



Città di Cinisello Balsamo  
Piano di Governo del Territorio

PGT 2013 PIANO DELLE REGOLE  
PREVISIONI DI PIANO

# Disposizioni di Attuazione

## PdR - Elab. 02

# PdR

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Giuseppe Faraci



COMUNE di CINISELLO BALSAMO  
Ufficio di Piano Comunale



POLITECNICO di MILANO - DPA  
Maria Grazia Folli e Giovanni Buzzi  
con Daniele Bonzagni, Eugenia Silvestri,  
Sara Zardoni

POLITECNICO di MILANO - DiAP  
Antonio Longo



CENTRO STUDI PIM  
Piero Nobile e Paola Pozzi  
con Angelo Armentano, Paolo Riganti

CONSULENZA LEGALE  
Mario Viviani  
con Andrea Bagnasco

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 04/01/2013  
Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24/10/2013  
Pubblicato sul BURL n. 10 del 05/03/2014

Agg. ott\_2015

**PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I - FINALITA', DOCUMENTI COSTITUTIVI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 1 - Finalità e documenti costitutivi.....	4
Art. 2 - Strumenti di attuazione.....	4

**TITOLO II - ARTICOLAZIONE E DISEGNO DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 3 - Tessuto Urbano Consolidato e sua articolazione.....	7
Art. 4 - Perimetro di tessuto urbano consolidato.....	7
Art. 5 - Perimetri di criticità insediativa (CI).....	7
Art. 6 - Perimetri degli insediamenti a impianto unitario (IU).....	7
Art. 7 - Perimetri di Nuclei di antica formazione (NAF).....	7
Art. 8 - Perimetri di PA in essere (PA).....	8
Art. 9 - Nuclei di antica formazione (NAF) e nuclei cascinali.....	8
Art. 10 - Tessuti consolidati (TC).....	8
Art. 11 - Ambiti soggetti a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato...8	
Art. 12 - Ambiti speciali per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante.....	9
Art. 13 - Indicazioni morfologiche per la progettazione .....	9

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' EDILIZIA , DEL PAESAGGIO URBANO E DELL'AMBIENTE**

*Capo I - Qualità edilizia e del paesaggio urbano*

Art. 14 - Incentivazione e promozione della qualità del progetto urbano e architettonico negli ambiti di piano attuativo.....	10
Art. 15 - Qualità degli interventi nei NAF e nei Nuclei Cascinali.....	10
Art. 16 - Coordinamento degli interventi all'interno dei perimetri di impianto unitario (IU)...10	
Art. 17 - Progetti speciali di riqualificazione all'interno dei perimetri di criticità insediativa. .11	

*Capo II - Tutela del paesaggio urbano e dell'ambiente*

Art. 18 - Rete ecologica comunale (REC).....	11
Art. 18bis - Zone di riorganizzazione funzionale del Parco Nord Milano.....	11
Art. 18ter - Zone a Parco naturale attrezzato di livello metropolitano.....	11
Art. 19 - Incremento della copertura vegetale e forestazione urbana con finalità compensative.....	12
Art. 19bis - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.....	12

*Capo III - Sottotetti*

Art. 20 - Disposizioni inerenti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....	12
---	----

**PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI EDILIZI  
NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

**TITOLO I - INTERVENTI NEI TESSUTI URBANI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE  
E NEI NUCLEI CASCINALI**

Art. 21 - Nuclei di Antica Formazione (NAF).....	13
Art. 22 - Nuclei cascinali .....	14

**TITOLO II - INTERVENTI NEI TESSUTI CONSOLIDATI**

Art. 23 - Tessuti consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCR 0). 16	
Art. 24 - Tessuti consolidati residenziali di media o bassa densità (TCR 1).....	16
Art. 25 - Tessuti consolidati residenziali di medio alta densità (TCR 2).....	17
Art. 26 - Tessuti consolidati residenziali del sobborgo "Giardino del Milanino e del quartiere Regina Elena" (TCR 3).....	18
Art. 27 - Tessuto consolidato speciale per interventi di attuazione di edilizia convenzionata (TCR 4).....	18
Art. 27bis - Tessuti consolidati residenziali destinati a servizi pertinenziali (TCR 5).....	19
Art. 28 - Interventi nei tessuti consolidati commerciali (TCC).....	19
Art. 29 - Tessuti consolidati produttivi interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCP 0).....	20
Art. 29bis - Tessuti consolidati produttivi interni agli Ambiti di Progetto Strategico a compensazione obbligatoria (TCP 0bis).....	21
Art. 30 - Tessuti consolidati produttivi (TCP 1).....	21
Art. 31 - Tessuti consolidati produttivi con ruolo di consolidamento di assi urbani (TCP 2)	22

**TITOLO III - AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Art. 32 - Ambiti soggetti a pianificazione attuativa: definizioni, obiettivi e modalità di intervento.....	24
Art. 33 - PR - Re: Ambiti di Piano di recupero interni ai perimetri di NAF.....	25
Art. 34 - PA1 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale in attuazione obbligatoria della compensazione .....	25
Art. 35 - PA2 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale a quantità determinata.....	26
Art. 36 - PA3 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale con perequazione localizzata ...	26
Art. 37 - PA4 - TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. con convenzione speciale...	27

Art. 38 - [cassato in fase di approvazione].....	27
Art. 39 - PA6 - TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. a quantità determinata.....	28
Art. 40 - RA: Aree di completamento residenziale collegato all'obiettivo di estensione delle dotazioni di spazi aperti pubblici.....	28
Art. 41 - PCC - Ambiti di riqualificazione localizzata mediante Permesso di Costruire Convenzionato.....	29
Art. 41bis - [cassato in fase di approvazione].....	30
Art. 41ter - PCC1 - Ambiti Speciali di riqualificazione localizzata mediante Permesso di Costruire Convenzionato.....	30
Art. 41quater - PCC2 - Ambiti Speciali ERS di riqualificazione localizzata mediante Permesso di Costruire Convenzionato.....	30
Art. 41quinqies - PCC3 - Ambiti di riqualificazione localizzata produttiva mediante Permesso di Costruire Convenzionato.....	31
Art. 42 - Interventi nei perimetri di PA in essere (PA).....	31
<b>TITOLO IV - STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE</b>	
Art. 43 - Ambiti speciali per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante.....	32
<b>TITOLO V - TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI</b>	
Art. 44 - Trasferimento dei diritti edificatori nel Piano delle Regole.....	33
<b>TITOLO VI - NORME GEOLOGICHE</b>	
Art. 45 - Norme geologiche di Piano.....	34
<b>TITOLO VII – PROCEDURE APPLICATIVE DI TUTELA AMBIENTALE E QUALITA' DEL SUOLO E SOTTOSUOLO</b>	
Art. 46 - Procedure per le aree indicate nell'art. 45.1.....	39

**PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I - FINALITA', DOCUMENTI COSTITUTIVI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

**Art. 1 - Finalità e documenti costitutivi**

**1.1** - Il Piano delle Regole di seguito PdR, disciplina gli usi e le trasformazioni degli ambiti del tessuto urbano consolidato del territorio comunale in coerenza con gli obiettivi strategici complessivi del Piano di Governo del Territorio, e in coerenza con il disegno e le disposizioni del Piano dei Servizi, di seguito PdS e del Documento di Piano, di seguito DdP.

**1.2** - Il PdR, è costituito dai seguenti elaborati:

- PdR PP - Elab 01 - Relazione
- PdR PP - Elab 02 - Disposizioni di Attuazione
- PdR PP - Elab 03 - Allegato 1 alle Disposizioni di Attuazione: Schede dei Piani Attuativi
- PdR PP - Elab 04 - Allegato 2 alle Disposizioni di Attuazione: Nuclei Cascinali e Ville storiche
- PdR PP\_01 - Tavola Previsioni di Piano - quadro d'insieme scala 1:6000
- PdR PP\_02\_0 - Tavola Previsioni di Piano - Legenda
- PdR PP\_02\_01 - Tavola Previsioni di Piano - scala 1:2000
- PdR PP\_02\_02 - Tavola Previsioni di Piano - scala 1:2000
- PdR PP\_02\_03 - Tavola Previsioni di Piano - scala 1:2000
- PdR PP\_02\_04 - Tavola Previsioni di Piano - scala 1:2000
- PdR PP\_02\_05 - Tavola Previsioni di Piano - scala 1:2000
- PdR PP\_02\_06 - Tavola Previsioni di Piano - scala 1:2000
- PdR PP\_02\_07 - Tavola Previsioni di Piano - scala 1:2000
- PdR PP\_02\_08 - Tavola Previsioni di Piano - scala 1:2000
- PdR PP\_02\_09 - Tavola Previsioni di Piano - scala 1:2000
- PdR PP\_02\_10 - Tavola Previsioni di Piano - scala 1:2000
- PdR PP\_03 - Tavola dei Vincoli - scala 1:6000
- PdR PP\_04\_NAF - Tavola Nuclei di Antica Formazione - scala 1:2000
- PdR Piano di Rischio – Aeroporto di Bresso
- Componente geologica, idrogeologica e sismica - Tavola 2 - Carta dei Vincoli e di sintesi;
- Componente geologica, idrogeologica e sismica - Tavola 3 - Carta di fattibilità geologica.

