

# COMUNE DI VIGNATE

PROVINCIA DI MILANO



Piano di Governo del Territorio (ai sensi della L.R. 12/2005 e succ. smi)

Relazione e Norme Tecniche del piano delle regole

***PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI E ALL' APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.***

***delibera 53 del 11 dicembre 2008***

## **Relazione e Norme Tecniche del Piano delle Regole**

Premesse del piano delle regole e direttive derivanti dal documento di piano

### PARTE PRIMA - Disposizioni preliminari

- art. pr1 Elaborati del Piano delle Regole
- art. pr2 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi
- art. pr3 Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti
- art. pr4 Recupero dei sottotetti. Normativa vigente ed esclusione dall'applicazione
- art. pr5 Immobili assoggettati a tutela

### PARTE SECONDA - Definizioni

#### **A. Parametri urbanistici ed edilizi**

- art. pr6 Parametri urbanistici
- art. pr7 Parametri edilizi
- art. pr8 Definizioni principali
- art. pr9 Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

#### **B. Distanze e altezze**

- art. pr10 Norme generali su distanze e altezze
- art. pr11 Disposizioni per distanze e altezze

#### **C. Destinazioni d'uso**

- art. pr12 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse
- art. pr13 Destinazioni d'uso: definizione, catalogazione ed esclusioni
- art. pr14 Mutamenti delle destinazioni d'uso

#### **D. Interventi e provvedimenti**

### PARTE TERZA - Norme di valenza paesistica

#### **A. Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica**

- art. pr15 Principi
- art. pr16 Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito specifiche

#### **B. Disposizioni d'ambito**

- art. pr17 Parco agricolo sud Milano e ambiti residenziali e produttivi in ambito del parco sud
- art. pr18 Ambiti agricoli di frangia
- art. pr19 Ambiti a verde privato vincolato

- art. pr20 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, Piano d'area Martesana - Adda.

PARTE QUARTA - Classificazione del territorio e relative prescrizioni

A. Classificazione e disposizioni generale per gli ambiti del Piano delle Regole

- art. pr21 Classificazione degli ambiti  
art. pr22 Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT  
art. pr23 Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci

B. Ambiti dello spazio costruito

- art. pr24 Città Storica: nuclei storici  
art. pr25 Città di formazione storica ed edifici di formazione storica con particolari prescrizioni  
art. pr26 Manufatti eccezionali della città storica  
art. pr27 Città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità  
art. pr28 Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità  
art. pr29 Città consolidata prevalentemente residenziale ad bassa densità  
art. pr30 Città consolidata prevalentemente commerciale  
art. pr31 Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva  
art. pr32 Città consolidata: attività florovivaistica  
art. pr33 Città consolidata: scalo ferroviario  
art. pr34 Città da consolidare: residenziale in ambito storico  
art. pr35 Città da consolidare: residenziale  
art. pr36 Città da consolidare: residenziale in ambito agricolo  
art. pr37 Città da consolidare: PII previsti dal documento d'inquadramento  
art. pr38 Città da consolidare: artigianale e produttiva  
art. pr39 Città da consolidare: ricettiva  
art. pr40 Città da trasformare  
art. pr41 Fasce e limiti di rispetto

PARTE QUINTA - Norme specifiche sulle attività commerciali

- art. pr42 Definizioni di commercio  
art. pr43 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali  
art. pr44 Settori merceologici  
art. pr45 Vendita di oggetti ingombranti  
art. pr46 Contestualità dei procedimenti

- art. pr47 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale
- art. pr48 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale
- art. pr49 Esercizi di vicinato - procedure e autorizzazioni
- art. pr50 Medie strutture di vendita - procedure e autorizzazioni
- art. pr51 Grandi strutture di vendita - procedure e autorizzazioni
- art. pr52 Centri commerciali - procedure e autorizzazioni
- art. pr53 Disciplina dei subentri
- art. pr54 Aggiornamento della normativa commerciale

**PARTE SESTA - Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante**

- art. pr55 Ambito di applicazione e definizioni
- art. pr56 Norme procedurali di natura urbanistica
- art. pr57 Segnaletica
- art. pr58 Attività complementari
- art. pr59 Smaltimento e rimozione

**PARTE SETTIMA - Componente geologica, idrogeologica, sismica**

- art. pr60 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica
- art. pr61 Classi di fattibilità
  
- art. pr62 Norme finali

**Premesse del piano delle regole e direttive derivanti dal documento di piano**

L'impostazione del piano ha permesso di costruire un Piano delle Regole in forma di strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio. Il Piano delle Regole è uno strumento fondamentale, nel quadro del PGT, per il controllo della componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto; in questo si definiscono le regole per ogni azione da intraprendere sul territorio (compito che svolgevano le vecchie NTA, ma con molti limiti) ma soprattutto in questo si articolano le guide, i manuali, le indicazioni progettuali che il Comune intende utilizzare per tutto quello che riguarda lo spazio aperto e lo spazio costruito. Affinché entrambi con lo stesso peso concorrano alla costruzione della migliore situazione ambientale del Comune. Le regole ambientali per la fruizione

dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita si inseriscono in un quadro normativo che aiuta a definire le **modalità di conservazione dello spazio storico abitato**, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo, le **modalità di riqualificazione dello spazio costruito** oltre il centro storico, nel quale vive di solito la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana e infine le **modalità di trasformazione e di riqualificazione delle aree non più utilizzate**. E' nel piano delle regole che si definiscono i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle nuove aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali, comprendendo le migliori strategie perché economicamente il contesto, seppur in relazione con i suoi vicini, possa funzionare.

Nel Piano delle Regole sono così individuati:

**la città storica**, ossia il centro storico di Vignate e le cascine storiche del territorio agricolo del Comune. Per questa parte di città il piano individua le regole, riportate all'interno delle NT e riconosce i piani di recupero definiti. I piani di recupero sono poi riportati come aree di trasformazione all'interno del Documento di Piano, in quanto perimetri indicanti aree a gestione non ordinaria del territorio, come invece è per tutto quanto sia normato dalle NT. In questa parte di città comunque le NT indicano l'esigenza di innescare operazioni di CONSERVAZIONE dei caratteri storici e monumentali esistenti, in vista comunque di una rivitalizzazione del patrimonio del centro storico.

