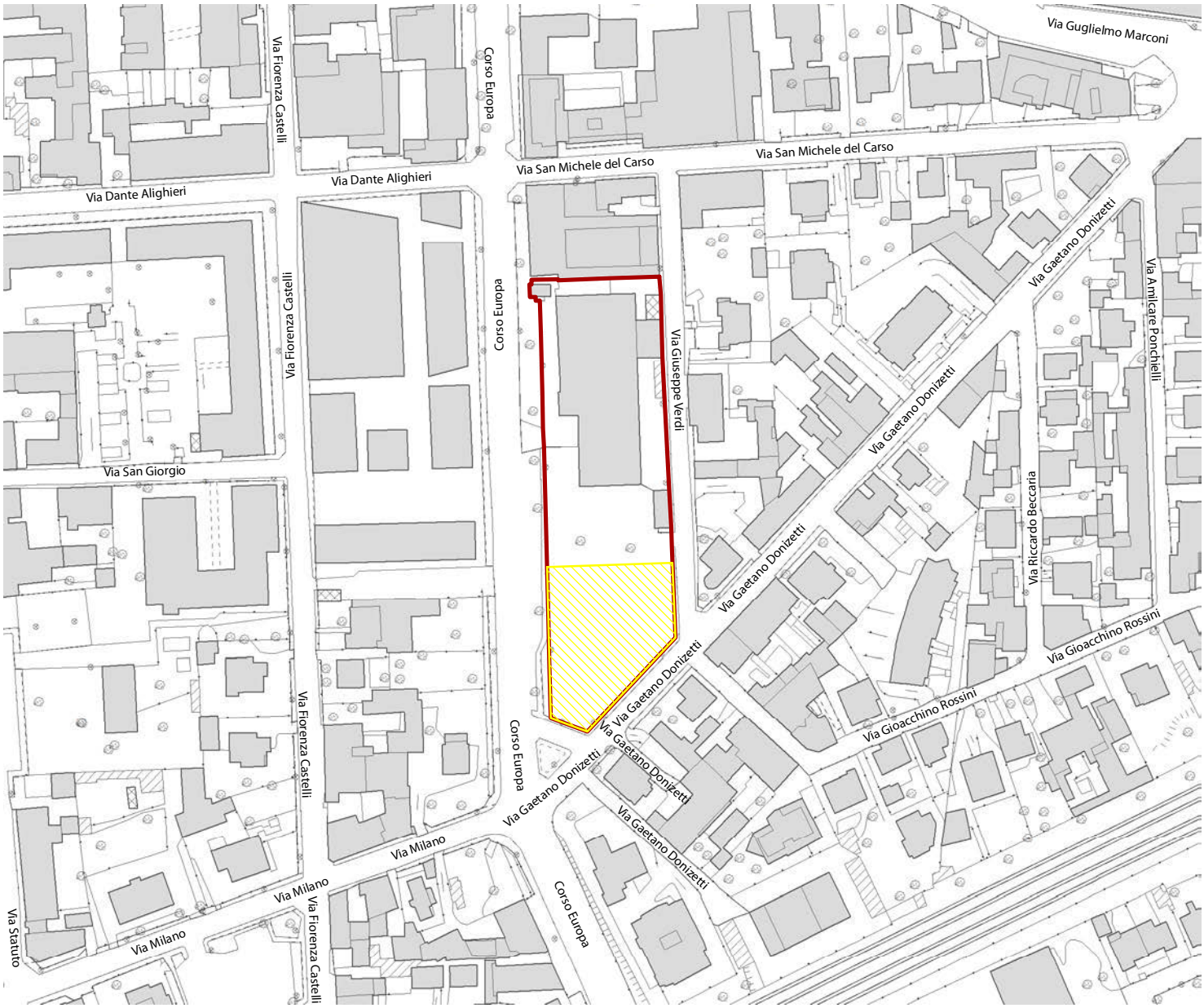
1:1.000

Area Speciale | AS

Aree ed opere esterne all'AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

AS06 - Corso Europa - ex SuperDì



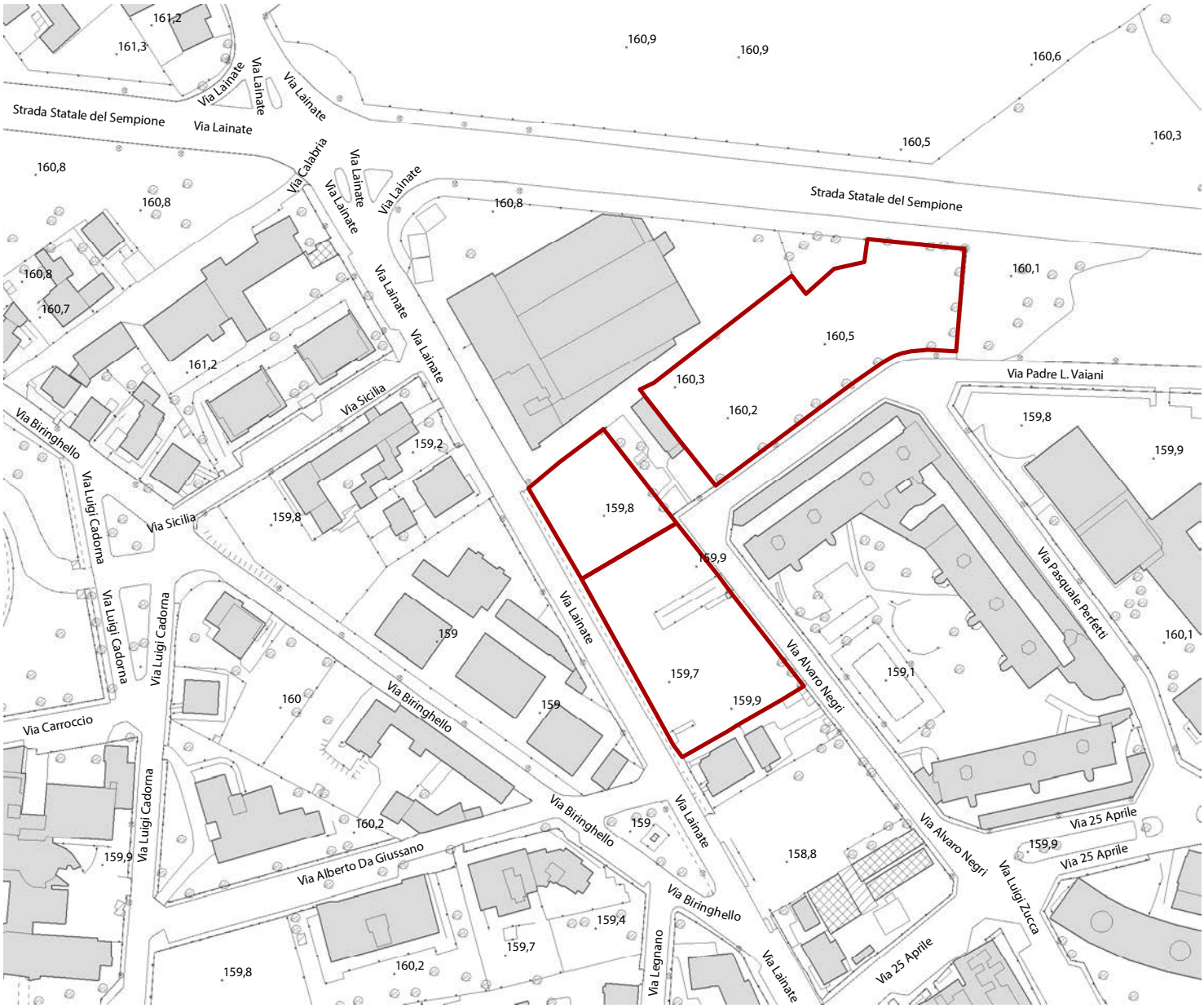
1:2.000

Area Speciale | AS