**1.3** - Il PdR fa riferimento al pari degli altri atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) all'elaborato "Disposizioni comuni".

**Art. 2 - Strumenti di attuazione**

**2.1** - Il PdR si attua mediante le vigenti disposizioni di legge, e secondo quanto stabilito negli elaborati di cui al precedente articolo.

## **2.2 - Attuazione tramite Piano Attuativo**

L'attuazione del PdR attraverso piano attuativo è obbligatoria qualora prescritta dalle presenti disposizioni di attuazione all'interno della disciplina di cui alla successiva Parte Seconda nonché dalla normativa sovraordinata.

In questi casi il piano attuativo è finalizzato al reperimento delle aree per servizi e/o alla fornitura di un servizio di uso pubblico in modo coerente con gli obiettivi specifici fissati dalla presente norma e secondo le modalità definite dalla disciplina del PdS, nonché dalla normativa sovraordinata. Il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia degli altri titoli abilitativi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dalla legge e in particolare quanto segue:

- la cessione o asservimento perpetuo ad uso pubblico delle eventuali aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale, anche con esecuzione a cura e a spese del soggetto attuatore;
- la disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
- le modalità di convenzionamento di eventuali quote di edilizia residenziale, convenzionata e/o in affitto;
- le modalità di esecuzione delle opere;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli edifici in progetto;
- le opportune garanzie finanziarie.

Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nelle specifiche Schede dei Piani Attuativi, allegato 1 alle presenti Disposizioni, secondo i gradi di cogenza specificati nel successivo articolo 32.2.

La convenzione e tutti gli elaborati costituenti il Piano Attuativo sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dalla Giunta Comunale.

Salvo diverse indicazioni contenute all'interno della Parte Seconda delle presenti Disposizioni, nei Piani Attuativi deve essere assicurata una dotazione di aree per attrezzature pubbliche nella misura minima di legge e, comunque, nelle modalità definite dalla disciplina del PdS e dai successivi articoli delle presenti Disposizioni e dalle schede progetto allegate.

Sino all'approvazione del piano attuativo, sugli edifici esistenti legittimamente realizzati sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo e demolizione senza ricostruzione.

## **2.3 - Attuazione tramite Permesso di Costruire convenzionato**

Il Permesso di costruire convenzionato è ammesso negli ambiti del PdR come definito dalle presenti disposizioni. Ove ammesso e richiesto, è composto da una convenzione e dagli elaborati e tavole progettuali così come definiti e prescritti dal regolamento edilizio

comunale.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dalla legge e in particolare quanto segue:

- la cessione o asservimento perpetuo ad uso pubblico delle eventuali aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale, anche con esecuzione a cura e a spese del soggetto attuatore;
- la disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
- le modalità di convenzionamento di eventuali quote di edilizia residenziale, convenzionata e/o in affitto;
- le modalità di esecuzione delle opere;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli edifici in progetto;
- le opportune garanzie finanziarie.

La convenzione e tutti gli elaborati costituenti il permesso di costruire sono sottoposti alla approvazione da parte della Giunta Comunale con un unico atto deliberativo. La stipula della convenzione è condizione per il rilascio del permesso di costruire.

**TITOLO II - ARTICOLAZIONE E DISEGNO DEL PIANO DELLE REGOLE****Art. 3 - Tessuto Urbano Consolidato e sua articolazione**

Il PdR articola il tessuto urbano consolidato in perimetri, nuclei di antica formazione e cascinali, tessuti, ambiti e identifica all'interno dello stesso tessuto, attraverso graficismi, specifiche indicazioni morfologiche per la progettazione. Gli elaborati grafici delle tavole denominate "Previsioni di Piano" in scala 1:6000 e 1:2000 riportano per chiarezza di lettura una selezione di alcuni elementi del PdS e del DdP. Le parti di territorio individuate dai segni corrispondenti a tali elementi sono in ogni caso disciplinate da detti specifici documenti del PGT.

**Art. 4 - Perimetro di tessuto urbano consolidato.**

Il tessuto urbano consolidato è definito da uno specifico perimetro e identifica le parti di territorio in cui è già avvenuta la trasformazione.

**Art. 5 - Perimetri di criticità insediativa (CI)**

Includono parti del tessuto urbano consolidato residenziale interessate da profondi fenomeni di degrado edilizio e dello spazio aperto per motivi legati all'eccessiva densità insediativa alla inadeguata mitigazione delle infrastrutture a cui sono prossime e all'estremo frazionamento delle proprietà.

**Art. 6 - Perimetri degli insediamenti a impianto unitario (IU)**

Includono parti del tessuto consolidato formate da aggregati edilizi caratterizzati dalla ripetizione di tipi e linguaggi edilizi tali da configurare evidentemente un insediamento unitario all'interno delle quali gli interventi devono avvenire entro un quadro di coerenza sia che coinvolgano l'intero impianto, sia che ne coinvolgano parti.

**Art. 7 - Perimetri di Nuclei di antica formazione (NAF)**

Includono le porzioni del tessuto urbano consolidato in cui persistono in tutto o in parte edifici e aggregati edilizi di valore paesaggistico, architettonico e testimoniale per i quali, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovracomunale e con la delibera di C.C. di attuazione della L.R. 13/09, si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica degli edifici e degli spazi aperti. All'interno dei tessuti perimetrati sono individuati specifici ambiti di Piano di Recupero.

**Art. 8 - Perimetri di PA in essere (PA)**

Includono parti di territorio interessate al momento dell'approvazione del PGT da procedure di Piano Attuativo in essere.

**Art. 9 - Nuclei di antica formazione (NAF) e nuclei cascinali**

Sono formati dagli edifici e dagli aggregati edilizi di antica formazione interne ai NAF e i nuclei cascinali.

**Art. 10 - Tessuti consolidati (TC)**

Definiscono le differenti parti del tessuto urbano consolidato distinte sulla base delle caratteristiche morfologiche, sociali, funzionali e trattate da specifiche regole. Si articolano nei seguenti tipi:

- Tessuti consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCR 0)
- Tessuti consolidati residenziali di media o bassa densità (TCR 1)
- Tessuti consolidati residenziali di medio alta densità (TCR 2)
- Tessuti consolidati residenziali del sobborgo "Giardino del Milanino e del quartiere Regina Elena" (TCR 3)
- Tessuto consolidato speciale per interventi di attuazione di edilizia convenzionata (TCR 4)
- Tessuti consolidati residenziali destinati a servizi pertinenziali (TCR 5)
- Tessuti consolidati commerciali (TCC)
- Tessuti urbani consolidati produttivi interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCP 0)
- Tessuti consolidati produttivi interni agli Ambiti di Progetto Strategico a compensazione obbligatoria (TCP 0bis)
- Tessuti urbani consolidati produttivi (TCP 1)
- Tessuti urbani consolidati produttivi con ruolo di consolidamento di assi urbani (TCP 2)

**Art. 11 - Ambiti soggetti a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato**

Definiscono le differenti parti del tessuto urbano consolidato sottoposte a piano attuativo obbligatorio o Permesso di Costruire Convenzionato e disciplinate attraverso specifiche schede allegate alle presenti disposizioni. Si articolano nei seguenti tipi:

PR - Re: Ambiti di Piano di recupero interni ai perimetri di NAF

PA1 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale in attuazione obbligatoria della compensazione

PA2 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale a quantità determinata

PA3 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale con perequazione localizzata

PA4 - TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. con convenzione speciale

PA6 - TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. a quantità determinata

PCC - Ambiti di riqualificazione localizzata mediante Permesso di Costruire Convenzionato

RA - Ambito di Piano Attuativo su aree pubbliche

**Art. 12 - Ambiti speciali per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante**

Sono aree attigue allo spazio stradale destinate a stazioni di servizio e attrezzature per la distribuzione di carburante e attività compatibili.

**Art. 13 - Indicazioni morfologiche per la progettazione**

La tavola "Previsioni di Piano" in scala 1:2000 e le Schede dei Piani attuativi allegate alle presenti disposizioni identificano con graficismi le seguenti indicazioni morfologiche per la progettazione.

**13.1 - Aree di concentrazione volumetrica.** Individuano la parte del lotto in cui è auspicabile concentrare l'edificazione.

**13.2 - Aree per servizi.** Individuano la parte del lotto in cui è auspicabile la collocazione prioritaria di superfici per servizi di interesse pubblico e generale.

**13.3 - Fronti urbani, mantenimento.** Individuano i fronti urbani esistenti formati da insiemi di edifici che per caratteristiche unitarie, per particolare pregio o valore storico sono meritevoli di conservazione nelle loro caratteristiche di affaccio sulla strada e sullo spazio pubblico.