**la città consolidata**, ossia tutta la parte di patrimonio costruito oltre i centri storici e prima delle nuove realizzazioni. Per questa parte di città il piano prevede attraverso quanto indicato dalle NT operazioni che mirino alla RIQUALIFICAZIONE dello spazio costruito.

**la città da consolidare**, ossia tutta quella parte di città generalmente in fase di completamento, o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati al momento della redazione del PGT08. Per questa parte di città si prevede il mantenimento delle regole con le quali è sorta ed è stata pensata, la conclusione delle operazioni in corso, e comunque il consolidamento nel tempo di quanto appena costruito; e ciò soprattutto in merito ai servizi costruiti. Quindi, per questa parte di città il piano prevede il CONSOLIDAMENTO delle strutture costruite.

Nella città consolidata, è previsto il riconoscimento delle parti di città con verde privato di pregio, ossia strutture abitative nelle quali il verde sia carattere importante e determinante la natura dell'area, e per le quali la conservazione del verde stesso sia importante.

Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal PTCP ed in particolare dettando la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, recependo i contenuti dei piani di assestamento e di bonifica, individuando tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano adibiti all'attività agricola oppure per la funzione residenziale.

E' il piano delle regole a cui spetta l'applicazione sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano del meccanismo della perequazione urbanistica, la definizione degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, e soprattutto spetta al piano delle regole la disciplina del pregresso di piano, ossia di tutte quelle aree già sottoposte a previsione di trasformazione, per le quali il PGT08 di Vignate decide di non modificare alcuna indicazione ma di controllare soltanto la qualità di quanto edificato.

**Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:**

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione, e comunque in riferimento a indici e parametri indicati dal PTCP vigente;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- c. definizione delle destinazioni d'uso per la città storica e consolidata;
- d. possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno della città consolidata e storica che comportano variazione del fabbisogno di aree e servizi attraverso permesso di costruire convenzionato e sviluppo della volumetria come da parametri di zona tessuto esistente, per aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti;
- e. possibilità di presentare piani di recupero all'interno della città storica anche se non individuati nel documento di piano;
- f. definizione degli interventi edilizi;
- g. definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- h. definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;
- i. definizione di un incremento di superficie coperta pari al 10% e del 15% della slp del lotto fondiario per i tessuti della città consolidata prevalentemente artigianale e produttiva nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente.

Inoltre il Piano delle Regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli;
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di piano;

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

## PARTE PRIMA

### Disposizioni preliminari e generali

#### Articolo pr1

##### Elaborati del Piano delle Regole

n1	<b>Relazione e norme Tecniche del Piano delle Regole</b>
n2	<b>Previsioni del Piano delle Regole</b>
n2_t1	Mappa delle previsioni del Piano delle Regole
n2_t2	Mappa delle previsioni e delle norme per i nuclei storici
n2_t3	Classificazione degli edifici in centro storico
n3	<b>Norme del Piano Urbano del Commercio</b>
n3_t1	Regole per la localizzazione delle attività commerciali

#### Articolo pr2

##### Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti. Il documento di piano definisce gli indirizzi per promuovere interventi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico. All'interno del regolamento edilizio verranno definiti i parametri per ottenere un indice premiale aggiuntivo fino ad un massimo del 15% della slp derivante dall'indice privato, rispetto alla realizzazione di un'edilizia volta al contenimento e risparmio energetico.

#### Articolo pr3

##### Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio del Comune di Vignate i progetti di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.

Sono evidentemente escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano

nelle normali pratiche agricole colturali.

Ai fini di tale esame si deve fare riferimento al grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lombardia.

#### **Articolo pr4**

##### **Recupero dei sottotetti. Normativa vigente ed esclusione dall'applicazione**

Il recupero dei sottotetti ad uso abitativo, per i quali si potrà raggiungere un'altezza media di mt.2,60 si applica quanto disposto di seguito:

##### **Città storica (art pr 39)**

Tale zona è definita "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti della legge 5.8.1978 n.457.

La presenza sul territorio di queste zone è prevista in n.4 ambiti, di cui n.1 già convenzionato e gli altri da convenzionare, ove in pendenza del convenzionamento sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della legge n.12/05, quindi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Nel piano esecutivo già convenzionato, a suo tempo assoggettato al parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Culturali per l'attuazione, sono già state definite le caratteristiche fisiche degli immobili e la volumetria assentibile e pertanto non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti.

Negli ambiti da convenzionare, in considerazione della presenza di costruzioni rurali ed ex-rurali di particolare pregio ambientale, al fine di mantenere il più possibile le caratteristiche morfologiche, tipologiche, stilistiche, storiche degli edifici esistenti, non sarà possibile recuperare ai fini abitativi i sottotetti.

##### **Città di formazione storica (art. pr 40)**

Tale zona è definita "zona di recupero" ai sensi e agli effetti della legge 5.8.1978 n.457.

Negli ambiti convenzionati l'edificazione è stata già regolata dai precisi parametri urbanistici ed edilizi concordati e pattuiti con le proprietà e pertanto non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti.

Negli ambiti da convenzionare essendo assoggettati a pianificazione esecutiva, non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti, in quanto nelle apposite convenzioni si definiranno i parametri edilizi ed urbanistici di intervento.

Negli ambiti non soggetti ai Piani Attuativi è ammesso il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità immobiliari, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio

pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.

**Città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità (art pr42)**

La zona comprende ambiti residenziali che sostanzialmente risultano saturi rispetto alla capacità insediativa della dal PGT.

È ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.

Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia fatta espressamente prevista la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

**Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità (art pr43)**

La zona comprende ambiti residenziali che sostanzialmente risultano saturi rispetto alla capacità insediativa data dal PGT

È ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.

Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente concordata la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

**Città consolidata prevalentemente residenziale a bassa densità (art pr44)**

La zona comprende ambiti residenziali che sostanzialmente risultano saturi rispetto alla capacità insediativa data dal PGT.

È ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.

Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti suolla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente concordata la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

**Ambiti di trasformazione soggetti a documento di piano (art pr54)**

Si esclude tutta la zona in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione e pertanto non si ritiene di dover introdurre deroghe alle pattuizioni che regolano il Piano Attuativo.

**Articolo pr5**

**Immobili assoggettati a tutela**

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico artistico monumentali nonché ambiti ed immobili o nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella cartografia.

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro nonché risanamento conservativo. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica allegata al Piano delle Regole.