Aree ed opere esterne all'AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

AS07 - Via Lainate – parcheggi privati



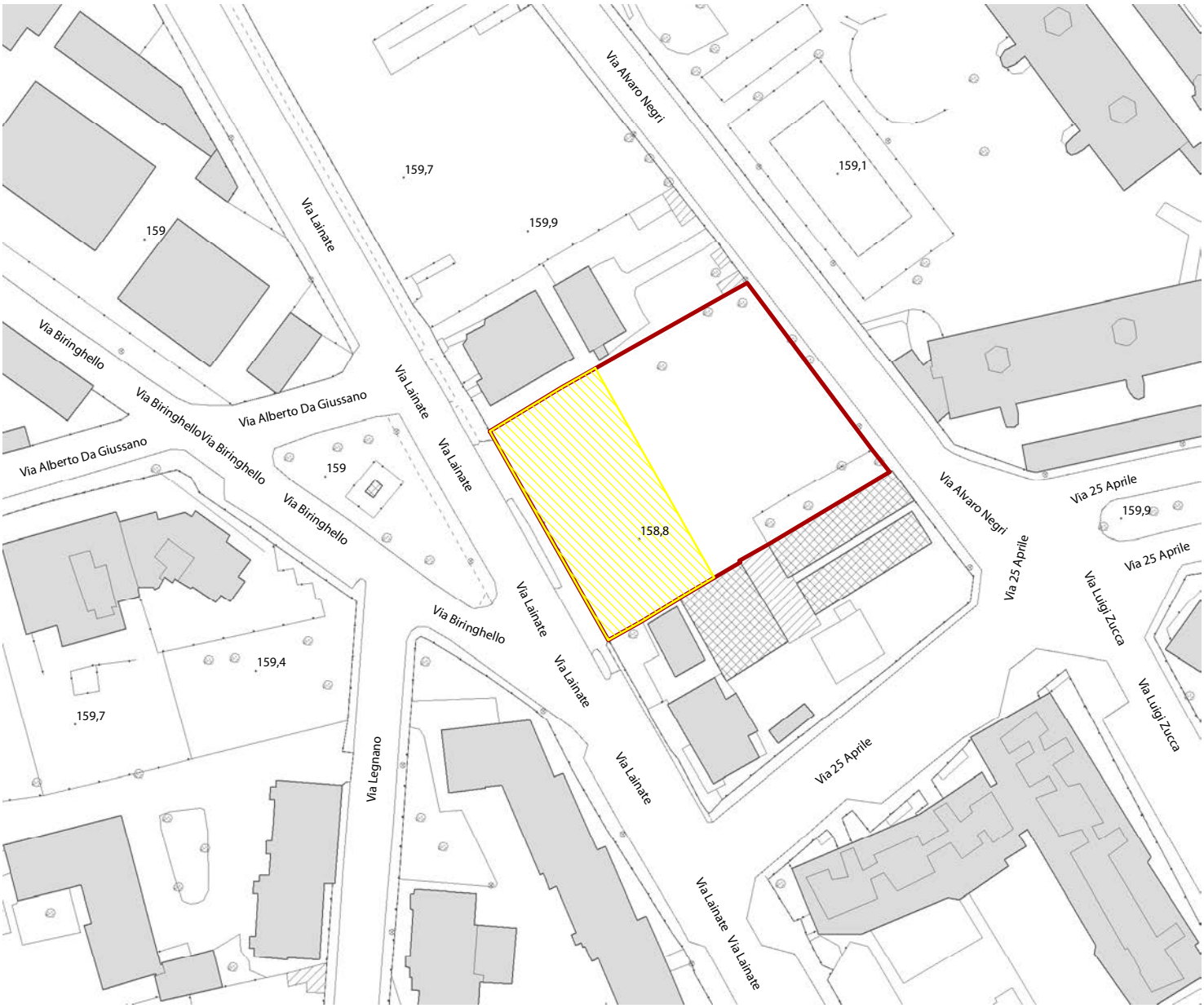
1:2.000

Area Speciale | AS

Aree ed opere esterne all'AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

AS08 - Via Lainate – residenza.