**13.4 - Fronti urbani. Riordino.** Individuano i fronti urbani formati da insiemi di edifici discontinui e parzialmente irregolari che richiedono interventi di riallineamento dei fronti edilizi ove irregolari e incongrui, ricostruzione della continuità della cortina edilizia ove interrotta, riqualificazione degli affacci sulla strada e sullo spazio pubblico.

**13.5 - Connessioni pubbliche.** Identificano i principali corridoi di collegamento tra spazi pubblici attraverso un lotto. Possono essere attuati sia mediante la realizzazione di uno spazio pubblico di connessione che attraverso servitù di passaggio attraverso lotti privati.

**13.6 - Accessi.** Indicano i punti preferibili di accesso ai lotti.

**13.7 - Allineamenti insediativi.** Individuano e disegnano l'allineamento prevalente delle nuove edificazioni.

**13.8 - Filari.** Individuano la disposizione preferibile delle alberature.

**13.9 - Aree per parcheggio.** Indicano la collocazione preferibile delle aree per parcheggi di superficie e interrati. La disposizione dei parcheggi non deve interferire con le aree per servizi previste come definite al precedente art. 13.2

**13.10 - Spazio pubblico attrezzato.** Nelle schede di piano attuativo identifica le parti destinate alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati come giardini, aree gioco e sportive.

**13.11 - Spazio privato verde.** Identifica la parte del lotto in cui è opportuno disporre gli spazi verdi privati, rispondendo a obiettivi di comfort degli edifici e di qualificazione dello spazio pubblico contiguo.

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' EDILIZIA , DEL PAESAGGIO URBANO E DELL'AMBIENTE***Capo I - Qualità edilizia e del paesaggio urbano***Art. 14 - Incentivazione e promozione della qualità del progetto urbano e architettonico negli ambiti di piano attuativo**

**14.1** - Per gli interventi subordinati alla redazione di piano attuativo, l'Amministrazione Comunale può prevedere delle riduzioni di oneri a condizione che il soggetto attuatore si impegni a definire il progetto attraverso procedura concorsuale (concorso di progettazione o concorso di idee), ai sensi D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. per quanto applicabile, e a rispettare, in sede esecutiva, gli elementi architettonici, morfologici e compositivi che abbiano costituito motivata ragione della scelta. A tal fine gli elaborati schede piano attuativo (allegato 1 alle presenti disposizioni) costituiscono la base per la redazione del documento preliminare alla progettazione da allegare al bando concorsuale.

**14.2** - A questo scopo l'Amministrazione Comunale elabora ed approva attraverso delibera del Consiglio Comunale, un apposito regolamento contenente oltre ai criteri di applicazione della presente disposizione (procedura concorsuale, criteri di formazione delle commissioni, tempi e modalità del lavoro della commissione, criteri di valutazione), l'eventuale l'entità della riduzione degli oneri di urbanizzazione.

**Art. 15 - Qualità degli interventi nei NAF e nei Nuclei Cascinali**

Nell'anno successivo all'approvazione del PGT l'Amministrazione Comunale predispone e approva attraverso delibera di Giunta Comunale apposite Linee Guida per la attuazione degli interventi edilizi nei NAF e nei Nuclei Cascinali finalizzate alla coerenza di interventi parziali (a titolo indicativo: coperture, trattamenti delle facciate/bucature, materiali e colori delle superfici e paramenti murari, e al trattamento unitario degli spazi aperti comuni pavimentazioni e recinzioni, orti e cortili, spazi comuni verdi interni e circostanti la corte, spazi per il gioco dei bambini, organizzazione della sosta delle auto con particolare attenzione alla compatibilità con le altre forme d'uso).

**Art. 16 - Coordinamento degli interventi all'interno dei perimetri di impianto unitario (IU)**

Gli interventi edilizi comportanti la sostanziale modifica dell'assetto volumetrico e dell'immagine urbana di edifici o di parti significative degli spazi aperti comuni (a titolo esemplificativo: rifacimento completo delle coperture con eventuale recupero di sottotetti, interventi unitari ed estesi che interessano le facciate con finalità estetica e di contenimento energetico, trasformazione estesa dei giardini e degli spazi aperti per la realizzazione di parcheggi) sono sottoposti al parere della commissione paesaggio.

**Art. 17 - Progetti speciali di riqualificazione all'interno dei perimetri di criticità insediativa**

All'interno dei perimetri di criticità insediativa l'amministrazione comunale ha facoltà di promuovere (anche in accordo con enti sovraordinati) procedure e progetti speciali, che prevedano il coinvolgimento strutturato della popolazione, finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio, del sistema dei servizi e della mobilità, alla mitigazione degli impatti delle infrastrutture.

*Capo II - Tutela del paesaggio urbano e dell'ambiente***Art. 18 - Rete ecologica comunale (REC)**

Il Piano delle Regole nella tavola Previsioni di Piano individua il perimetro della rete ecologica comunale (REC). La REC specifica la conformazione e il ruolo delle reti ecologiche definite dagli strumenti sovraordinati di cui all'art. 15.1 e 15.2 delle Disposizioni Comuni. Gli ambiti definiti dal perimetro della REC sono non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. Al loro interno non sono insediabili attività volte alla trasformazione urbanistica del territorio. L'eventuale capacità edificatoria espressa dalle aree interne alla REC può essere utilizzata esclusivamente all'esterno delle aree stesse. All'interno della REC possono essere realizzate infrastrutture viabilistiche limitatamente alla classe F e Fbis, così come definite dal Codice della strada, oltre a sentieri e percorsi ciclopedonali locali e a percorsi funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. Altre infrastrutture o limitate edificazioni funzionali alla fruizione pubblica o allo svolgimento dell'attività agricola potranno essere realizzate solo a seguito di valutazione ambientale e secondo modalità che non pregiudichino l'efficienza ecologica e la qualità paesaggistica delle aree interne alla REC. Sono inoltre ammesse le attrezzature a servizio della mobilità autostradale relativamente al tratto della A52 Tangenziale Nord.

**Art. 18bis - Zone di riorganizzazione funzionale del Parco Nord Milano**

Il Piano delle Regole individua le "Zone di riorganizzazione funzionale del Parco Nord Milano". Per dette aree si rimanda alla disciplina di cui all'art. 7bis delle Norme di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Nord Milano.

**Art. 18ter - Zone a Parco naturale attrezzato di livello metropolitano**

Il Piano delle Regole individua le "Zone a Parco naturale attrezzato di livello metropolitano", interne al perimetro del Parco Nord Milano. Per dette aree si rimanda alla disciplina di cui all'art. 5 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Nord Milano.

**Art. 19 - Incremento della copertura vegetale e forestazione urbana con finalità compensative**

**19.1** - Nelle edificazioni in sottosuolo, ove sia prevista una ricopertura con terreno vegetale del costruito, la coltre di coltivo dovrà essere di spessore non inferiore a cm.60.

**19.2** - Nei parcheggi a raso di superficie superiore a mq 1000, laddove non insistono strutture sotterranee devono essere messe a dimora alberature d'alto fusto con modalità tali da garantire l'ombreggiamento della superficie.

**19.3** - L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.43 comma 2bis della L.R. 12/2005, e in relazione alla D.g.r 22.12.2008 n.8/8757 e D.d.u.o. 18 marzo 2009 n.26 09, determina per gli interventi che comportano il consumo di superfici "agricole nello stato di fatto" una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi di compensazione ambientale, di incremento della naturalità esistente attraverso l'incremento della copertura forestale, la costruzione di siepi e filari. Ai fini dell'applicazione del presente articolo ed entro 12 mesi dall'adozione del PGT, A.C. definisce con apposite linee guida i criteri per l'applicazione della presente disposizione che dovranno avere prioritariamente obiettivi di implementazione delle reti ecologiche e di rafforzamento della naturalità nel Parco del Grugnotorto.

**Art. 19bis - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico**

Riguardano le parti di territorio Agricolo per le quali si fa riferimento a quanto definito dal PTCP adottato e regolato dall'art. 61 - "Obiettivi per la valorizzazione, l'uso e la tutela" delle Norme di Attuazione del PTCP stesso.

*Capo III - Sottotetti*

**Art. 20 - Disposizioni inerenti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

**20.1** - Il presente articolo disciplina gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, di cui agli artt. 63 - 64 - 65, della LR 12/2005.

**20.2** - Il PdR esclude gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti nelle seguenti parti: Nuclei di antica formazione (NAF), Nuclei Cascinali, Beni culturali e Edifici di interesse storico e ambientale.

**20.3** - Il PdR esclude gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti in tutti gli edifici di nuova costruzione, assentiti con rilascio o efficacia del titolo abilitativo a partire dalla data di adozione del PGT.

**20.4** - Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, dovranno rispettare la distanza minima tra pareti finestrate di 10 mt. nel caso di innalzamento delle quote di imposta della copertura.