## PARTE SECONDA

### Definizioni

#### A. Parametri urbanistici ed edilizi

##### Articolo pr6

##### Parametri urbanistici

I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle aree di attuazione del Piano delle Regole

##### ST = superficie territoriale

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati. Comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria U1, di quelle per l'urbanizzazione secondaria U2 e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Piano delle Regole.

##### SF = superficie fondiaria

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie.

##### Ipr = indice privato

L'indice privato genera diritti edificatori destinati al libero mercato. Si calcola dividendo la slp privata per la superficie territoriale, è espresso in mq/mq.

##### Ipu = indice pubblico

L'indice pubblico genera diritti edificatori riservati alla Amministrazione Comunale per la promozione di interventi di edilizia sociale pubblica e/o di servizi per la comunità. Si calcola dividendo la slp pubblica per la superficie territoriale, è espresso in mq/mq.

##### Indice premiale

In caso di esecuzione di edifici innovativi sotto il profilo architettonico del contenimento e risparmio energetico (verranno definiti i parametri di valutazione nel regolamento edilizio) potrà essere riconosciuto un ulteriore incremento di slp fino al 15% della slp derivante dall'indice privato.

Dotazione di servizi minima

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%, per la città storica anche il 100%). Per la quantificazione si veda la normativa del piano dei servizi.

**Articolo pr7**

**Parametri edilizi**

Sc = superficie coperta

La superficie coperta è l'area misurata in mq della proiezione orizzontale, dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, le logge profonde sino a 2,50 m.

Per le aree della città consolidata artigianale e produttiva, e da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità e prevalentemente polifunzionali a media densità rientrano nel conteggio della Sc anche le pensiline o tettoie con struttura non a sbalzo o a sbalzo maggiore di 2,50 mt.

Rc = Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ).

SLP = Superficie lorda di pavimento

E' la somma di tutte le superfici dei piani, sia interrati sia fuori terra, compresi entro il perimetro delle chiusure esterne, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, degli edifici esistenti e/o da realizzare ed altresì le superfici coperte degli edifici aventi destinazione produttiva ed artigianale ove venga svolta l'attività dell'insediamento.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza:
  - a1) le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto), sia seminterrate che fuori terra;

a2) i vani tecnici e vani scala;

a3) le parti di fabbricato destinate a cantina e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone purchè soddisfino i seguenti requisiti:

a4.1) non siano dotate dei requisiti di areazione e illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene per i locali abitabili;

a4.2) siano poste sotto la quota 0,00 ovvero aventi la quota di intradosso del solaio di copertura non oltre i 1,20 metri;

a4.3) siano ubicate nell'ambito della proiezione strutturale dell'edificio e non risultino collegate direttamente alle unità abitative. Per gli edifici unifamiliari e plurifamiliari è ammesso il diretto collegamento alle unità abitative;

a5) i sottotetti non accessibili ovvero accessibili, che non presentino requisiti di abitabilità e che per gli stessi venga sottoscritto un atto di pertinenza con l'unità abitativa sottostante e direttamente comunicante, a condizione che:

a5.1) non siano destinati a spazi residenziali primari;

a5.2) siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;

a5.3) l'altezza media ponderale sia pari o inferiore a mt 2,40 calcolata sul sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;

a5.4) la linea di gronda abbia un'imposta massima pari o inferiore a mt 1,00 misurata dalla quota di pavimento finito;

a5.5) la linea di colmo abbia un'altezza pari o inferiore o uguale a mt 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito;

a5.6) abbiano rapporti illuminanti inferiori o pari a 1/20 della superficie netta.

b) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione commerciale in ogni ambito del PGT:

b1) le aree a disposizione dei consumatori; ad esempio: le gallerie con le relative uscite di sicurezza e servizi, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra

b2) i locali per gli impianti

b3) nel caso di centri commerciali oltre a quanto a sub b1) e b2), le altre aree destinate a servizi e infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria ai sensi dell'art. 41 comma 1 del

Regolamento Regionale n. 3/2000 sul commercio, a qualificare la struttura come centro commerciale.

c) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione artigianale/industriale:

c1) le aree coperte a protezione degli impianti di smaltimento rifiuti.

Nel caso di interventi progettati in maniera tale da conseguire maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica nel calcolo della SLP non si tiene conto delle maggiorazioni di spessore della muratura perimetrale come stabilite dalle normative vigenti.

#### V = Volume di un fabbricato

E' il prodotto della SLP di un fabbricato per l'altezza dei piani, intendendo per altezza dei piani l'altezza virtuale di m 3,00 per le destinazioni d'uso classificate nella lettera A - D - E - F - G dell'art pr13 e di 3,50 per le destinazioni B - C.

#### Calcolo del volume geometrico di un fabbricato al fine di valutarne la consistenza:

##### Vg = Volume geometrico

Questo indice viene utilizzato negli ambiti della città consolidata per determinare il volume geometrico esistente.

E' rappresentato dalla sagoma dell'edificio completa esterna; non costituisce volume geometrico quello di corpi accessori in muratura con H inferiore a m 2.00, nonché quello di corpi accessori non chiudibili (tettoie a mensola).

Il volume geometrico si riferisce esclusivamente ai volumi al di sopra della quota 0,00.

##### h = altezza delle pareti esterne

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna di un fabbricato avente inclinazione maggiore del 100 %.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale intercorrente tra il punto più alto della parete, con la sola esclusione delle parti superiori all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile e la quota media delle linee di terra stimata pari alla quota dei marciapiedi esistenti o in

mancanza, alla quota della strada pubblica antistante, maggiorata di 15 cm.

L'altezza - h - delle pareti esterne rileva ai fini delle verifiche afferenti i distacchi DC, DS e DF di cui all'art. 11 delle N.T. del pr.

#### H = altezza massima del fabbricato

L'altezza massima del fabbricato è la massima tra le altezze delle pareti esterne definite al punto precedente.

L'altezza -H- del fabbricato rileva ai fini delle verifiche delle altezze dei fabbricati consentite in ogni ambito del PGT.

#### Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli

E' una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). Rientrano nel calcolo della superficie a parcheggio privato anche le aree destinate a manovra degli autoveicoli. In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, (con un'altezza virtuale di 3,00 m) fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/30 mc di costruzione con un'altezza virtuale di 3,50 m.