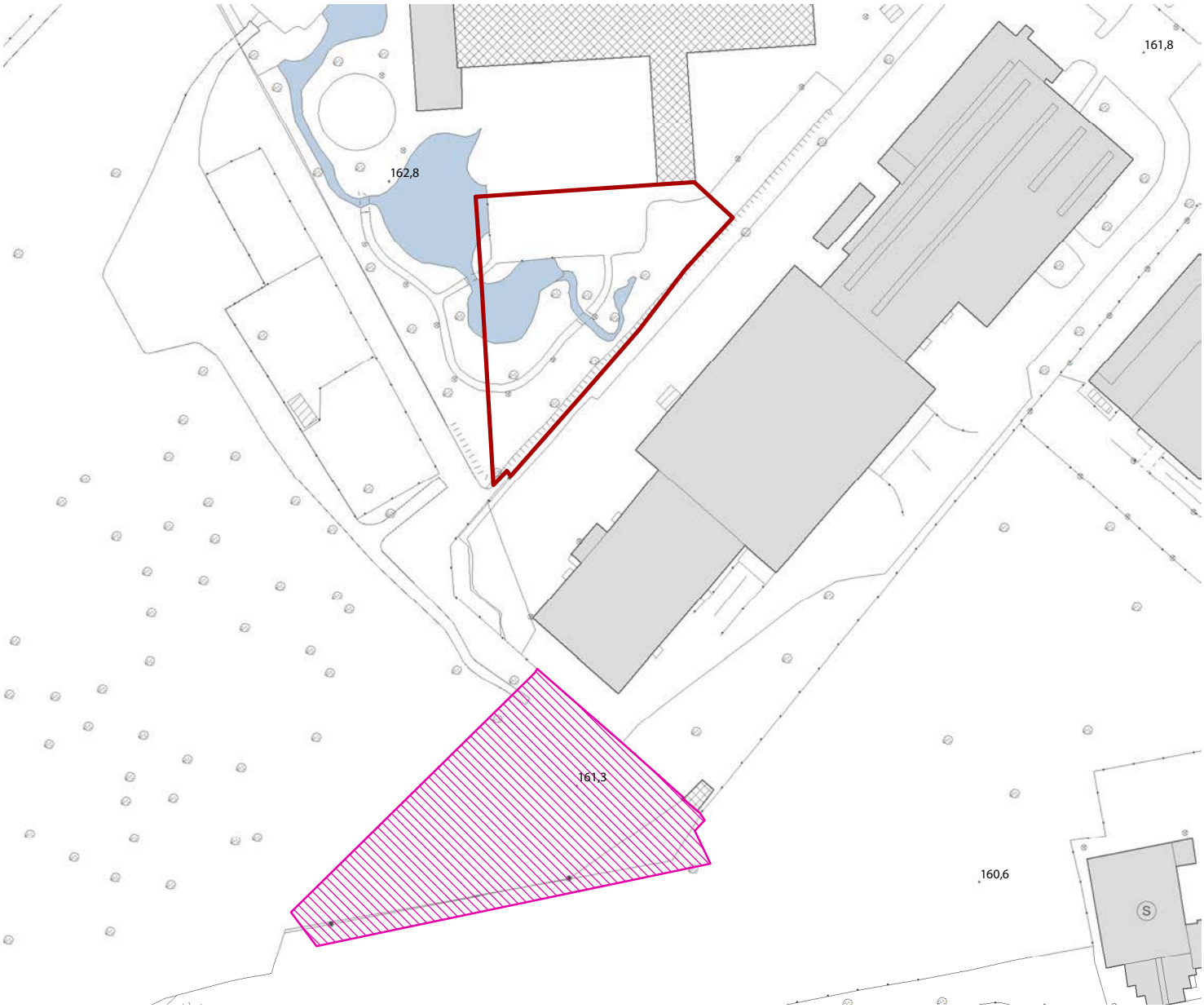
1:1.000

Area Speciale | AS

Aree ed opere esterne all'AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

AS09 - Corso Europa - Garden Viridea



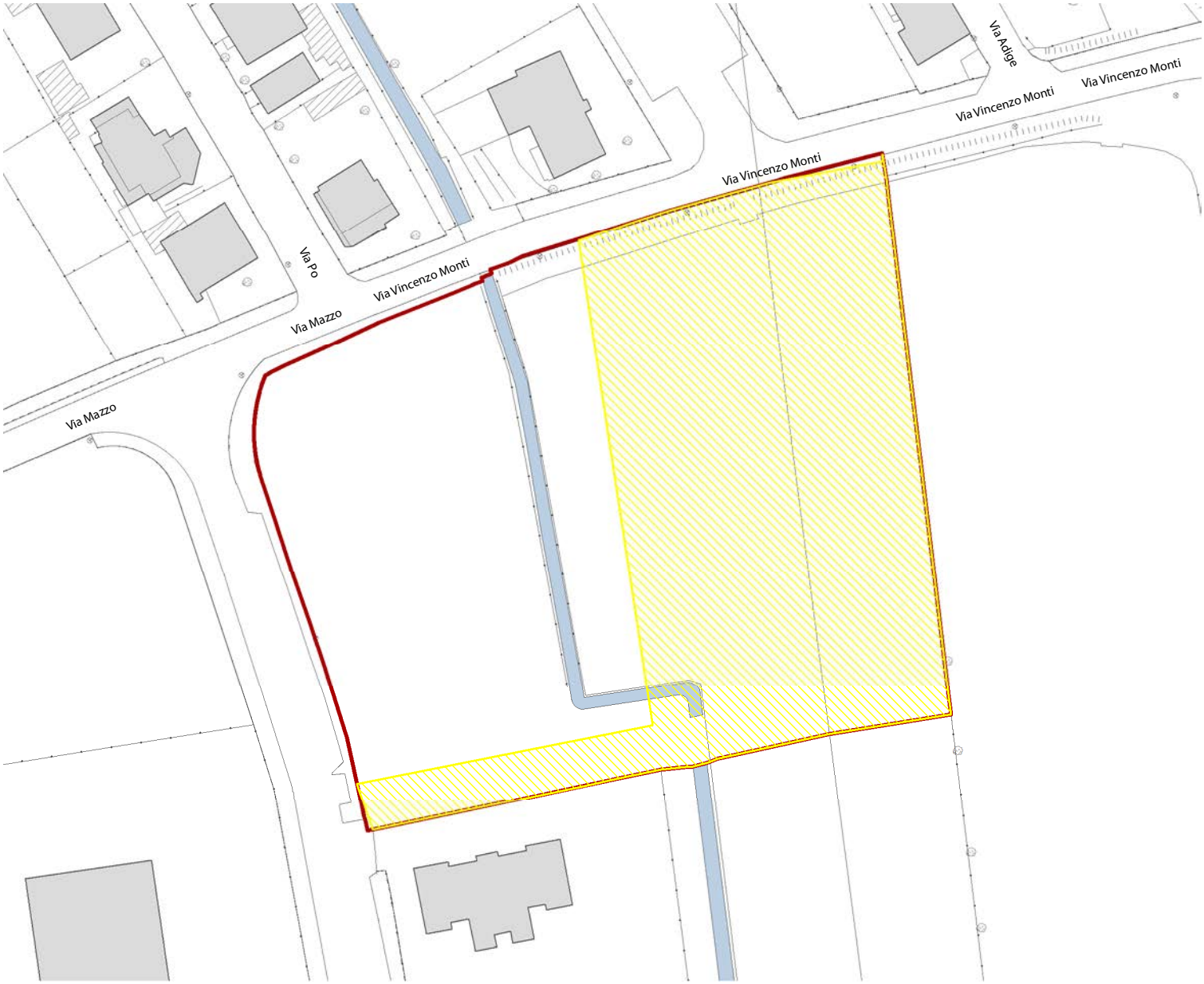
1:2.000

Area Speciale | AS

Aree ed opere esterne all'AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

AS10 - Via Mazzo angolo via Pellegrini



Area Speciale | AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

Residenza

1:1.000

AS11 - Via Scrivia

Area Speciale | AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

Residenza

1:1.000

AS12 - Passirana

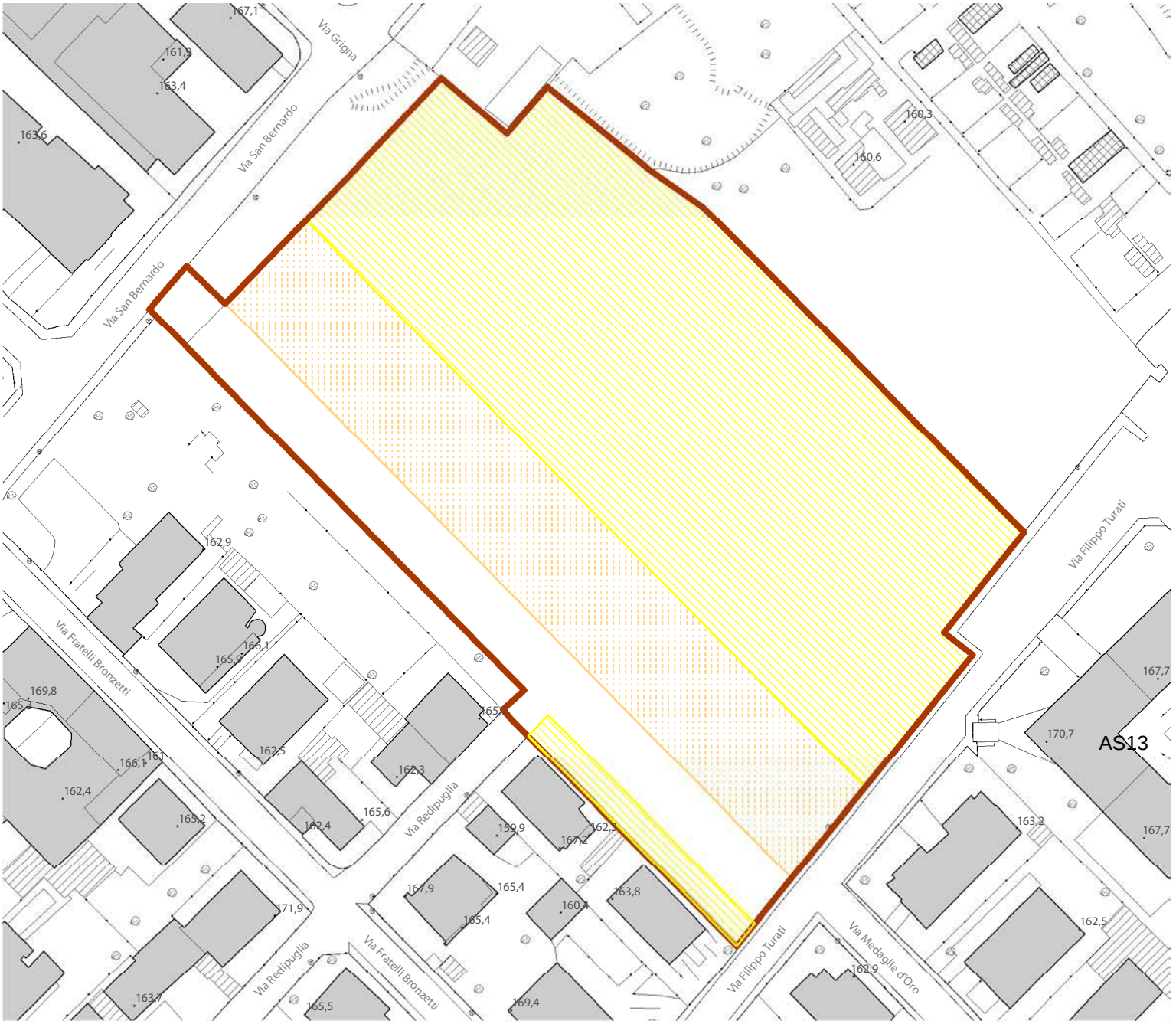
Area Speciale | AS

Servizi da cedersi all'interno dell'AS

Residenza

1:1.000

AS13 - Via Filippo Turati - area verde



1:1.000

- Area Speciale | AS
- Servizi da cedersi all'interno dell'AS
- Residenza

art. 27 - Ambiti agricoli

1. Il Piano delle Regole individua gli ambiti agricoli che comprendono l'insieme delle aree per le quali è confermata la destinazione agricola e per attrezzature e impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile.

2. Il PGT articola gli ambiti agricoli di cui sopra come segue:
   - gli ambiti agricoli di interesse strategico, come individuati dal Piano territoriale vigente di Città Metropolitana;
   - le infrastrutture verdi, ovvero gli ambiti agricoli a vocazione ecologica ambientale, ove realizzare di preferenza gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità di cui al successivo art.35.

3. Relativamente agli interventi di nuova edificazione, nelle aree agricole vige la disciplina di cui al Titolo III della legge regionale n.12/2005, fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla stessa legge.
   Per gli insediamenti agricoli sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 20% degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.
   La disciplina degli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo è dettata dall'art.40-ter della legge regionale n.12/2005.

4. Una quota non superiore al 20% della superficie lorda degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT può essere destinata agli usi prevalentemente residenziali di cui al precedente art. 13, con esclusione degli usi residenziali di cui al secondo comma del citato articolo 13 e delle medie strutture di vendita di tipo 1 e 2.
   Per insediare tali usi, il conduttore deve assumere l'impegno, da trasferire ad eventuali successori e aventi causa a qualsiasi titolo, per almeno cinque anni:
   - a garantire la continuità dell'attività agricola;
   - a non cedere gli usi non agricoli realizzati separatamente da quelli agricoli e dalle aree destinate alle attività agricole;
   - a non reintegrare la superficie lorda che è stata destinata ad usi non agricoli con equivalenti superfici edificate ad uso agricolo.

