

H max = 10,50 m;

$Ip(Sf) \geq 20\%$

$Rc(Sf) \leq 50\%$

$A \geq 1$ albero/400 m² Sf

In caso si interventi soggetti a piano urbanistico attuativo o a permesso di costruire convenzionato, valgono i seguenti indici e parametri:

$Ut \leq 0,50$ m²/m²

H max = 10,50 m

$Ip(Sf) \geq 20\%$

$Rc(Sf) \leq 50\%$

$A \geq 1$ albero/400 m² Sf

Quota di cessione

Si rimanda alle Norme di attuazione del Piano dei Servizi

20.04.01 La sistemazione a verde piantumato, nelle quantità di cui sopra, deve interessare almeno una superficie unitaria pari al 15% della Sf.

20.05 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

L'ampliamento del settore merceologico all'alimentare della funzione GS esistente si prevede avvenga attraverso *Piano Attuativo*.

L'insediamento di esercizi commerciali di tipo MS2 si prevede avvenga attraverso *Piani Attuativi* oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso *Permesso di Costruire Convenzionato*.

Art. 21 Aree di Completamento urbano - AC

21.01 Il Piano delle Regole identifica come "Aree di completamento urbano", nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, con specifica sigla e numerazione, le porzioni di territorio urbano che comprendono: aree libere in edificate e intercluse nell'ambito della città consolidata; aree di frangia, attualmente ad uso agricolo, fondamentali per il ridisegno urbanistico dei margini urbani.

21.02 Per queste aree si prevede: la realizzazione di interventi finalizzati a ricostituire la trama del tessuto di contesto, garantendo continuità insediativa con le parti urbane esistenti; il completamento, attraverso il progetto urbanistico e ambientale, del fronte urbano prospiciente il territorio agricolo del Parco Sud, in maniera coerente con il carattere morfo - tipologico dell'intorno (edifici bifamiliari isolati).

21.03 Le "Aree di Completamento urbano – AC" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.L. 2.4.1968, n.1444.

21.05 **Uso principale**
Residenza

21.05.01 **Usi non consentiti**
Agricolo; Produttivo; Terziario e commercio (MS1-MS2-GS), Esercizi di somministrazione (PE2).

21.05.02 **Mix funzionale – usi regolati**

Terziario e commercio (VIC), esercizi di somministrazione (PE1), pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 30% SIp

21.06 **Ripartizione territoriale**

Superficie fondiaria

Sf = 60% St

Quota di cessione totale

Ce = 40% St

La cessione delle aree a servizi può essere prevista, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, in aree limitrofe all'ambito di completamento, qualora ne sia dimostrata la maggior utilità pubblica rispetto ad una cessione interna all'ambito.

Quota di cessione minima localizzata internamente

Ce min = 0% St con l'eccezione dell'AC8 per il quale la cessione minima è pari al 40% di St

21.07 **Indice e parametri quantitativi**

Indice di densità territoriale (It)

$It \leq 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$

21.08 **Indici e parametri morfologici e ambientali**

Indice di densità fondiaria (If)

$If \leq 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Altezza massima e numero di piani

H = 7,50 m – 2 piani

Rapporto di copertura

$Rc(Sf) \leq 50\%$

Indice di permeabilità

$Ip(Sf) \geq 40\%$

Densità arborea

$A \geq 1$ albero/300 mq Sf

21.09 **Modalità attuative**

Per le Aree di Completamento urbano si prevede l'attuazione attraverso *Piani Attuativi* oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso *Permesso di Costruire Convenzionato*.

Su valutazione dell'Amministrazione Comunale è consentita l'attuazione delle Aree di Completamento per sub-comparti

21.10 E' ammessa, salvo per i casi specificamente individuati di aree di cessione da destinare al progetto di percorsi pubblici e parco all'interno del progetto della spina verde, secondo le previsioni del DP e del PS, la monetizzazione delle quote di cessione in eccesso alla quantità minima prescritta, che deve comunque garantire le aree necessarie alla dotazione di parcheggi pubblici e di verde primario.

21.11 **Prescrizioni specifiche**

21.11.01 L'attuazione delle Aree di Completamento urbano AC3 e AC4 dovrà prevedere congiuntamente la realizzazione di specifici interventi di mitigazione ambientale ("fascia di mitigazione ambientale") a protezione del nuovo fronte edificato dagli impatti acustici e ambientali generati dalla nuova strada di circonvallazione ad est. A tal fine sarà impegno dell'Amministrazione verificare l'opportunità di concedere la facoltà di monetizzare una quota parte della cessione prevista, comunque non oltre i limiti ammessi dal presente articolo.

21.11.02 L'attuazione dell'Area di Completamento urbano AC8 dovrà prevedere la cessione all'interno del perimetro dell'ambito delle aree a servizi con destinazione verde primario, da localizzarsi lungo via dei Giardini; in tale ambito non è consentita pertanto la monetizzazione delle aree di cessione.

21.11.03 Nei casi in cui non sia esistente un accesso diretto dell'Ambito di completamento alla viabilità pubblica, la costituzione di servitù a mezzo di convenzione o l'esproprio delle aree necessarie, con oneri a carico del soggetto proponente il Piano Attuativo, costituiscono condizione per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.

21.11.04 Gli ambiti di completamento limitrofi al Parco Agricolo Sud Milano si devono qualificare anche quali ambiti di ricomposizione dei margini urbani, attraverso l'inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con essenze autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010."

21.11.05 Per l'ambito AC6 è richiesto inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.

Art 21 bis Verde privato.

21bis.01 Il PR identifica come "Verde privato", nelle tavole di progetto PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale", in scala 1:5.000 e PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano che comprendono parchi, giardini e orti di pertinenza dell'edificato residenziale.

21bis.02 Per queste aree si prevede: la manutenzione e l'integrazione del verde esistente, la manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali fabbricati esistenti. E' ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature per il gioco, vani di ricovero per animali domestici e attrezzi per il giardino. La realizzazione di tali attrezzature dovrà comunque far salva la predominante destinazione a verde delle aree, nonché la corretta conservazione e salvaguardia del patrimonio arboreo esistente.

21bis.03 ***Indici e parametri morfologici e ambientali***

Altezza massima

$H = 2,50 \text{ m}$

Rapporto di copertura

$Rc(Sf) \leq 5\%$

Indice di permeabilità

$Ip(Sf) \geq 80\%$

Densità arborea

$A \geq 3 \text{ albero}/300 \text{ mq Sf}$

21bis.04 Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri; non sono comunque consentite recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere e natura.