#### Verde ecologico privato

E' una parte della superficie fondiaria da mantenersi a tappeto erboso piantumato con alberature di medio e alto fusto (esclusi giardini pensili, sistemazioni delle coperture di box, green block con fondo impermeabile, fosse imoff e simili). Dovranno essere installate specie arboree ed arbustive nella quantità di 1 albero ogni 60 mq di superficie per verde ecologico privato.

## Articolo pr8

### Definizioni principali

#### Ab = abitanti insediabili

Sono dati dal seguente calcolo:  $Slp \text{ (mq)} / 50 \text{ (mq/ab)}$  ovvero  $V \text{ (mc)} / 150 \text{ (mc/ab)}$ ; vengono utilizzati per determinare le aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, quando previsto nel P.G.T.

#### N = numero dei piani

Indica il massimo numero dei piani abitabili fuori terra, compresi gli eventuali piani arretrati incontrati da una retta verticale.

#### Area urbanizzata

Si intende per area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati di modesta entità in aree agricole in cui non vi sia la possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche nere, quest'ultima preceduta da fossa con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme e della legislazione vigente.
- d) Impianto di illuminazione pubblica per il sistema principale;
- e) Impianto di approvvigionamento di energia elettrica;
- f) Impianto gas-metano.

#### Area di pertinenza

E' l' area considerata per il calcolo degli indici di edificabilità e costituisce pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante, utilizzata in occasione del rilascio del permesso di costruire, per il calcolo del volume o della Slp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e

L'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PGT e più in particolare del Piano delle Regole esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data d'entrata in vigore delle presenti norme tecniche.

Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti gli edifici oggetto dell'intervento, fatti salvi i diritti reali o le servitù in essere; lo stato giuridico deve essere documentato.

#### **Articolo pr9**

##### **Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

L'utilizzo a scopo edificatorio di una determinata superficie, su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, esclude ogni successiva richiesta di riutilizzo della stessa superficie, restando però utilizzabili le eventuali quantità residue.

L'esatta superficie del lotto e quella delle eventuali aree asservite devono essere determinate nelle planimetrie di progetto e documentate con estratti di mappa e certificati catastali.

## **B. Distanze e altezze**

### **Articolo pr10**

#### **Norme generali su distanze e altezze**

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie Coperta (Sc).

### **Articolo pr11**

#### **Disposizioni per distanze ed altezze**

##### **Df: distanza dagli edifici esterni**

È la distanza che intercorre perpendicolarmente tra le pareti o parte di pareti fronteggiatisi, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a 90°.

Sono esclusi i manufatti con altezza inferiore a ml. 2,50 per i quali valgono le norme previste del Codice Civile.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Negli ambiti della città consolidata, non soggette a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambiti per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra le pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a mt. 10.

La norma inoltre non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano abbia altezza (H) non superiore a mt. 2,50.

##### **Dc: distanza dal confine**

È la distanza che intercorre perpendicolarmente tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a ml. 2,50 sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

I confini che delimitano gli ambiti a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, a fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione degli ambiti destinati a limiti di rispetto).

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Negli ambiti della città consolidata non soggette a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambiti per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza dell'edificio (H) e comunque mai inferiore a mt. 5.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare box auto sui confini, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica e strade e pareti finestrate, a condizione che abbia le seguenti caratteristiche:

- box auto con copertura a falde, l'altezza massima al colmo del tetto sia uguale o minore a mt 2,80;
- box auto a copertura piana l'altezza all'estradosso di copertura sia uguale o minore a mt 2,50.

Inoltre dovranno risultare rispettate le seguenti condizioni:

- l'altezza interna media deve essere compresa tra mt 2,10 e mt 2,50;
- l'altezza del box auto misurata sulla linea di confine non deve essere superiore a mt 2,50.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a mt 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti per realizzare gli edifici in reciproca aderenza.

#### Ds: distanza dalle strade esterne

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano strade ed il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare della linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambiti, negli ambiti della città consolidata che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari a ml. 5,00 salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, negli ambiti di trasformazione, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Da detto computo di distanza sono esclusi i parcheggi pubblici eventualmente presenti presso la viabilità.

Distanze per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

## C. Destinazioni d'uso

### Articolo pr12

#### Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per le varie città dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente dall'intervento e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

### Articolo pr13

#### Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e all'interno delle stesse, per articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche principali. Sono di riferimento sia per il piano delle regole che per il documento di piano. All'interno delle schede d'ambito del documento di piano sono indicative e potranno essere definite e/o modificate all'interno del piano attuativo.

#### A. Destinazioni residenziali:

a1 - Residenza di civile abitazione ed usi ammissibili e compatibili; sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, sottotetti, parcheggi ed altri spazi quali depositi, spazi di svago e il tempo libero individuale, anche se ubicati in edifici separati; sono inclusi gli spazi per l'esercizio di arti e professioni, le attività artigianali non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, gli spazi per baby parking.

a2 - Residenza di civile abitazione in insediamenti produttivi, commerciali, terziari, di servizio per custode e/o proprietario, complementare e di supporto alle attività insediate e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze.

#### B. Destinazioni produttive:

b1 - Attività industriali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, la commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali e dei beni prodotti, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate.

b2 - Attività artigianali di produzione e di servizi; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi

all'attività insediate, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (anche con una superficie di vendita superiore ai 150 mq), i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate; per l'artigianato di servizio e/o di manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici, e simili) le attività con dimensione maggiore rispetto alla bottega artigiana sono assimilate alle attività artigianali di produzione.

b3 - Artigianato di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non con connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticceria, abbigliamento e simili)

b4 - Attività di stoccaggio di beni e merci in genere, in depositi al coperto e allo scoperto, sono inclusi la commercializzazione di servizi alle unità locali produttive e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto.

b5 - Attività di deposito e di accumulo di materiali ingombranti;

b6 - Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione; sono comprese le attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e dei prodotti usati.

b7 - Attività di ricerca, anche di carattere innovativo finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

### C. Destinazioni commerciali

c1 - Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 m<sup>2</sup>;

c2 - Medie strutture di vendita

Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 1.500 m<sup>2</sup>,

c3 - Grandi Strutture di vendita

Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.501 m<sup>2</sup> e fino a 4.000 m<sup>2</sup>

c 4 - Grandi Strutture a Bacino di utenza di Area Estesa

Esercizi con superficie di vendita superiore a 4.000 m<sup>2</sup>

Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (così come definito dal d.c.r. VIII/352 del 13/3/2007 e d.g.r 8/5054 del 4/07/2007): è da intendersi una media struttura di vendita o grande superficie di

vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente, con tutte le sue declinazioni (centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzione, factory outlet centre, parco commerciale).