   Ai fini della normativa igienico sanitaria, riguardante l'inquinamento acustico e per la dotazione di servizi e impianti di interesse pubblico e generale vigenti tali insediamenti rimangono a tutti gli effetti agricoli.
   L'insediamento degli usi di cui sopra è subordinato alla realizzazione di interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità e/o loro manutenzione secondo modalità da concordarsi con l'Amministrazione.

5. Il PGT individua gli edifici non agricoli esistenti in ambito agricolo per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 20% delle superfici lorde degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.
   Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle degli usi prevalentemente residenziali escluse le medie strutture di vendita di tipo 1 e 2 e le grandi strutture di vendita.
   Gli usi produttivi esistenti alla data di adozione del presente PGT sono fatti salvi ed è ammesso l'ampliamento nella misura del 20% delle superfici lorde degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.
   Gli edifici non agricoli esistenti in ambito agricolo corrispondono a tutti gli edifici

mappati in carta all'interno dei suddetti ambiti agricoli o ivi esistenti alla data di adozione del presente PGT se legittimamente assentiti e non specificatamente segnalati come "aziende agricole".
Il PGT classifica come edifici non agricoli esistenti in ambito agricolo anche le aziende che hanno dismesso l'uso agricolo alla data di approvazione della legge n.18/2019 e per le quali trova applicazione l'art.40-ter della legge regionale n.12/2005.

6. Nel caso sopravvengano, per effetto dell'approvazione del PTM, modifiche degli ambiti agricoli di interesse strategico, la cui individuazione è prescrittiva e prevalente rispetto al PGT ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 12/2005, tali modifiche, con la conseguente disciplina delle aree interessate, sono recepite nel PGT con procedura di rettifica ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della medesima legge regionale.

7. *Immobili di interesse architettonico o storico documentale all'interno degli ambiti agricoli.*
All'interno degli ambiti agricoli il PGT individua gli immobili e le pertinenze che rivestono particolare interesse architettonico o storico documentale. La disciplina di questi immobili e aree è quella dettata dal presente articolo. Le opere ammesse sono le medesime previste per gli "Immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterne ai nuclei di antica formazione" di cui al precedente art. 20. Relativamente alla Cascina Ghisolfa, compresa nel Parco Agricolo Sud Milano, si richiama la disciplina degli "insediamenti rurali isolati di interesse paesistico" di cui all'art. 39 delle NTA del PTC del Parco. Per tali immobili sono comunque ammessi gli ampliamenti nella misura del 20% delle superfici lorde degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.