**20.5** - I Progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico.

**PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI EDILIZI NEL  
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

**TITOLO I - INTERVENTI NEI TESSUTI URBANI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E  
NEI NUCLEI CASCINALI**

**Art. 21 - Nuclei di Antica Formazione (NAF)**

***21.1 - Definizione e obiettivi***

Comprendono gli edifici e gli aggregati edilizi interni ai perimetri dei Nuclei di Antica Formazione individuati nella Tavola Previsioni di Piano in scala 1:2000. Gli obiettivi da ottenere attraverso gli interventi sono:

- il mantenimento dell'immagine unitaria;
- il recupero degli edifici e degli spazi aperti entro un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto della struttura urbana originale;
- la vitalizzazione attraverso difesa della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché delle di piccole attività paracommerciali, commerciali e di servizio compatibili;
- la riqualificazione di comparti eterogenei dal punto di vista morfologico e insediativo;
- la riduzione della frammentazione degli interventi contenuti nella medesimo NAF favorendone l'unitarietà;
- la riqualificazione e la valorizzazione degli spazi aperti (pubblici e privati);
- la demolizione di manufatti provvisori e superfetazioni in contrasto con i precedenti obiettivi.

La disciplina degli interventi è definita oltre che nelle successivi disposizioni, dalle indicazioni contenute nella tavola previsioni di Piano in scala 1:2000, nonché nella Tavola PP04.

***21.2 - Destinazioni d'uso non ammesse***

- IA, T, C (ad eccezione delle MSV1), IT, AR
- Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale

***21.3 - Parametri edilizi e urbanistici***

- Uf = esistente; sono escluse nuove costruzioni se non specificatamente indicate graficamente.
- H max = esistente

***21.4 - Attuazione degli interventi***

- Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale ex L. 1089/39, ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, previa relativa autorizzazione da parte della Soprintendenza.
- Per gli altri immobili sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 compreso il cambio di destinazione, demolizione e ricostruzione riferite

a ciascun edificio in base alle seguenti classi:

- 1 interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- 2 interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- 3 interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, quest'ultimo limitatamente agli interventi che prevedano il mantenimento della sagoma, volumetria e sedime dell'edificio esistente;
- 4 interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) - limitatamente al comma 7bis - dell'art. 27 della L.R. 12/2005. Gli interventi di cui alla lettera e) sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato;
- 5 interventi di nuova costruzione limitatamente agli interventi ammessi dai piani di recupero;
- 6 demolizione senza ricostruzione.

### **21.5 - Dotazioni di interesse pubblico**

Come previsto dalle disposizioni del piano dei servizi.

## **Art. 22 - Nuclei cascinali**

### **22.1 - Definizione e obiettivi**

Comprendono gli edifici ricompresi nei nuclei cascinali meritevoli di tutela. Gli obiettivi da ottenere attraverso gli interventi sono:

- il mantenimento dell'immagine unitaria;
- il recupero degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza (sia pubblici che privati) interni e circostanti il nucleo cascinale;
- la difesa della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché delle attività commerciali e paracommerciali e di servizio compatibili con la destinazione d'uso prevalente;
- la demolizione di manufatti provvisori e superfetazioni in contrasto con i precedenti obiettivi.

La disciplina degli interventi è organizzata oltre che dalle successive disposizioni, dalle disposizioni specifiche contenute nell'Allegato 2 alle presenti Disposizioni.

### **22.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- IA, T, C, IT, AR (limitatamente agli Alberghi)
- Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale.

### **22.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- Uf = esistente
- Rc = esistente
- H max = esistente

### **22.4 - Attuazione degli interventi**

- Con riferimento ai singoli edifici identificati dalla tavola previsioni di piano in scala 1:2000, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- 1 interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;

- 2 interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- 3 interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, quest'ultimo limitatamente agli interventi che prevedano il mantenimento della sagoma, volumetria e sedime dell'edificio esistente;
- 4 interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) - limitatamente al comma 7bis - dell'art. 27 della L.R. 12/2005. Gli interventi di cui alla lettera e) sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato;
- 6 demolizione senza ricostruzione.

- Possono essere attivati Piani di Recupero volontari, relativi all'intero comparto dei Nuclei Cascinali, qualora si propongano tipi di intervento superiori a quelli ammissibili nelle schede dell'Elab.04 del PdR – allegato 2 alle disposizioni – che comportino una documentata migliore modalità di recupero e riuso dei fabbricati del nucleo, in coerenza con gli obiettivi di tutela espressi dal presente articolo, in particolare relativamente alla conservazione dell'impianto insediativo esistente

#### **22.5 - Dotazioni di interesse pubblico**

Come previsto dalle disposizioni del piano dei servizi.

**TITOLO II - INTERVENTI NEI TESSUTI CONSOLIDATI****Art. 23 - Tessuti consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCR 0)****23.1 - Definizione e Obiettivi**

I Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali TCR0 individuano parti del tessuto urbano consolidato che, indipendentemente dalla loro densità, rientrano nel perimetro di Ambiti di Progetto Strategico (APS) del Documento di Piano. L'obiettivo degli interventi è la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto urbano esistente ovvero la sostituzione o la riqualificazione edilizia con finalità di decoro, la realizzazione di integrazioni di destinazioni d'uso finalizzate a vitalizzare lo spazio pubblico coerentemente con gli obiettivi del DdP.

**23.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- IA, T, C (ad eccezione di MSV1), IT
- Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale.

**23.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- $U_f = 0,60$  mq/mq o, se superiore, esistente
- $R_c = 50$  %
- $H_{max}$  = maggior altezza tra quella dell'edificio esistente e quella degli edifici dei lotti immediatamente adiacenti
- $R_p = 15$  %

**23.4 - Attuazione degli interventi**

- Intervento edilizio diretto.
- Piano attuativo volontario, anche per lotti non contigui purché appartenenti al medesimo APS, con Superficie territoriale complessiva minima di 2.500 mq. In tal caso l'indice di utilizzazione territoriale  $U_t$  (0,6 mq/mq o esistente, calcolato sulla base del rapporto tra  $S_{lp}$  esistente e Superficie territoriale) è incrementato fino a 0,2 mq/mq attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da "ambiti della compensazione" secondo le modalità individuate dal Piano dei Servizi.

**23.5 - Dotazioni di interesse pubblico**

Come definite dalle disposizioni del piano dei servizi.

**Art. 24 - Tessuti consolidati residenziali di media o bassa densità (TCR 1)****24.1 - Definizione e obiettivi**

Sono tessuti consolidati residenziali di media/bassa densità nei quali prevalgono gli obiettivi di adeguamento e riqualificazione del paesaggio urbano e del patrimonio edilizio esistente.

**24.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- IA, T, C (ad eccezione di MSV1), AR (limitatamente agli Alberghi), IT
- Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale.

**24.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- $U_f = 0,40$  mq/mq o, se superiore, esistente
- $R_c = 50$  %
- $H_{max}$  = maggior altezza tra quella dell'edificio esistente e quella degli edifici dei lotti immediatamente adiacenti. Comunque non superiore a 3 piani fuori terra
- $R_p = 15$ %

**24.4 - Attuazione degli interventi**

- a) Intervento edilizio diretto.

**Art. 25 - Tessuti consolidati residenziali di medio alta densità (TCR 2)****25.1 - Definizione e obiettivi**

Sono tessuti consolidati residenziali di media/alta densità che interessano le parti della città caratterizzate da una forte commistione tipologica e un rapporto tra lotti e spazio collettivo della strada differenziato in relazione a diverse modalità insediative che produce frequenti scarti di allineamento e altezza, trattamento dei fronti e variazioni del rapporto tra gli edifici e la strada. L'obiettivo dominante è l'adeguamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e dello spazio della strada attraverso puntuali interventi di ricucitura e ricostruzione della continuità dei fronti.

**25.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- IA, T, C (ad eccezione di MSV1), AR (limitatamente agli Alberghi), IT
- Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale.

**25.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- $U_f = 0,60$  mq/mq o, se superiore, esistente
- $R_c = 50$  %
- $H_{max}$  = maggior altezza tra quella dell'edificio esistente e quella dei lotti degli edifici immediatamente adiacenti. Comunque non superiore a 5 piani fuori terra
- $R_p = 15$  %

**25.4 - Attuazione degli interventi**

- a) Intervento edilizio diretto.

**Art. 26 - Tessuti consolidati residenziali del sobborgo "Giardino del Milanino e del quartiere Regina Elena" (TCR 3)****26.1 - Definizione e obiettivi**

Sono tessuti consolidati residenziali di media/bassa densità inclusi entro l'ambito del quartiere "Sobborgo Giardino del Milanino e Quartiere Regina Elena", vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs 42 del 2004, rispetto al quale il PDR acquisisce in toto ed applica la disciplina di tutela prescritta dal suddetto vincolo e disciplinato ai sensi della D.G.R. 10 febbraio 2010 - n. 8 11371. Gli obiettivi di tutela conformi alla dichiarazione di pubblico interesse e la conseguente disciplina di tutela e prescrizioni d'uso sono definiti dalle suddette norme nazionali e regionali.