#### **D. Destinazioni ricettive**

d1 - Attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, le sale riunioni e convegni, sono incluse le attività connesse con l'artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale

d2 - Attrezzature ricreative e per il tempo libero; sono compresi i servizi pubblici e privati e le attività complementari di ristorazione; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

#### **E. Destinazioni direzionali**

e1 - Attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari ecc)

e2 - Attività direzionali pubbliche e private sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici e istituzioni

#### **F. Destinazioni agricole**

f1 - attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi.

f2 - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli

f3 - attività relative agli insediamenti di tipo agro - industriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, in aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, comprese stalle, silos e magazzini

f4 - attività di agriturismo connesse con le attività agricole

f5 - residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura

f6 - attività florovivaistica

#### **G. Destinazioni di servizio**

g1 - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per

lo svago e lo sport, scuole, sedi di associazioni culturali

g2 - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive allo scoperto e al coperto

g3 - Attrezzature e servizi sociali per gli addetti: parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense

g4 - Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

L'amministrazione comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dal piano delle regole ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina delle diverse zone, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

#### **Articolo pr14**

##### **Mutamenti delle destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso in atto dell'immobile, o dell'unità immobiliare o locale, è quella stabilita dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività e , in assenza o indeterminazione degli atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Essa deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento ed è relativa sia allo stato di fatto sia a quello risultante dall'intervento medesimo.

I cambi di destinazioni d'uso sono regolamentati dagli articoli 51, 52, 53 della L.R. 12/2005.

Gli interventi fino al comma d) dell'art. 27 della L.R. n.12/05 potranno essere attuati attraverso DIA o PdC. Gli interventi dal comma e) al comma f )(all'interno della città consolidata e storica) che comportino una variazione del fabbisogno di aree e servizi sono da realizzarsi attraverso permesso di costruire convenzionato e sviluppo della volumetria come da parametri di zona del tessuto esistente. Tale possibilità è motivata dall'obiettivo del documento di piano di aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti.

## **PARTE TERZA**

### **Norme di valenza paesistica**

#### **A. Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica**

##### **Articolo pr15**

##### **Principi**

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico ambientali nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto tra aree edificate e territorio libero.

##### **Articolo pr16**

##### **Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito specifiche**

Nel territorio del Parco agricolo sud Milano, le disposizioni sono regolate dalla strumentazione vigente sovraordinata al PGT08 e riportate dal piano territoriale di coordinamento del parco agricolo sud Milano.

#### **B. Disposizioni d'ambito**

##### **Articolo pr17**

##### **Parco Agricolo Sud Milano**

Per gli ambiti del PGT inseriti nel perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano approvato con D.G.R. 3/08/2000 n. 7/818, gli interventi ammessi devono riscontrare la doppia conformità normativa dettata da entrambe gli strumenti di pianificazione, considerando prevalente la disciplina del P.T.C..

In conformità all'art. 3 dell'allegato a) della D.G.R. 3/08/2000 n. 7/818, in ogni singola zona urbanistica del P.G.T sono indicati gli interventi ammessi, relativamente alla parte di aree incluse nel

perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Per le parti di territorio inserite nel perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, quali territori di cintura metropolitana si applica l'art. 25 delle N.T.A. del Parco, gli interventi che interessano fabbricati individuati quali insediamenti rurali di interesse paesistico con presenze di manufatti della storia agraria, si applicano altresì gli artt. 39 e 40 delle N.T.A. del Parco.

#### Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali a1,a2

Destinazioni produttive b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7

Destinazioni commerciali c1,c2,c3,c4,

Destinazioni ricettive d1 - d2

Destinazioni direzionali e1,e2

Destinazioni di servizio g1,g2,g3,g4

#### Edificabilità

Nelle aree interne al perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano sono ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e la ristrutturazione; le nuove costruzioni, secondo gli indici previsti dalla L.R. 12/05 e successive modifiche, sono ammesse previo parere del competente servizio della Provincia di Milano che ne attesti la comprovata esigenza.

Le nuove costruzioni devono inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- b) i progetti presentati devono essere corredati della documentazione del verde circostante;
- c) i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive presenti nell'area Sud Milano;
- d) per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine dell'area Sud Milano;
- e) la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle ecc) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricata a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- f) i rivestimenti esterni e le colorazioni degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali.

Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per

esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività florovivaistiche e di allevamento; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dall'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano.

#### Trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali

Le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o parti di edifici, limitatamente alla fruizione delle destinazioni d'uso consentite, sono ammesse a condizione che venga verificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo. In tal caso il proprietario o l'avente titolo presenta in allegato alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A. o di approvazione di Piano Attuativo, un progetto firmato da un tecnico abilitato, supportato dal parere tecnicoagronomico del competente servizio della Provincia di Milano, con il quale si documentano i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola connessa al centro aziendale presente ed una dichiarazione con la quale viene assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale stesso, in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione d'uso. Tali disposizioni non si applicano in caso di accorpamento di aziende agricole. Le condizioni indicate non sono richieste nel caso di trasformazioni d'uso per attività connesse con l'agricoltura, per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Parco, dai comuni o da altri soggetti istituzionalmente competenti e per attività agrituristiche.

In particolare, detta trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra-agricola viene effettuata tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) sia valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale, del patrimonio infrastrutturale rurale;
- b) si tenga conto di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni abitative, a maggior ragione presenti nello stesso contesto insediativo;
- c) sia attentamente valutata la distanza dell'insediamento da centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servire l'insediamento di nuovi abitanti e alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
- d) si considerino, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possono derivare sotto forma di domanda aggiuntiva di nuovi servizi pubblici e privati;

e) gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino aumenti di volumetria e si adeguino alle norme del PTC del Parco Sud con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico-monumentale e ambientale-paesistica.

Edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli

Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC del Parco Sud, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona del PTC e delle presenti norme, con un limite massimo di aumento del 20% della SLP realizzabile "una tantum".