8. Negli ambiti agricoli sono sempre ammessi gli interventi di regimentazione idraulica e di realizzazione di orti urbani, gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità, la realizzazione di percorsi ciclopedonali e di fruizione.
Per le attività florovivaistiche presenti all'interno degli ambiti agricoli sono ammesse le attività di cui all'art.75- ter della legge regionale n.31/2008.

9. All'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano la disciplina di cui sopra si applica in quanto compatibile con le norme del medesimo.

art. 28 - Ambito Mind

1. La disciplina urbanistica dell'ambito Progetto Milano Innovation District (ex ambito Expo), come individuato nelle tavole del PGT, è dettata dall'Accordo di Programma Expo 2015 approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 7471 del 4 agosto 2011 e successive integrazioni e dal relativo Programma Integrato di Intervento vigente.

2. In ragione del carattere sovracomunale dell'ambito Mind, laddove vi siano differenze nella regolamentazione urbanistica, edilizia ed igienico sanitaria dei diversi comuni interessati, il comune di Rho può applicare, limitatamente all'ambito Mind, la regolamentazione del comune di Milano.

3. Fermo restando la classificazione delle strade presenti sul territorio comunale fornita dal Piano Generale del Traffico Urbano vigente, le strade realizzate dalla società Expo per l'esposizione Universale sono classificate ai sensi di quando stabilito dal Codice della Strada e relative circolari interpretative come di categoria F.

art. 29 - Area Fiera

1. La disciplina urbanistica dell'ambito Fiera, come individuato nelle tavole del PGT, è dettata dall' "*Accordo di Programma per la qualificazione e lo sviluppo del sistema fieristico lombardo attraverso la realizzazione del Polo esterno della fiera nella localizzazione di Pero-Rho e attraverso la riqualificazione del Polo urbano*" approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 58521 dell'8 aprile 1994 e dai successivi atti integrativi ai quali si rimanda.

2. Previa decisione del Collegio di Vigilanza, le capacità edificatorie non ancora realizzate alla data di adozione del PGT all'interno del sub-ambito Aree Complementari, aree a Servizio del Quartiere Espositivo (A.C.S.) possono essere traslate anche all'interno del sub-ambito Quartiere Espositivo (Q.E.) di cui al sopracitato Accordo di Programma. Le destinazioni d'uso ammesse, le modalità attuative e tutti gli altri parametri urbanistici e edilizi previsti dal citato Accordo di programma e successive integrazioni e modifiche rimangono invariati.

art. 30 - Disciplina delle strutture commerciali

1. Il PGT individua puntualmente la localizzazione delle grandi strutture di vendita presenti sul territorio comunale. Il PGT riporta altresì il perimetro del Distretto Urbano del Commercio vigente.

2. Gli usi commerciali sono articolati come previsto dall'art. 13.

3. Le diverse tipologie di usi commerciali sono ammesse nel territorio comunale come indicato nella tabella che segue:

	esercizi di vicinato	medie strutture di vendita di tipo 1 (sdv <1200 mq	medie strutture divendita di tipo 2 (sdv fra 1200 e 2500 mq)	grandi strutturedi vendita (*)
nuclei di antica formazione	X	X		
immobili e aree di particolare interesse storico architettonico o paesaggistico esterne ai Nuclei di antica formazione	X			
ambiti prevalentemente residenziali	X	X		
insediamenti unitari esito di progettazione unitaria	X	X		
ambiti delle attività economiche	X	X		
area industriale di via Risorgimento	X	X	X	
verde privato con valenza paesaggistica				
ambiti agricoli	come indicato dalla disciplina di cui agli ambiti agricoli			
impianti di distribuzione del carburantee autolavaggi	X			
ambiti di trasformazione urbana	X	unicamente laddove previsto dalle relative schede		
aree speciali soggette a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato	X	unicamente laddove previsto dalla relativa disciplina di cui all'art. 26 per le singole aree		

(*) comprese le grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria

4. Le grandi strutture di vendita presenti sul territorio comunale esistenti alla data di adozione del presente PGT sono fatte salve ed è ammesso un ampliamento nella misura massima del 10% della superficie di vendita autorizzata. Le medie strutture di vendita

esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del presente PGT sono fatte salve ed è ammesso un ampliamento nella misura massima del 20% della superficie di vendita autorizzata, fatto salvo il limite massimo di cui alla legislazione nazionale e regionale relativo alle medie strutture di vendita (2500 mq di superficie di vendita).

5. Le nuove grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita di tipo 1 e di tipo 2 sono subordinate a studio di impatto viabilistico e sono assoggettate a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

6. All'interno del Distretto Urbano del Commercio, escluse le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbana, le medie strutture di vendita fino a una superficie di vendita di 600 mq sono equiparate agli esercizi di vicinato per gli effetti relativi al contributo di costruzione e alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui al comma 1-ter dell'art.51 della legge regionale n.12/2005. Tali interventi sono soggetti a titolo edilizio diretto.

7. Per quanto riguarda l'esercizio delle attività commerciali, si rinvia alla disciplina dettata dalla normativa statale e regionale di settore e ai relativi provvedimenti di attuazione del Comune.

art. 31 - Impianti di distribuzione dei carburanti e autolavaggi

1. Gli impianti di distribuzione del carburante sono ammessi negli ambiti delle attività economiche (Tuc - AE), nelle aree per servizi destinate agli usi tecnologici e nelle fasce di rispetto stradale. All'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano non possono essere realizzati nuovi distributori e quelli esistenti potranno essere ampliati e riqualificati solo in accordo con il medesimo.

2. Gli usi compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante sono quelli previsti dalla normativa di settore vigente.

3. *Indici urbanistici:*
Indice fondiario = < 0,2 mq/mq
Indice di copertura = 30%

4. Ai fini della verifica degli indici urbanistici, non si computano le pensiline, i volumi tecnici e, nel limite massimo di 25 mq di sl, il ricovero del gestore, comprendente locale spogliatoio e servizio igienico esclusivo.

CAPO IV PIANO DEI SERVIZI

art. 32 - Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

1. Le Tavole del PGT individuano le aree destinate alla dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

2. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito della pianificazione attuativa o dai titoli edilizi convenzionati o dagli atti unilaterali d'obbligo, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, 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, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore

della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

3. La pianificazione attuativa e i titoli edilizi convenzionati o accompagnati da atto unilaterale d'obbligo assicurano la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella quantità minima prevista dalla tabella che segue:

usi	dotazione rispetto alla superficie lorda
residenze sociale e residenze collettive	36%
grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria	200%
usi produttivi	20%
attività logistiche e di autotrasporto	80%
altri usi	100%
altri usi all'interno dei *Nuclei di antica formazione* e dell'*Area industriale di via Risorgimento* (art.19 e art.24)	80%
altri usi all'interno degli *Ambiti di trasformazione urbana* e delle *Aree soggette a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato*(art.15 e art.22)	110%

4. In ogni caso, la pianificazione attuativa assicura la dotazione maggiore di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale eventualmente prevista dalla pianificazione attuativa medesima anche nella forma dello standard qualitativo.