**26.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- IA, T, C (ad eccezione delle MSV1), IT, AR
- Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale.

**26.3 - Ulteriori parametri edilizi e urbanistici oltre a quelli definiti dalla D.G.R. 10 febbraio 2010 - n. 8 11371**

- $U_f = 0,40$  mq/mq o, se superiore, esistente.

**26.4 - Attuazione degli interventi**

- Intervento edilizio diretto.

**Art. 27 - Tessuto consolidato speciale per interventi di attuazione di edilizia convenzionata (TCR 4)****27.1 - Definizione e obiettivi**

Sono aree interessate da convenzioni specifiche legate alla attuazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata

**27.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- IA, T, C (ad eccezione di MSV1), AR, IT

**27.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- $U_f = 0,7$  mq/mq
- $R_c = 50$  %
- $H_{max} = 6$  piani fuori terra
- $R_p = 15$  %

**27.4 - Attuazione degli interventi**

- Permesso di costruire convenzionato

**27.5 - Dotazioni di interesse pubblico**

In deroga a quanto previsto nel PdS, dovrà essere garantita la sola quota minima dei parcheggi pubblici o di uso pubblico

**Art. 27bis - Tessuti consolidati residenziali destinati a servizi pertinenziali (TCR 5)****27bis.1 - Definizione e obiettivi**

Si tratta di piccole parti del tessuto urbano consolidato finalizzate all'insediamento di servizi pertinenziali agli edifici residenziali esistenti, quali ad esempio parcheggi, strutture per il conferimento rifiuti, ecc.

**27bis.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- IA, T, C, AR

**27bis.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- Uf = esistente

**27bis.4 - Attuazione degli interventi**

- Intervento edilizio diretto

**Art. 28 - Interventi nei tessuti consolidati commerciali (TCC)****28.1 - Definizione e obiettivi**

Sono parti del tessuto consolidato formate da edifici e spazi aperti funzionali allo svolgimento di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio in sede fissa. Obiettivo dominante degli interventi è il mantenimento e il miglioramento delle attività insediate, delle condizioni di accessibilità e infrastrutturazione, della qualità edilizia e tecnologica in generale dell'integrazione con i tessuti consolidati, l'adeguamento a quanto previsto dalle specifiche normative regionali e nazionali con particolare riferimento alle dotazioni connesse di spazi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

**28.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- R, ERS, IA, IT, AR

**28.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- Uf = 0,8 mq/mq o, se superiore, esistente
- Rc = 70 %
- H max = 5 piani fuori terra; sono ammesse altezze superiori qualora l'intervento venga attuato tramite piano attuativo
- Rp = 15 %

**28.4 - Attuazione degli interventi**

- a) Intervento edilizio diretto
- b) Piano attuativo in caso di nuova costruzione su lotto libero o interventi di demolizione e ricostruzione relativa a lotti con superficie fondiaria uguale o superiore a 5.000 mq.

**28.5 - Dotazioni di interesse pubblico**

Come previsto dalle disposizioni del piano dei servizi.

**28.6 - Prescrizione speciale**

L'area individuata catastalmente quale parte del Mappale 3 del foglio 46, ubicata all'angolo sud-est dell'attuale attività commerciale insediata, è da considerarsi di pertinenza del fabbricato esistente a condizione che venga garantito il rispetto dei parametri definiti dalla normativa regionale vigente in materia di parcheggi per le funzioni commerciali.

## **Art. 29 - Tessuti consolidati produttivi interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCP 0)**

### **29.1 - Definizione e obiettivi**

I Tessuti consolidati produttivi TCP0 sono parti del tessuto urbano caratterizzate dalla presenza di insediamenti misti produttivi, artigianali e terziari che appartengono alle parti della città perimetrate dal DdP come Ambiti di Progetto Strategico (APS) e dunque trattabili con disposizioni particolari che possano favorire forme di qualificazione più estese. L'obiettivo degli interventi è la riqualificazione del tessuto urbano produttivo e terziario esistente, in particolare la riqualificazione edilizia, il miglioramento della qualità ambientale esito del trattamento delle superfici e degli spazi aperti, il miglioramento del paesaggio urbano e del rapporto tra lotti privati e spazi collettivi.

### **29.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- R, ERS, MSV2, MSV3, MSV4, GSV, CC, AR (limitatamente ai Residence)

### **29.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- $U_f = 1,3$  mq/mq o, se superiore, esistente
- $R_c = 70$  %
- $R_p = 15$  %
- $H = 6$  piani; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo

### **29.4 - Attuazione degli interventi**

- Intervento edilizio diretto
- Piano Attuativo, nel caso di lotti con superficie territoriale superiore a 5.000 mq, per gli interventi di nuova costruzione su lotto libero o di ristrutturazione urbanistica. Tali interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
  - $U_t = 1$  mq/mq o, se superiore, esistente (calcolato sulla base del rapporto tra  $S_{lp}$  esistente e superficie territoriale); è possibile incrementare tale indice fino a un massimo di 0,2 mq/mq attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da "ambiti della compensazione" secondo le modalità individuate dal piano dei servizi;
  - $R_c = 70$  %
  - $R_p = 15$  %

### **29.5 - Dotazioni di interesse pubblico**

Come previsto dalle disposizioni del piano dei servizi.

**Art. 29bis - Tessuti consolidati produttivi interni agli Ambiti di Progetto Strategico a compensazione obbligatoria (TCP 0bis)****29bis.1 - Definizione e obiettivi**

I Tessuti consolidati produttivi TCP 0bis sono parti del tessuto urbano consolidato finalizzate all'insediamento di edifici artigianali/produttivi/terziari mediante l'acquisizione al patrimonio comunale di ambiti della compensazione interni al TUC, necessari alla realizzazione del corridoio ecologico individuato dall'APS di appartenenza.

L'obiettivo degli interventi è anche l'ampliamento e la riqualificazione del tessuto produttivo e terziario esistente.

**29bis.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- R, ERS, MSV2, MSV3, MSV4, GSV, CC, AR

**29bis.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- $U_f = 0,2 \text{ mq/mq} + 0,73 \text{ mq/mq}$  proveniente da ambiti della compensazione interni al Tessuto Urbano Consolidato dell'APS di appartenenza
- $R_c = 70 \%$
- $R_p = 15 \%$
- H = 6 piani

**29bis.4 - Attuazione degli interventi**

- a) Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato attraverso lo Sportello Unico delle Attività Produttive
- b) L'intervento è comunque subordinato alla cessione di ambiti della compensazione interni al TUC nella quantità necessaria per l'atterraggio della volumetria prevista al comma precedente, anche se non interamente realizzata.
- c) E' possibile un intervento unitario accorpando le aree produttive adiacenti (aventi destinazione TCP 0 e TCP 1)

**29bis.5 - Dotazioni di interesse pubblico**

Come previsto dalle disposizioni del piano dei servizi, limitatamente alla quota relativa alla slp di nuova realizzazione

**Art. 30 - Tessuti consolidati produttivi (TCP 1)****30.1 - Definizione e obiettivi**

Sono tessuti formati da lotti caratterizzati dalla presenza di attività industriali, artigianali e terziarie direzionali. Obiettivo dominante degli interventi è il mantenimento e l'incremento delle attività produttive insediate, il miglioramento della qualità infrastrutturale, edilizia e ambientale.

**30.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- R, ERS, MSV2, MSV3, MSV4, GSV, CC, AR (ad eccezione degli Alberghi)

**30.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- $U_f = 1,3 \text{ mq/mq}$  o, se superiore, esistente
- $R_c = 70 \%$
- $R_p = 15 \%$
- $H_{\text{max}} = 6$  piani; sono ammesse altezze superiori in caso di piano attuativo

**30.4 - Attuazione degli interventi**

- a) Intervento edilizio diretto
- b) Piano Attuativo, nel caso di lotti con superficie territoriale superiore a 5.000 mq, per gli interventi di nuova costruzione su lotto libero o di ristrutturazione urbanistica. Tali interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
  - $U_t = 1,3 \text{ mq/mq}$  o, se superiore, esistente (calcolato sulla base del rapporto tra  $S_{lp}$  esistente e superficie territoriale);
  - $R_c = 70 \%$ ;
  - $R_p = 15 \%$

**30.5 - Dotazioni di interesse pubblico**

Come previsto dalle disposizioni del piano dei servizi.

**Art. 31 - Tessuti consolidati produttivi con ruolo di consolidamento di assi urbani (TCP 2)****31.1 - Definizione e obiettivi**

Si tratta di lotti caratterizzati da attività industriali, artigianali e terziarie direzionali, attestati su direttrici principali di accesso alla città. Obiettivo dominante degli interventi è il miglioramento della qualità infrastrutturale, edilizia e ambientale e la qualificazione dei lotti e degli edifici esistenti attraverso un mix funzionale e modifiche morfologiche degli edifici, anche con presenza di attività commerciali e di servizio al piano terra, tali da configurare un fronte aperto in grado di vitalizzare e qualificare la strada.