Gli interventi edilizi che interessino fabbricati individuati quali insediamenti rurali di interesse paesistico normati dall' art. 39 delle N.T.A. del Parco, devono rispettare i seguenti criteri:

a) gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipomorfologici dell'insediamento, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie, sono, ove possibile, corrette o sostituite eventuali manomissioni dovute ad interventi recenti;

b) nel caso in cui, per un miglior utilizzo agricolo dei complessi, si rendessero necessarie demolizioni con o senza ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione va prevista con soluzioni planivolumetriche che in ogni caso non alterino la lettura del complesso;

c) i nuovi interventi per usi agricoli sono ammessi a condizione che gli stessi siano collocati in modo da non disturbare la lettura d'insieme dell'insediamento esistente, a tale scopo deve essere prodotta, contestualmente al progetto, idonea documentazione fotografica;

d) i mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici eventualmente dismessi dagli usi agricoli sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole o con le finalità del parco, sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso;

e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuati previa predisposizione di appositi Piani Attuativi estesi all'intera area perimetrata dal PTC del Parco Sud.

Gli ambiti edilizi interessati da emergenze storico-architettoniche, ovvero manufatti della storia agraria normati dall' art. 40 delle N.T.A. del Parco, sono sottoposti alla seguente disciplina:

f) sono consentiti agli stessi interventi di restauro e risanamento conservativo, estesi alla specificazione dei rapporti con gli spazi aperti e gli eventuali parchi e giardini di pertinenza;

g) è comunque vietata l'integrale demolizione e ricostruzione anche di parti dei complessi, l'aggiunta di volumi è consentita soltanto ove non comporti pregiudizio all'integrità storico-ambientale dell'immobile;

h) nella definizione delle destinazioni d'uso compatibili sono privilegiate le destinazioni rivolte alla fruibilità ed escluse destinazioni che possono pregiudicare i caratteri storico monumentali degli edifici e dei complessi.

#### **Articolo pr18**

##### **Ambiti agricoli di frangia**

Sono ambiti inseriti in contesti urbanizzati o di prossima urbanizzazione, per i quali il PGT prevede un mantenimento della loro funzione a verde con esclusione di qualsiasi forma di costruito. In questi ambiti non è stata riconosciuta nessuna forma del paesaggio agricolo. Questi ambiti vengono pertanto esclusi dal perimetro degli ambiti agricoli.

#### **Articolo pr19**

##### **Ambiti a verde privato vincolato**

E' un ambito nel quale date le caratteristiche delle preesistenze, sono da incentivare la tutela dello stato della natura e le piantumazioni del verde alberato.

In questo ambito il PGT si attua mediante PdC. o D.I.A.

##### Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali a1, a2

Destinazioni produttive b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7

Destinazioni commerciali c2,c3,c4

Destinazioni ricettive d1 - d2

Destinazioni direzionali e1,e2

Destinazioni agricole f1,f2,f3,f4,f5

Destinazioni di servizio g1,g2,g3,g4

##### Edificabilità

Indice privato = 0,03 mq/mq

Rc = 10% SF

N = 2

H= non superiore agli edifici esistenti negli adiacenti tessuti.

Dc, Df come definiti nel precedente art pr11

**Articolo pr20**

**Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.**

Le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, sono vincolanti, e sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

## PARTE QUARTA

Classificazione del territorio e relative prescrizioni

### A. Classificazione e disposizioni generali per gli ambiti del Piano delle Regole

Articolo pr21

Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

#### Sistema dello spazio costruito

Città storica:	Nuclei Storici Città di formazione storica ed edifici di formazione storica con particolari prescrizioni Manufatti eccezionali della città storica
Città consolidata:	Prevalentemente residenziale ad alta densità Prevalentemente residenziale a media densità Prevalentemente residenziale a bassa densità Prevalentemente commerciale Attività florovivaistica Prevalentemente artigianale e produttiva Scalo ferroviario
Città da consolidare:	Residenziale in ambito storico Residenziale Residenziale in ambito agricolo Artigianale e produttiva ricettiva Pll previsti dal documento d'inquadramento
Città da trasformare:	ARm Ambiti della città da trasformazione prevalentemente residenziali a media densità AP Ambiti della città da trasformazione prevalentemente produttivi e artigianali a media densità

AS Ambiti della città da trasformazione prevalentemente polifunzionali a media densità

**Sistema dello spazio aperto**

Parco Agricolo Sud Milano

Ambiti agricoli di frangia

Ambiti a verde privato vincolato

Residenziale e produttivo in ambito del Parco Agricolo Sud Milano

Corsi d'acqua

Limiti e ambiti di rispetto

**Sistema dei servizi esistenti e di progetto (di cui al Piano dei Servizi)**

**Articolo pr22**

**Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT**

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT08 e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico - sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

**Articolo pr23**

**Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci**

In tutti gli ambiti non è consentita la coltivazione di cave.

Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, nonché negli ambiti agricoli e a parco sud, è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire obiettivamente un uso non agricolo e diverso da quelli consentiti dal PGT

## B. Ambiti del sistema dello spazio costruito

### Articolo pr24

#### Città Storica: nuclei storici

Questa zona è costituita da aree su cui insistono costruzioni rurali ed ex-rurali, queste ultime oggi prevalentemente residenziali, di particolare pregio ambientale.

La stessa è definita "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Nelle tavole grafiche è segnalata la classificazione degli edifici con particolare attenzione a quelli aventi caratteristiche storico-ambientali significative.

Il PGT si attua mediante P.E. e P.R. negli ambiti da convenzionare, mentre negli ambiti già convenzionati si attua con PdC o D.I.A.

Qualora soggetti privati proprietari di edifici all'interno della città storica e non ricadenti negli ambiti individuati come piano di recupero esprimessero una volontà di recupero dei loro edifici attraverso uno strumento attuativo coordinato e unitario che comprenda almeno l'intera corte, sarà compito dell'Amministrazione Comunale valutare il progetto, stabilire se questo possa rientrare come un ambito di trasformazione. Accertata la volontà dell'Amministrazione Comunale tale intervento sarà soggetto a tutte le prescrizioni previste per gli ambiti PR.

#### Destinazioni d'uso non ammissibili

Produttive : b1, b2, b4,b5, b6, b7

Commerciali : c2, c3, c4

Agricole : f1, f2, f3, f4, f5, f6

Di servizio: g4

#### Edificabilità

Negli ambiti non ancora convenzionati è prescritto il mantenimento di V, SLP, SC esistenti, con esclusione di eventuali superfetazioni; è consentita la realizzazione di nuovi V e SLP conseguenti alla chiusura con pareti esterne di rustici aperti, è consentito l'incremento di V, SLP e SC conseguente ad interventi di adeguamento tecnologico e distributivo.