5. Nella pianificazione attuativa o nei titoli edilizi convenzionati, la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale può essere assicurata mediante:
   - cessione al comune delle aree;
   - assoggettamento a servitù di uso pubblico a favore del comune;
   - stipula di apposito regolamento d'uso;
   - monetizzazione;
   - realizzazione da parte degli operatori di opere di valore equivalente e comunque non inferiore ai valori di monetizzazione.

6. Nelle aree destinate alla dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono ammesse, se funzionali alle attività pubbliche o di interesse pubblico svolte, le destinazioni di cui agli usi prevalentemente residenziali di cui al precedente art. 13, con esclusione della residenza e delle medie strutture di vendita di tipo 1 e 2, per una superficie lorda non superiore ad un indice edificatorio pari a 0,15 mq/mq. La residenza è ammessa unicamente all'interno delle attrezzature religiose.

7. La disciplina per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi è definita al Capo III agli articoli 70, 71, 72, 73 della legge regionale n.12/2005, ai quale si rinvia. La disciplina per i mutamenti di destinazione d'uso di immobili è definita all'art. 52 comma 3 bis L. R. 12/05, al quale si rinvia.

8. Nelle aree destinate alle dotazioni di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è ammesso l'insediamento degli usi tecnologici (ST), previa verifica da parte dell'Amministrazione comunale della loro compatibilità con i relativi contesti urbani.

9. *Area a servizi speciali*. Gli elaborati cartografici del PGT individuano un'area a Servizi Speciali ove si applica la presente disciplina ma sono altresì ammessi i servizi di interesse comune (sportivi, ricreativi, parcheggi, etc.) o gli usi tecnologici anche di esclusivo uso privato.

art. 33 - Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi

1. Le attrezzature e i servizi possono essere realizzati, oltre che dalle Amministrazioni pubbliche competenti, anche dai proprietari delle aree, in conformità alla legislazione vigente.

art. 34 - Cambio di destinazione d'uso - conguaglio della dotazione di servizi

1. Nel caso di cambi di destinazione d'uso attuati con o senza opere edilizie, è fatto obbligo, fatte salve le diverse disposizioni dell'art.51 della legge regionale n.12/2005, di reperire o monetizzare la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale quando l'uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi del precedente art. 32.

art. 35 - Contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità

1. Sono tenuti alla realizzazione di interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità i seguenti interventi:
   - nuove costruzioni e ampliamenti;
   - realizzazione di nuove strade carrabili di uso pubblico e ampliamento di quelle esistenti, indipendentemente dalla loro classificazione, proprietà o concessionario;
   - realizzazione di nuovi parcheggi privati o pubblici.

2. Ai fini della presente norma, sono considerate a mero titolo esemplificativo interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità le seguenti opere:
   - aree boscate;
   - coltivazioni legnose policicliche;
   - filari e frangivento;
   - siepi, cortine vegetali, fasce tampone;
   - praterie seminaturali, aree umide, isole biotiche;
   - interventi di bypass faunistici di infrastrutture lineari;
   - fasce boscate a schermatura delle infrastrutture lineari o di quinte edilizie;
   - rain gardens (aree verdi con funzioni idrauliche e di bio-ritenzione);
   - opere di sistemazione e rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;
   - opere di sistemazione idraulica, ma limitate all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
   - percorsi ciclo-pedonali, sentieri rurali interpoderali, e opere finalizzate alla fruizione pubblica delle infrastrutture verdi e della rete ecologica comunale;
   - creazione di viali alberati;
   - tetti verdi.

3. Gli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità sono altresì individuati dal "*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali*" di cui Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2013 di Città Metropolitana di Milano, dal Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali allegato al presente PGT e dalle indicazioni riguardanti i "*Percorsi verdi per la fruizione delle aree rurali*", sempre allegato al presente PGT.

4. Gli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità devono essere realizzati preferibilmente ove il PGT ha individuato le infrastrutture verdi e secondo le indicazioni della rete ecologica comunale (cfr. Tavola 02PS - Servizi ecologico - ambientali). È comunque ammessa la loro realizzazione su tutto il territorio comunale e nei territori dei comuni limitrofi, previo accordo con i medesimi.

5. Gli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità possono essere realizzati direttamente dall'operatore o monetizzati e realizzati dal comune. Previo accordo, convenzione o contratto, gli interventi possono essere altresì essere realizzati dagli enti istituzionalmente preposti e da altri soggetti pubblici o privati quali agricoltori singoli o associati, enti no profit, etc. L'accordo, la convenzione o il contratto dovranno definire le caratteristiche degli interventi da realizzare, il loro valore, la loro localizzazione, i soggetti che esercitano la manutenzione dei medesimi e la sua periodicità, le garanzie e quant'altro ritenuto necessario.

6. Ai fini della quantificazione e caratterizzazione delle opere da realizzare si assume quale parametro di riferimento tipo la realizzazione di un'area boscata di estensione differente a seconda dell'intervento edilizio realizzato come indicato nella successiva tabella. Il costo per la realizzazione di un mq di area boscata è fissato convenzionalmente in 8,5 euro per mq. Il valore così determinato costituisce il tetto di spesa da assumersi come riferimento per la realizzazione di opere diverse da quelle assunte come parametro di riferimento (bosco). [i]

interventi	equivalenza	contributo
superfici lorde di nuova costruzione o per ampliamento	30% della superficie lorda edificata	2,55 €/mq di superficie lorda edificata
parcheggi privati o pubblici	4 mq ogni stallo	26 € ogni stallo
ampliamenti e nuove strade di usopubblico	50% della superficie della careggiata	4,25 €/mq della superficie dellacareggiata

7. Con successivo atto l'Amministrazione potrà precisare le opere realizzabili e i relativi costi parametrici. Parimenti, l'Amministrazione potrà adeguare il valore del parametro di riferimento con atti e tempistiche simili a quelle previste dalla legislazione vigente per l'adeguamento dei contributi di costruzione.

8. Negli ambiti di trasformazione urbana e nelle aree speciali soggette a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato la superficie lorda edificata da assumersi per il calcolo del contributo di cui alla prima riga della precedente tabella (superficie lorda) è la capacità edificatoria complessiva ammessa dal presente PGT nei singoli interventi come specificata nelle Schede.

9. I contributi di cui al comma 2-bis e 2-sexies dell'art 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 sono destinati alla realizzazione degli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità e si sommano ai contributi e alle opere definite dal presente articolo. I contributi di cui al comma 2-bis e 2-sexies dell'art 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 sono fissati al valore massimo previsto dalle medesime disposizioni. La finalità delle somme economiche derivate dall'applicazione del presente articolo è a destinazione vincolata come quelle di cui ai citati commi 2-bis e 2-sexies della art.43.