**31.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- R (ad eccezione delle relative funzioni compatibili), ERS, AR (ad eccezione degli Alberghi).

**31.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- $U_f = 1,3 \text{ mq/mq}$  o, se superiore, esistente
- $R_c = 70\%$
- $R_p = 15\%$  della  $S_f$
- $H_{\text{max}} = 6$  piani; sono ammesse altezze superiori in caso di piano attuativo

**31.4 - Attuazione degli interventi**

- a) Intervento edilizio diretto
- b) Piano Attuativo, nel caso di lotti con superficie territoriale superiore a 5.000 mq, per gli interventi di nuova costruzione su lotto libero o di ristrutturazione urbanistica. Tali interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed

urbanistici:

- Ut = 1,3 mq/mq o, se superiore, esistente (calcolato sulla base del rapporto tra Slp esistente e superficie territoriale);
- Rc = 70 %;
- Rp = 15 %.

**31.5 - Dotazioni di interesse pubblico**

Come previsto dalle disposizioni del piano dei servizi

**TITOLO III - AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO****Art. 32 - Ambiti soggetti a pianificazione attuativa: definizioni, obiettivi e modalità di intervento**

I Tessuti urbani consolidati soggetti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato interessano le parti di città nelle quali si ammettono interventi finalizzati alla realizzazione di nuove configurazioni fisiche e funzionali. L'obiettivo generale degli interventi è il completamento del tessuto insediativo esistente, la ristrutturazione urbanistica di parti caratterizzate da dismissione o sottoutilizzo, la realizzazione di nuove dotazioni di spazi aperti di uso pubblico. Si articolano nelle seguenti casistiche differenziate in relazione alle funzioni prevalenti, ad obiettivi specifici, alle modalità di utilizzo - quando previsto ed entro limiti specificatamente definiti dalle presenti disposizioni - dei diritti volumetrici a integrazione di quelli attribuiti dal PGT all'ambito stesso e provenienti da aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:

PR - Re - Piani di recupero interni ai perimetri di NAF

PA1 - Re - Piano attuativo residenziale in attuazione obbligatoria della compensazione

PA2 - Re - Piano attuativo residenziale a quantità determinata

PA3 - Re - Piano attuativo residenziale con perequazione localizzata

PA4 - TP - Piano attuativo terziario e prod. con convenzione speciale

PA6 - TP - Piano attuativo terziario e prod. a quantità determinata

PCC - Ambiti di riqualificazione localizzata mediante Permesso di Costruire Convenzionato

RA - Piano attuativo su aree pubbliche

**32.1** - Gli interventi sono subordinati alla redazione di piano attuativo per i quali trova attuazione l'art.12 comma 4 della L.R. 12/2005. Gli interventi possono anche essere attuati per comparti funzionali disciplinati da unica convenzione, nel rispetto integrale dell'impianto generale unitario dello strumento di attuazione. Gli interventi di tipo PA1 - Re possono essere attuati mediante permesso di costruire convenzionato, qualora vengano rispettate integralmente le relative schede piani attuativi - allegato 1 alle presenti disposizioni.

**32.2** - Gli interventi sono disciplinati da specifiche "schede piani attuativi" - allegato 1 alle presenti disposizioni, che ne definiscono:

- a) la localizzazione;
- b) i dati dimensionali;
- c) le destinazioni d'uso non ammesse;
- d) il mix funzionale;
- e) gli obiettivi dell'intervento;
- f) eventuali prescrizioni dell'intervento;
- g) la localizzazione delle aree per servizi;
- h) la struttura urbana di riferimento.

Di tali contenuti sono da intendersi obbligatori e non derogabili:

- i dati dimensionali;
- le destinazioni non ammesse;
- le eventuali prescrizioni;
- l'individuazione della superficie territoriale disegnata con apposito perimetro sia nella

scheda di piano attuativo che nella tavola generale Previsioni di Piano in scala 1:2000 del PDR. Questa è da intendersi come obbligatoria salvo modesti scostamenti contenuti all'interno di m. 2.

- relativamente ai dati dimensionali, il parametro relativo alla Slp minima necessaria a dar corso all'intervento è da intendersi suscettibile di una tolleranza al ribasso pari al 5 %.

Nelle schede dei piani attuativi, i dati dimensionali espressi in cifre prevalgono su quelli desumibili dalle rappresentazioni grafiche.

**32.3** - All'interno degli ambiti soggetti a piano attuativo deve essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

### **Art. 33 - PR - Re: Ambiti di Piano di recupero interni ai perimetri di NAF**

#### **33.1 - Descrizione e obiettivi**

Gli Ambiti sottoposti a Piano di Recupero interni ai perimetri dei nuclei di antica Formazione identificano parti che necessitano di interventi unitari di riqualificazione attraverso la ricostruzione del tessuto e la parziale riconfigurazione di caratteristiche fisiche e funzionali, anche attraverso interventi di completamento edilizio e nuova costruzione. Il piano identifica e disciplina tali interventi attraverso specifiche schede di piano attuativo:

PR-Re 01: Cinisello 1

PR-Re 02: Cinisello 2

PR-Re 03: Cinisello 3

PR-Re 04: Cinisello 4

PR-Re 05: Balsamo - Via Libertà

PR-Re 06: Guicciardini

#### **33.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- definite dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

#### **33.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- definiti dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

#### **33.4 - Modalità attuative**

- Piano attuativo.

### **Art. 34 - PA1 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale in attuazione obbligatoria della compensazione**

#### **34.1 - Descrizione e obiettivi**

Sono ambiti del tessuto consolidato attuabili accedendo ai diritti volumetrici espressi dagli ambiti della compensazione individuati dal PdS. Obiettivo è la modificazione e il completamento di ambiti urbani consolidati, l'incremento della dotazione di aree e servizi di interesse pubblico e generale, la concentrazione degli ambiti fondiari e la riduzione del consumo di suolo.

Gli ambiti, disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

- PA1/01: ex Kantal
- PA1/02: M. Gran Sasso - Ortigara
- PA1/03: Don Tazzoli
- PA1/04: XXV Aprile
- PA1/05: Pascoli - Guardi
- PA1/06: Monte Cervino

#### **34.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- definite dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

#### **34.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- definiti dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

#### **34.4 - Modalità attuative**

Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato se in conformità con quanto previsto dalle presenti disposizioni e relative Schede dei Piani Attuativi.

### **Art. 35 - PA2 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale a quantità determinata**

#### **35.1 - Descrizione e obiettivi**

Sono gli ambiti interessati da piani attuativi residenziali, per i quali è stabilita una apposita disciplina urbanistica. Gli ambiti disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

- PA2/01: Lombardia - Partigiani
- PA2/02: Martinelli

#### **35.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- definite dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

#### **35.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- definiti dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

#### **35.4 - Modalità attuative**

Piano attuativo. La Slp minima per dar corso all'intervento deve essere pari all'80% della Slp indicata nella relativa scheda.

### **Art. 36 - PA3 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale con perequazione localizzata**

#### **36.1 - Descrizione e obiettivi**

Sono ambiti del tessuto consolidato che necessitano di interventi di modificazione e riqualificazione. Obiettivo è il completamento del tessuto urbano sia attraverso l'edificazione che attraverso il reperimento in loco di consistenti dotazioni di spazi per servizi.

Gli ambiti, disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

- PA3/01: Robecco 1
- PA3/02: Robecco 2
- PA3/03: Ariosto

### **36.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- definite dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

### **36.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- definiti dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

### **36.4 - Modalità attuative**

Piano attuativo. La SIp minima per dar corso all'intervento deve essere pari all'80% della SIp indicata nella relativa scheda.

## **Art. 37 - PA4 - TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. con convenzione speciale**

### **37.1 - Descrizione e obiettivi**

Sono interventi di completamento del tessuto urbano consolidato situati in ambiti prevalentemente industriali e artigianali o commerciali nei quali sono ammessi interventi finalizzati alla riqualificazione e al rilancio del tessuto produttivo e commerciale contiguo e all'integrazione delle aree produttive con i tessuti residenziali della città. A questo scopo è prevista l'integrazione di attività produttive, commerciali e di servizio, con particolare riferimento ai servizi alle imprese e agli spazi di incubazione di attività produttive.

Gli ambiti, disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

- PA4/01: Gigante
- PA4/02: Tangenziale nord

### **37.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- definite dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

### **37.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- definiti dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

La superficie commerciale ammessa è da intendersi come SIp e non solo relativa alla superficie di vendita.

### **37.4 - Modalità attuative**

Piano attuativo. La SIp minima per dar corso all'intervento deve essere pari all'80% della SIp indicata nella relativa scheda.