Negli ambiti già convenzionati sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e demolizione delle superfetazioni.

Nella tavola n2\_t3 del piano delle regole sono individuati gli edifici presenti nella zona e la loro rispettiva classificazione.

Sugli stessi secondo la specifica classificazione, sono consentiti i seguenti interventi:

- edifici di tipo "A" di valore storico-monumentale , per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e demolizione delle superfetazioni;

- edifici di tipo "AB" di valore ambientale o comunque inseriti in valori ambientali e relativi edifici di servizio, per tali edifici è esclusa la demolizione e ricostruzione generalizzata, fatto salvo quanto indicato nelle prescrizioni particolari dell'art nt pr25;

- edifici di tipo "B" che si ritengono riprogettabili e relativi edifici di servizio, per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi previa verifica dell'opportunità di demolizione e ricostruzione, per una razionale ristrutturazione urbanistica.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr11.

#### Prescrizioni particolari

Gli interventi previsti dai P.E. o P.R. devono essere subordinati al rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, stilistiche storiche delle cascine esistenti e del Mulino.

#### **TECNICHE DI COSTRUZIONE E MATERIALI**

##### Rivestimenti

Il rivestimento esterno degli edifici e di parte di essi dovrà essere esclusivamente ad intonaco tinteggiato, di tipo civile con l'esclusione di ogni tipo di lavorazione che conferisca alla facciata particolari effetti quali graffiato, spruzzato, striato ecc., è escluso l'utilizzo di intonaci plastici colorati.

La scelta della tonalità cromatica dovrà essere concordata per ogni specifico intervento con l'Amministrazione Comunale, anche mediante campionatura sulla superficie da trattare.

### Coperture

Le coperture saranno a falda con manto di protezione in tegole di cotto e di cemento del tipo portoghese e del tipo a coppo e/o effetto coppo, colore "cotto".

Lo schema della falda sarà quella esistente al momento dell'intervento, salvo che la demolizione eventuale di parti strutturali non imponga modifiche.

I cornicioni a sporgere saranno in muratura intonacata o con la piccola orditura del tetto a vista.

I canali di gronda e i pluviali esterni dovranno essere in lega di rame a sezione circolare o semicircolare.

### Zoccolature

Le zoccolature non dovranno essere più alte di 50 cm, e potranno essere realizzate con impasto di malta e graniglia o in lastre a correre in pietra naturale a taglio regolare; è escluso l'utilizzo di lastre a pezzatura irregolare e l'utilizzo di altri materiali.

### Porte, finestre, ringhiere e cancellate

Porte e finestre dovranno essere realizzate con stipiti ed architravi semplicemente intonacati; le soglie ed i davanzali di disegno molto semplice, potranno essere in pietra, laterizio o cemento bocciardato intonacato o in marmo.

I serramenti potranno essere in legno, ferro e alluminio, con sistema di oscuramento a anta piena o persiana.

Nelle finestre poste a piano terra o rialzato, qualora il davanzale sia posto ad altezza inferiore a 2,00 metri dalla quota di marciapiede prospettante lo spazio pubblico, dovrà essere evitata l'apertura a compasso delle persiane, ricorrendo al sistema a scorrimento su guide o binari.

La scelta del colore dei serramenti esterni verrà effettuata con le procedure previste per gli intonaci esterni.

Eventuali zanzariere dovranno essere in sintonia con i materiali di facciata e con i serramenti esistenti o di progetto.

I portoni e i portoncini con affaccio esterno dovranno essere realizzati in legno verniciato; porte e vetrine di esercizi e locali pubblici potranno essere realizzati in legno, ferro o alluminio verniciati, di disegno semplice e colore adeguato.

Le saracinesche saranno costituite da maglie di ferro verniciato, tale da consentire la visione dei serramenti retrostanti.

Le ringhiere e le cancellate saranno di semplici correnti verticali di ferro quadro o tondo e correnti orizzontali in ferro piatto.

In presenza di parti di edifici già restaurati secondo criteri non conformi alle prescrizioni attuali, si dovrà valutare appositamente la conferma dei caratteri presenti nella parte già restaurata per eventuali interventi minori compiuti sulle restanti parti dell'edificio.

#### Insegne di negozi e pubblici esercizi

Le insegne dovranno essere di disegno semplice e collocate di norma negli sfondati di porte, portoni, vetrine e finestre; sono consentite diverse collocazioni per motivate ragioni tipologiche conseguentemente alla verifica di compatibilità estetica da parte della commissione edilizia.

Le insegne antiche e costituenti parte integrante dell'ambiente urbano dovranno essere convenientemente restaurate e collocate, quando possibile, nella posizione originale. Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 17/2000.

#### Finiture degli spazi comuni

I materiali di finitura interna degli spazi comuni quali androni, scale, ballatoi, ecc., dovranno essere coerenti con quelli indicati per le finiture esterne.

#### Locali per il ricovero delle autovetture

I boxes potranno essere collocati a piano terra di tutti gli edifici residenziali con l'esclusione degli edifici di tipo "A" di particolare valore storico e monumentale.

Le aperture dei boxes non dovranno affacciarsi su spazi pubblici, mentre potranno prospettare su cortili o su spazi privati degli edifici da essi serviti.

Il rivestimento sarà in intonaco dello stesso tipo degli edifici circostanti; la copertura dovrà essere a una o due falde con uso di tegole dello stesso tipo usato per gli edifici circostanti.

#### Strutture al servizio dell'agricoltura

Nel caso di interventi che prevedessero il mantenimento di strutture a servizio dell'agricoltura quali magazzini, depositi per attrezzi e macchinari ecc. con esclusione tassativa di stalle o altro per l'allevamento degli animali, si dovrà operare nel rispetto degli elementi originali.

Le pareti in mattoni a vista non potranno essere intonacate e le coperture dovranno mantenere le caratteristiche originali, anche per ciò che riguarda le capriate di sostegno, qualora visibili dall'esterno.

Nel caso in cui gli edifici presentassero parti comuni con edifici residenziali o parti di essi, gli interventi dovranno attenersi ai regolamenti vigenti in materia di sicurezza, per la separazione della funzione residenziale da quella agricola.