10. Previo accordo con i con proprietari di fondi, loro conduttori, gli agricoltori singoli e associati, le associazioni e gli enti istituzionalmente preposti, i contributi di cui sopra possono essere devoluti alla manutenzione delle opere di incremento della naturalità e aumento della biodiversità, per gli eventuali indennizzi connessi alla sottrazione della superficie agricola e il mancato reddito e per il pagamento di servizi ecosistemici. In

questo caso il comune costituisce un Fondo verde che può essere integrato da contributi pubblici e privati e supportare la gestione di finanziamenti comunitari, statali e regionali per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità.

11. Gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità si qualificano come opere di interesse pubblico e generale.

12. Gli interventi di tipo agro-forestale e naturalistico previsti nei territori del Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere preventivamente concordati con l'Ente gestore del Parco e realizzati utilizzando le specie arboreo-arbustive autoctone del Parco elencate all'Allegato 1 della Disposizione Dirigenziale R.G. n. 1455/2010.

art. 36 - Rete ecologica

1. In ottemperanza al comma 1 dell'art. 9 della LR 12/05, la Tavola PS02 individua la Rete ecologica comunale. La Rete ecologica comunale (REC) persegue la finalità di tutelare e incrementare la biodiversità e di valorizzare gli ecosistemi presenti sul territorio.

2. Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale e declina la Rete Ecologica Comunale.

3. Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale i seguenti tematismi:
   - corsi e specchi d'acqua;
   - teste di fontanile;
   - aree agricole;
   - aree agricole di valenza ambientale
   - servizi ecologico ambientali;
   - le infrastrutture verdi, come individuate negli elaborati dalla rete ecologica comunale;
   - *grandi parchi urbani della città* e i relativi necessari completamenti;
   - sistema degli spazi verdi e della mobilità lenta lungo il fiume Olona, il Torrente Lura e Bozzente, Scolmatore Nord Ovest;
   - Ambiti di compensazione ambientale [AdC] come aree di supporto alla REC;
   - rete dei percorsi ciclopedonali campestri e di valenza ambientali con fasce di verde a funzione ecologica ambientale previsti dal PGT negli elaborati cartografici n. 01 DP, n. PS02;
   - sistema delle aree verdi e per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e in previsione;
   - sistema delle aree a verde privato a valenza paesistica;
   - sistema delle aree di cessione negli ATU del DdP e in tutte le AS del PdR;
   - aree boscate, individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano.

4. Tali componenti saranno preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione di elementi fitologici e degli spazi aperti permeabili. Sono inoltre volte a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:
   - formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
   - realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali;

- formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
- mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
- ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
- costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.

5. Gli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità, di cui al precedente articolo 35 delle presenti NTA, devono essere realizzati preferibilmente e prioritariamente ove il PGT ha individuato le infrastrutture verdi "*aree agricole di valenza ambientale - servizi ecologico ambientali*", la rete dei percorsi ciclopedonali campestri e di valenza ambientali con fasce di verde. È comunque ammessa la loro realizzazione negli elementi costitutivi della REC. Tavola PS02 come elencate nel paragrafo precedente e individuati nella tavola del PS.

6. Gli interventi concernenti la realizzazione della Rete ecologica comunale devono essere realizzati avendo come riferimento il "*Repertorio delle Misure di Mitigazione e Compensazione Paesistico – Ambientali. Parte D – Quaderno degli Interventi e delle Opere tipo di Mitigazione e Compensazione*" di cui Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2013 di Città Metropolitana di Milano, il Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali allegato al presente PGT e le indicazioni riguardanti i "*Percorsi verdi per la fruizione delle aree rurali*", sempre allegato al presente PGT

7. All'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, interessati dagli elementi costitutivi della REC, è opportuno conservare e incrementare la presenza e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico compatibilmente con la disciplina dettata per il territorio comunale dal presente PGT.

CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI

art. 37 - Parco agricolo sud Milano

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo [DGR 3 agosto 2000 n° 7/818] che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su sue previsioni difformi.

art. 38 - Parco locale di interesse sovracomunale Basso Olona

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale Basso Olona, istituito quale parco locale di interesse sovracomunale ai sensi dell'art.34 della legge regionale n. 86/1983, oltre a quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione relativamente al territorio extraurbano, si applicano le disposizioni del PLIS e, qualora redatto, del Piano Pluriennale degli Interventi oltre che le disposizioni di cui alla DGR 8/6148 del 12/12/2007.

2. Per le aree e gli immobili eventualmente ricadenti all'interno del PLIS sino all'emanazione di apposita normativa, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

art. 39 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, seminterrati e piani terra esistenti

1. Ferme restando le prescrizioni contenuti negli articoli 63 e 64 della L.R. 12/2005, il recupero a fini abitativi dei sottotetti è ammesso negli edifici residenziali compresi in tutti gli ambiti del territorio consolidato ed è soggetto alle prescrizioni e limitazioni di seguito riportate.

2. Le eventuali modifiche di falda sono consentite unicamente al fine di assicurare il raggiungimento dell'altezza media ponderale definita dalla legge regionale n. 12/2005.

3. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti nei Nuclei di antica formazione e negli Immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterni ai nuclei di antica formazione sono definiti dalla relativa disciplina di zona.

4. Il recupero ai fini abitativi, terziari e commerciali dei vani seminterrati esistenti, ai sensi della legge regionale n. 7/2017, non è ammesso nei territori ricadenti nelle fasce di fattibilità geologica n.3 e 4, fermo restando la possibilità del Consiglio Comunale di definire altri ambiti di esclusione.

5. Il recupero dei piani terra esistenti, ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 18/2019, non è ammesso nei territori ricadenti nelle fasce di fattibilità geologica n.4, fermo restando la possibilità del Consiglio Comunale di definire altri ambiti di esclusione, anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di spazi per la sosta.

art. 40 - Piani attuativi vigenti

1. Negli ambiti interessati da pianificazione attuativa vigente o adottata alla data di adozione del PGT si applica quanto previsto da tale pianificazione attuativa e dalle relative convenzioni.

2. La legislazione e le regole del PGT cui fanno riferimento i piani attuativi e relative convenzioni sono quelli vigenti alla data della sottoscrizione della convenzione, tranne laddove diversamente disposto dalla medesima.

3. Fatto salvo l'art.93 della legge regionale n.12/2005, decorsi i termini di validità della pianificazione attuativa senza che essa sia stata completamente realizzata, continua a trovare applicazione quanto previsto dalla pianificazione attuativa medesima soltanto a condizione che gli impegni disciplinati dalla convenzione in relazione agli standard e alle opere di urbanizzazione siano stati totalmente adempiuti. In caso contrario, troverà applicazione la disciplina del PGT.

art. 41 - Uso temporaneo di edifici e di aree

1. Gli usi temporanei sono disciplinati dall'artico 51 bis della legge regionale n,12/2005.

2. Il carattere temporaneo degli edifici allo scopo realizzati deve essere dimostrato dalle soluzioni costruttive adottate.