## **Art. 38 - [cassato in fase di approvazione]**

**Art. 39 - PA6 - TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. a quantità determinata****39.1 - Descrizione e obiettivi**

Sono gli ambiti interessati da piani attuativi con destinazione di progetto diversa dalla residenza, per i quali è stabilita una apposita disciplina urbanistica. Gli ambiti disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

- PA6/01: Easy Box
- PA6/02: Risorgimento
- PA6/03: Pizzi
- PA6/04: Auchan
- PA6/05: Area di Servizio "Cinisello Sud"

**39.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- definite dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

**39.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- definiti dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

**39.4 - Modalità attuative**

Piano attuativo. La Slp minima per dar corso all'intervento deve essere pari all'80% della Slp indicata nella relativa scheda.

**Art. 40 - RA: Aree di completamento residenziale collegato all'obiettivo di estensione delle dotazioni di spazi aperti pubblici****40.1 - Descrizione e obiettivi**

Sono aree di completamento del tessuto urbano consolidato di proprietà pubblica destinate all'alienazione e/o alla permuta. L'obiettivo è duplice: completare parti del tessuto urbano consolidato con interventi prevalentemente residenziali integrati con servizi connessi con i tessuti circostanti; incrementare la dotazione di spazi aperti pubblici esterni o interni al perimetro del tessuto urbano consolidato.

Il raggiungimento dell'obiettivo può avvenire secondo le seguenti possibilità:

- Permuta dell'area RA con una adeguata superficie di spazi aperti verdi (ambiti della compensazione del PdS) esterni o interni al TUC. Tale superficie sarà in ogni caso indipendente dalle quote di aree per servizi e attrezzature di uso pubblico generate dall'attuazione dell'intervento sull'area RA stessa.
- Alienazione dell'area RA, conseguente monetizzazione del valore dell'area e conferimento di tale capitale ad un fondo di bilancio vincolato all'incremento delle dotazioni di spazi aperti pubblici.
- Permuta dell'area RA con altre aree ritenute strategiche dall'Amministrazione Comunale al fine di incrementare la dotazione comunale di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

**40.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- definite dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

**40.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

- definiti dalle specifiche Schede dei Piani Attuativi

**40.4 - Modalità attuative**

Piano attuativo. La Slp minima per dar corso all'intervento deve essere pari all'80% della Slp indicata nella relativa scheda.

**Art. 41 - PCC - Ambiti di riqualificazione localizzata mediante Permesso di Costruire Convenzionato****41.1 - Descrizione e obiettivi**

Sono ambiti attigui al tessuto consolidato residenziale con destinazione d'uso incongrua con le caratteristiche dei luoghi. L'obiettivo è la riqualificazione mediante interventi di modificazione attuati mediante PCC.

**41.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- IA, MSV2, MSV3, MSV4, CI, GSV, CC, IT, AR

**41.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

L'indice complessivo espresso in relazione alla Superficie territoriale dell'area è così composto:

UT base = 0,4 mq/mq della St

La capacità edificatoria espressa da tale indice può essere incrementata fino a 0.6 mq/mq attraverso l'utilizzo di ulteriore capacità aggiuntiva facoltativa.

Ut = 0,2 mq/mq della St espressa dai diritti edificatori provenienti dagli ambiti della compensazione individuati dal PdS

Ut max = 0,6 mq/mq

- Rc = 50 %
- H max = maggior altezza tra quella esistente e quella degli edifici dei lotti immediatamente adiacenti e comunque non superiore a 5 piani fuori terra
- Rp = 15 %

**41.4 - Dotazioni di interesse pubblico**

Come definite dalle disposizioni del piano dei servizi.

**41.5 - Modalità attuative**

Sino all'attuazione dell'ambito tramite Permesso di costruire convenzionato, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione straordinaria non comportanti cambio di destinazione d'uso.

**Art. 41bis - [cassato in fase di approvazione]****Art. 41ter - PCC1 - Ambiti Speciali di riqualificazione localizzata mediante Permesso di Costruire Convenzionato****41ter.1 - Descrizione e obiettivi**

Sono ambiti del tessuto consolidato da riqualificare con l'obiettivo, anche, della acquisizione e/o realizzazione di servizi.

**41ter.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- R, MSV4, CI, GSV, CC, IT

**41ter.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

UT = esistente + 0,5 mq/mq.

H max = 5 piani fuori terra

**41ter.4 - Dotazioni di interesse pubblico**

Area per servizi minima in loco mq. 1.900,00 nonchè parcheggio pubblico interrato per almeno mq. 1.500,00 fermo restando quanto previsto dal PdS.

**41ter.5 - Modalità attuative**

Sino all'attuazione dell'ambito tramite PCC sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

**Art. 41quater - PCC2 - Ambiti Speciali ERS di riqualificazione localizzata mediante Permesso di Costruire Convenzionato****41quater.1 - Descrizione e obiettivi**

Sono ambiti del tessuto consolidato da riqualificare con l'obiettivo della realizzazione di progetti ERS a scopo sociale.

**41quater.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- R, IA, MSV2, MSV3, MSV4, CI, GSV, CC, AR, IT

**41quater.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

UT = esistente

H max = esistente

**41quater.4 - Dotazioni di interesse pubblico**

Non necessita di ulteriore reperimento di aree a servizi.

**41quater.5 - Modalità attuative**

Sino all'attuazione dell'ambito tramite PCC, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

**Art. 41quinquies - PCC3 - Ambiti di riqualificazione localizzata produttiva mediante Permesso di Costruire Convenzionato****41quinquies.1 - Descrizione e obiettivi**

Si tratta di ambiti del Tessuto Consolidato per i quali è prevista una riqualificazione a destinazione produttiva e con l'obiettivo, anche, della acquisizione e/o realizzazione di servizi.

**41quinquies.2 - Destinazioni d'uso non ammesse**

- R, MSV2, MSV3, MSV4, CC, GSV, CI, ERS

**41quinquies.3 - Parametri edilizi e urbanistici**

L'indice complessivo espresso in relazione alla Superficie territoriale dell'area è così composto:

UT base = 0,25 mq/mq della St

La capacità edificatoria espressa da tale indice può essere incrementata fino a 0,35 mq/mq attraverso l'utilizzo di ulteriore capacità aggiuntiva facoltativa.

Ut = 0,1 mq/mq della St espressa dai diritti edificatori provenienti dagli ambiti della compensazione individuati dal PdS

Ut max = 0,35 mq/mq

- Rc = 40 %
- H max = cinque piani fuori terra
- Rp = 15 %

**41quinquies.4 - Dotazioni di interesse pubblico**

- mq. 8.500

L'accessibilità al comparto dovrà avvenire dalla rotatoria esistente di via Valtellina

**41quinquies.5 - Modalità attuative**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Art. 42 - Interventi nei perimetri di PA in essere (PA)****42.1 - Definizione, obiettivi e disciplina**

Sono gli ambiti interessati da piani attuativi e atti di programmazione negoziata in essere, disciplinati dall'Art. 6 - norme transitorie, delle Disposizioni Comuni del PGT.

#### **TITOLO IV - STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

##### **Art. 43 - Ambiti speciali per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante**

**43.1** - Nella aree individuate dal PdR come stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, l'insediamento di strutture finalizzate alla funzione principale è consentito in conformità alla specifica disciplina statale e regionale in materia e nel rispetto delle distanze e dei requisiti indicati al comma successivo.

**43.2** - Fino a quando non sarà approvato il piano di localizzazione degli impianti stradali di distribuzione di carburante, la realizzazione o ristrutturazione degli impianti dovrà avvenire in conformità alle disposizioni stabilite dall'art. 102 "Norma transitoria in materia di localizzazione degli impianti" della L.R. 2.2.2010, n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".

**TITOLO V - TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI****Art. 44 - Trasferimento dei diritti edificatori nel Piano delle Regole**

E' possibile trasferire diritti edificatori all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (relativi ad ambiti non soggetti a Piano Attuativo o PCC) sia sotto forma di trasferimenti di quantità relative ad edifici esistenti, sia di trasferimento della quantità edificatoria, totale o residua. Tali forme di trasferimento si regolano attraverso piani attuativi volontari che prevedano contestualmente il raggiungimento di una forma verificata di interesse pubblico. Tale interesse pubblico si sostanzia sotto forma di acquisizione in proprietà o con asservimento all'uso pubblico di aree valutate dall'Amministrazione Comunale come strategiche per il patrimonio pubblico, anche se non individuate nel Piano dei Servizi.

I suddetti trasferimenti possono avvenire solo tra Ambiti del Tessuto Consolidato aventi la medesima vocazione funzionale (TCR con TCR, TCP con TCP). Non sono ammessi pertanto trasferimenti di diritti edificatori che determinino cambi di destinazione d'uso delle quantità in oggetto.

L'area sulla quale vengono trasferiti i diritti edificatori non può comunque superare l'Uf complessivo della zona di atterraggio maggiorato di una quota massima pari a 0,2 mq/mq.

**TITOLO VI - NORME GEOLOGICHE****Art. 45 - Norme geologiche di Piano****45.1 - Norme generali per ogni classe di fattibilità**

Le prescrizioni che seguono non esimono dall'osservanza delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" (D.M. 14 gennaio 2008).

Nelle aree produttive (attive o dismesse) la modifica della destinazione d'uso (di cui all'art. 12.1 delle Disposizioni Comuni del PGT), gli interventi edificatori che comportino scavi e gli interventi pianificatori sono subordinati alla redazione di indagini preliminari (ai sensi del D. Lgs. 152/2006) volte ad escludere eventuali contaminazioni del suolo.

Nel caso in cui le indagini accertassero l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) anche per un solo parametro, dovranno essere applicate le procedure previste dal suddetto decreto, di seguito sinteticamente elencate:

- predisposizione del piano di caratterizzazione;
- applicazione della procedura di analisi del rischio specifica per la determinazione delle concentrazioni soglia di rischio (CSR);
- nel caso di concentrazione di contaminanti nel sito inferiori ai valori di concentrazione soglia di rischio (CSR), dichiarazione di conclusione del procedimento, da parte della Conferenza dei Servizi o richiesta di piano di monitoraggio. Alla scadenza del periodo di monitoraggio, nel caso in cui si rilevi il superamento di uno o più delle concentrazioni soglia di rischio, avvio della procedura di bonifica, di cui ai punti successivo;
- nel caso di concentrazione di contaminanti nel sito superiore ai valori di concentrazione soglia di rischio (CSR), presentazione del progetto di bonifica;
- attuazione degli interventi;
- certificazione di avvenuta bonifica da parte della Provincia.

Le procedure di cui sopra sono dettagliatamente regolamentate dal successivo art. 46.

In caso di realizzazione di edifici strategici e rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/03) preliminarmente alla fase progettuale sono obbligatori approfondimenti di 2° ed eventualmente 3° livello della componente sismica, facendo riferimento a quanto stabilito per lo scenario di pericolosità sismica "Z4a" .

**45.2 - Classi di fattibilità geologica**

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI. Secondo il "Piano di Tutela della Risorse Idriche" della Regione Lombardia il territorio del comune di Cinisello Balsamo ricade in zona di ricarica della falda in quanto "Area di ricarica degli acquiferi profondi".

Modeste limitazioni di carattere geologico tecnico alla urbanizzazione o alla modifica della destinazione d'uso delle particelle, salvo il rispetto delle disposizioni del D. Min. Infrastrutture 14/01/2008. E' richiesta l'esecuzione di indagini geotecniche per la caratterizzazione dei terreni di fondazione e per la valutazione dell'interferenza delle nuove edificazioni con gli edifici eventualmente esistenti nell'intorno.

Dovranno essere approfonditi gli aspetti idraulici e idrogeologici al fine di garantire un corretto drenaggio delle acque meteoriche ed il loro smaltimento in conformità al D. Lgs. 152/2006.

CLASSE 3a - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Zone di rispetto dei pozzi acquedottistici. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche delle acque d'uso potabile, il D. Lgs. 152/2006 art. 94 istituisce nella zona di rispetto al pozzo divieti e prescrizioni.

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimelo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La Regione Lombardia, con D.g.r. del 10/04/2003 n.7/12693, ha disciplinato le seguenti strutture o attività: a) fognature, b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

a) Realizzazione di fognature.

I nuovi tratti di fognatura nelle zone di rispetto devono:

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

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe

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

Nelle zone di captazione da acquifero non protetto:

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

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) sono richieste le verifiche di collaudo. I progetti e le realizzazioni delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

b) Realizzazione di opere infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione.

Nelle zone di rispetto:

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

In tali zone inoltre non è consentito:

- La realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (art. 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio.

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

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

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

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

E' vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie e ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni). E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

d) Pratiche agricole.

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

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. 37/93. Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto (art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. 37/93)

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

CLASSE 3b - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Tratti di strade ad alta intensità di traffico realizzati in trincea, prive di qualsiasi forma di accumulo-controllo-gestione delle acque meteoriche, luoghi di potenziale infiltrazione nel sottosuolo di sostanze inquinanti; questa zona comprende anche una fascia di rispetto del ciglio di scarpata ampio m 10.

Si dovrà prevedere, ove mancanti, l'installazione di sistemi per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro allontanamento secondo il D. Lgs. 152/2006, escludendo ogni possibilità di dispersione sul suolo o nel sottosuolo.

E' vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per ogni tipo di intervento antropico, sia edificatorio che per lavori di sbancamento dei terreni, da realizzarsi nella fascia di rispetto è necessaria l'esecuzione di studi geologici e

geotecnici finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità e portanza dei terreni, nonché connessi alla regimazione delle acque, per non gravare la situazione già critica di smaltimento e per non indurre dissesti sulle scarpate.

CLASSE 4a - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili, destinate esclusivamente ad opere di presa ed ad infrastrutture di servizio. Devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono avere un'estensione di almeno 10 metri (D. Lgs. 152/2006, art. 94).

CLASSE 4b - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Fasce di rispetto di m 5 dei corsi d'acqua (m 4 nei tratti tominati), a partire dal ciglio superiore della scarpata lungo le rive e dal piede esterno degli argini, come definite dallo studio di " Individuazione del reticolo idrico principale, minore e consortile", approvato dalla Regione Lombardia con parere del 11/01/2010 prot. U1.2010.257). I corsi d'acqua presenti nel territorio comunale sono canali diramatori gestiti dal Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villoresi.

Nelle fasce di rispetto si potranno eseguire solo opere previste dal regolamento inserito nello Studio citato.

CLASSE 4c - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Bonifica di siti contaminati (D. Lgs. 152/2006): aree da bonificare o sottoposte ad interventi di bonifica da certificare. L'utilizzo di queste aree è subordinato alla certificazione di avvenuta bonifica da parte della Provincia ai sensi del D. Lgs. 152/2006, art. 242.

A certificazione avvenuta, ogni mutamento di destinazione d'uso che preveda valori di concentrazione limite accettabili più restrittivi, è subordinato all'applicazione delle procedure di cui al D. Lgs. 152/2006, art. 242 (v. 4.1 - Norme generali per ogni classe di fattibilità).

**TITOLO VII - PROCEDURE APPLICATIVE DI TUTELA AMBIENTALE E QUALITÀ DEL SUOLO E SOTTOSUOLO.****Art. 46 - Procedure per le aree indicate nell'art. 45.1**

Fermo restando quanto previsto dall'art. 45.1., per svolgere la procedura di indagine ambientale preliminare sopra menzionata, il soggetto attuatore deve:

- a) presentare un progetto di indagine ambientale – redatto da professionista abilitato – per ottenere il preliminare benestare di ARPA competente per territorio e del competente organo tecnico comunale;
- b) effettuare l'indagine ambientale tramite verifiche analitiche – svolte in contraddittorio con ARPA – che determinino l'eventuale presenza di contaminanti nel suolo e nel sottosuolo, ai sensi della normativa vigente in materia;
- c) presentare la relazione finale di indagine ambientale, a firma di professionista abilitato, che attesti o meno la compatibilità ambientale dell'area, per la validazione degli organi competenti.

**46.1** - Tutti gli interventi pianificatori dovranno essere corredati dalla relazione finale di indagine ambientale validata. In mancanza di tale documento l'iter istruttorio verrà interrotto.

Per l'adozione degli interventi pianificatori, nell'ipotesi in cui dall'indagine ambientale risultino superati i limiti di contaminazione prevista dalla normativa vigente, i progetti dovranno essere corredati da copia della autorizzazione al piano di bonifica unitamente all'impegnativa avente data certa, sottoscritta dal soggetto attuatore, a completare le opere di bonifica prima dell'esecuzione degli interventi edilizi; in alternativa dovranno essere corredati da copia della approvazione del documento di analisi di rischio che attesti l'assenza dell'obbligo alla bonifica.

Per il rilascio del titolo abilitativo (autorizzativo – dia, permesso di costruire, ecc.), nell'ipotesi in cui dall'indagine ambientale risultino superati i limiti di contaminazione prevista dalla normativa vigente, dovrà essere presentata copia della certificazione di avvenuta bonifica.

**46.2** - Le disposizioni di cui all'art. 45.1 sono applicate anche per aree di diversa destinazione d'uso, qualora il Comune ne ravvisi la necessità e su proposta motivata del competente organo tecnico.

**46.3** - Gli interventi di sola demolizione – ad esclusione delle opere propedeutiche alla realizzazione delle indagini ambientali preliminari e fatti salvi gli interventi urgenti, intendendosi per tali quelli diretti a prevenire danni a persone o beni – non potranno essere assentiti in mancanza della preliminare presentazione dei seguenti documenti:

- relazione finale d'indagine ambientale;
- relazione tecnica attestante la condizione in cui il suolo e l'area si verranno a trovare a demolizione avvenuta.