3. La realizzazione di nuovi edifici per usi temporanei è subordinata alla prestazione di adeguate garanzie fideiussorie parametrate al valore delle loro demolizioni e al rispristino dei luoghi.

art. 42 - Classi di sensibilità paesistica

1. Le Tavole n. 2a e 2b del Documento di Piano individuano gli elementi del paesaggio di particolare interesse, sia ai fini della valutazione di impatto paesistico di cui al Piano territoriale paesistico regionale, sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

2. Per la valutazione di impatto paesistico, la classe di sensibilità paesistica dei luoghi (Tavola 03 DP) nei quali siano presenti gli elementi reputati di particolare interesse o che interagiscono con essi è quella indicata nel successivo elenco:
   - *sono elementi e aree da considerare con sensibilità molto alta:*
     Monumenti ed altri immobili di pregio;
     Parco Agricolo Sud Milano e PLIS del Basso Olona;
     Aree delle REC;
     Fiumi/fontanili;
     Aree boscate.
   - *sono elementi e aree da considerare con sensibilità alta:*
     Nuclei di antica formazione;
     Giardini di pregio;
     Aree verdi pubblico o di uso pubblico;
     Aree agricole;
     Asse storico del Sempione;
     Ambiti di Trasformazione Urbana, Aree Speciali soggette a Piano Attuativo;
     10 progetti per gli spazi pubblici;
     Frange urbane;
     Grandi parchi.
   - *sono elementi e aree da considerare con sensibilità media:*
     Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
     Viale Risorgimento;
     Immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterne ai nuclei di antica formazione.
   - *sono elementi e aree da considerare con bassa sensibilità:*
     Verde privato con valenza paesistica;
     Tessuto urbano consolidato residenziale.
   - *sono elementi e aree da considerare con sensibilità molto bassa:*
     Tessuto Urbano produttivo;
     Viabilità pubblica.

art. 43 - Studi di impatto viabilistico

1. Laddove esplicitamente richiesto dal PGT la realizzazione degli interventi ammessi è subordinata agli esiti derivanti da uno specifico studio degli impatti generati sulla viabilità.

2. Lo studio di impatto viabilistico dovrà:
   - analizzare i flussi e la rete stradale esistente, considerando sia l'immediato contesto dell'intervento che il settore urbano e il quartiere ove è previsto l'intervento;
   - stimare il traffico generato e attratto dall'intervento oggetto dello studio, unitamente a quelli programmati o in corso nel medesimo settore urbano, utilizzando parametri di uso generale (ad esempio quelli di regione Lombardia per le attività commerciali),

esistenti in letteratura o dedotti da studi specifici circa le attività insediate;
- simulare l'impatto dei traffici generati e attratti dal nuovo intervento mettendo in evidenza le criticità e i problemi;
- proporre soluzioni riguardanti l'adeguamento delle intersezioni stradali, delle sezioni viabilistiche e, più in generale, della regolazione della viabilità;
- verificare gli accessi, gli spazi di sosta di uso pubblico o privato necessari, le aree di scarico e di carico e quant'altro riguardante l'accessibilità al nuovo insediamento.

3. La redazione dello studio di impatto viabilistico è a carico dell'operatore proponente l'intervento. La metodologia da adottare, la stima dei flussi generati, l'ambito da considerare e i relativi punti di rilievo dei flussi esistenti, dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale, come le soluzioni proposte. L'Amministrazione fornirà i dati di traffico in suo possesso, nonché informazioni adeguate circa gli interventi programmati o in corso nel medesimo settore urbano.

4. Le opere eventualmente necessarie per adeguare la viabilità esistente o per realizzarne di nuova sono a totale carico dell'operatore. L'impossibilità di assicurare una corretta accessibilità, anche attraverso le eventuali migliorie della rete stradale esistente, è condizione sufficiente per il diniego degli interventi richiesti.

art. 44 - Prescrizioni per gli interventi nelle aree di vincolo e di danno individuate dall'Elaborato Tecnico RIR [Rischi di incidenti rilevanti]

1. Il Piano delle Regole per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante recepisce l'elaborato tecnico redatto ai sensi del DM 9 Maggio 2001 [attuativo dell'art. 14 del DLgs 334/1999] e DGR n. XI/3753 del 11/07/2012 ai fini di dotarsi di strumenti per il controllo e la valutazione della compatibilità territoriale tra stabilimenti, insediamenti abitativi ed ambiente.

2. Il Piano delle Regole riporta nell' elaborato cartografico n. 4.1PR "Carta dei vincoli di difesa del suolo e Amministrativi", le aree da sottoporre a specifica regolamentazione. Si tratta delle aree direttamente interessate dagli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose e delle connesse zone di rispetto e/o attenzione.

3. Nelle aree di vincolo e di danno di cui sopra, gli interventi consentiti dalle specifiche disposizioni contenute negli atti e negli elaborati del PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e relative Norme di attuazione), oltre ai parametri urbanistici dettati dai suddetti atti ed elaborati, devono assumere le ulteriori prescrizioni contenute nell'elaborato tecnico RIR.

4. Gli interventi e gli usi ammessi nelle diverse categorie territoriali come individuati dagli elaborati tecnici RIR sono quelli indicati dal D.M. 9 maggio 2001 e, segnatamente, dal relativo allegato.

5. Su tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività soggette alle disposizioni del D.Lgs. 334/99. È fatto salvo il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del PGT. Per questi insediamenti la modifica dei processi produttivi e delle sostanze trattate o stoccate soggette alla disciplina del D. Lgs 334/99 e s.m.i. è ammessa solo nel caso in cui non si amplino o si aggravino le aree di rischio interessanti le aree esterne al sito produttivo e/o alla zona industriale soggetta a RIR.

art. 45 - Misure di salvaguardia geologica

1. Le norme relative alle misure di salvaguardia geologica sono comprese negli studi geologici che costituiscono parti integranti ed essenziali delle presenti norme di attuazione

art. 46 - Studio comunale di gestione del rischio idraulico

1. Il Documento Semplificato del Rischio Idraulico (DSRI), e lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico di cui all'art.14 del Regolamento Regionale n. 7 del 2017 della Regione Lombardia costituiscono parte integrante della Componente Geologica Idrogeologica e Sismica.

2. Il Documento semplificato del rischio idraulico e lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico, come da Regolamento citato, contengono la rappresentazione delle attuali condizioni di rischio idraulico presenti nel territorio comunale e delle conseguenti misure strutturali e non strutturali atte al controllo e alla riduzione delle suddette condizioni di rischio.

art. 47 - Edifici in contrasto con le norme di PGT

1. Negli edifici con destinazione funzionale incompatibile con le previsioni o le prescrizioni del PGT, esistenti alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi edilizi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso. I cambi d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza sono ammessi solo se compatibili con le destinazioni urbanistiche attese dal PGT.

art. 48 - Abrogazioni

1. Le presenti norme di attuazione abrogano e sostituiscono integralmente quelle del PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n.23 del 17 giugno 2013e successive modifiche.

Giugno 2021