#### Sistemazioni esterne

Gli spazi esterni scoperti all'interno dei Piani di Recupero non potranno essere divisi da alcun tipo di recinzione, mentre potranno essere effettuate divisioni tra le diverse pertinenze mediante essenze arboree o arbustive sempreverdi.

La superficie di tali spazi sarà sistemata a cortile e prato o giardino; i cortili saranno sistemati con acciottolato o con mattonelle per sistemazioni esterne; non è consentita la realizzazione di pavimentazioni in battuto di cemento o asfalto di tipo stradale.

#### Recinzioni

Le recinzioni, che potranno essere realizzate lungo il confine di spazi privati con gli spazi pubblici e dovranno avere i requisiti così come previsto dal vigente regolamento edilizio

#### Allineamenti su strade e spazi pubblici

Gli interventi relativi ad edifici prospettanti strade e spazi pubblici dovranno tassativamente rispettare gli allineamenti e comunque dovranno essere verificati dall'ufficio tecnico comunale.

Rc = Rapporto di copertura massimo: fatti salvi gli incrementi previsti nei piani di recupero edilizio o urbanistico, il rapporto di copertura non può superare quello esistente alla data di adozione del presente P.G.T.

H= Altezze massime : dovranno essere pari a quelle delle preesistenze sostituite.

Dc= Distanze dai confini di proprietà e tra i fabbricati : fatte salve le distanze attualmente esistenti e quelle imposte e dal Codice Civile, le distanze relative a nuovi edifici verranno stabilite in coincidenza dell'approvazione dei rispettivi piani di recupero.

Df= Distanze dalle strade : vale quanto previsto dall'art nt pr 11

Allineamenti : negli interventi di ricostruzione lungo gli assi stradali storici, fatte salve particolari prescrizioni normative o cartografiche, devono essere conservati gli allineamenti esistenti.

### Prescrizioni particolari

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico, tutte le richieste Permesso di Costruire e le Denunce di Inizio Attività relative ad edifici dei Centri Storici e dei nuclei storici isolati, devono essere corredate da:

- documentazione fotografica, rilievo dello stato di fatto, descrizione dei caratteri costruttivi e compositivi, nonché dei materiali e dei colori;
- relazione critica sul grado di congruenza tra edificio e contesto attuale (ambito e/o cortina stradale), e tra edificio e caratteri tipici della costruzione originale;
- relazione giustificativa delle scelte progettuali, corredata da idonee rappresentazioni grafiche nonché dalle descrizioni dei materiali e campionature dei colori.

### Articolo pr25

#### Città di formazione storica ed edifici di formazione storica con particolari prescrizioni

Tale tessuto rappresenta il nucleo storico del tessuto urbano, caratterizzato da edifici singoli o da agglomerati urbani.

Tale tessuto è d'interesse storico-ambientale per le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche, sia originarie sia conseguenti al processo d'evoluzione.

Lo stesso è definita "tessuto di recupero" ai sensi e per gli effetti della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Nelle tavole grafiche è segnalata la classificazione degli edifici con particolare attenzione a quelli aventi caratteristiche storico-ambientali significative.

Per l'attuazione delle previsioni ci si atterrà alle seguenti destinazioni, modalità d'intervento, indici e prescrizioni.

#### Destinazioni d'uso non ammissibili

Produttive : b1, b2, b4, b5, b6, b7

Commerciali : c2, c3, c4

Agricole : f1, f2, f3, f4, f5, f6

Di servizio: g4

Gli edifici appositamente rappresentati nelle tavole del piano delle regole con specifico simbolo \* (asterisco) potranno essere oggetto di demolizione, ricostruzione e cambio d'uso, in tal caso la volumetria esistente sarà individuata dalla sagoma geometrica dell'edificio; sulla volumetria di

progetto dovranno essere individuate le dotazione di servizi pubblici così come prescritti nelle NT del piano dei servizi. Su detti edifici, sono ammessi in assenza degli interventi di demolizione e ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per come definito alle lettere a) e b) dell'art.27 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

Le distanze sono definite dall'art 11 delle presenti NT-

Sugli edifici ricompresi nel seguente ambito sono ammessi i seguenti interventi mediante PdC o DIA:  
manutenzione ordinaria;  
manutenzione straordinaria;  
restauro e risanamento conservativo;  
ristrutturazione edilizia anche comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Qualora soggetti privati proprietari di edifici all'interno della città di formazione storica ed edifici di formazione storica con particolari prescrizioni, e non ricadenti negli ambiti individuati come piano di recupero esprimessero una volontà di recupero dei loro edifici attraverso uno strumento attuativo coordinato e unitario che comprenda almeno l'intera corte, sarà compito dell'Amministrazione Comunale valutato il progetto, stabilire se questo possa rientrare come un ambito di trasformazione. Accertata la volontà dell'Amministrazione Comunale tale intervento sarà soggetto a tutte le prescrizioni previste per gli ambiti PR.

Nella tavola n2\_t3 del piano delle regole sono individuati gli edifici presenti nella zona e la loro rispettiva classificazione.

Sugli stessi secondo la specifica classificazione, sono consentiti i seguenti interventi:

- edifici di tipo "A" di valore storico-monumentale, per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e demolizione delle superfetazioni.

- edifici di tipo "AA" di interesse paesistico aventi posizione, caratteristiche morfologiche e tipologiche, presenza di elementi architettonici di rilievo o per valori paesistici, sono ritenuti meritevoli di tutela, per tali edifici è esclusa la demolizione e ricostruzione generalizzata, fatto salvo quanto indicato nelle successive prescrizioni particolari.

- edifici di tipo "AB" di valore ambientale o comunque inseriti in valori ambientali e relativi edifici di servizio, per tali edifici è esclusa la demolizione e ricostruzione generalizzata, fatto salvo quanto indicato successivamente nel presente articolo in argomento di impossibilità di mantenimento degli edifici per ragioni statiche strutturali

- edifici di tipo "B" che si ritengono riprogettabili e relativi edifici di servizio, per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi previa verifica dell'opportunità di demolizione e ricostruzione, per una razionale ristrutturazione urbanistica.

- edifici di tipo "C" recenti e privi di valore storico- ambientale e relativi edifici di servizio, per tali edifici valgono le disposizioni precedenti per gli edifici di tipo "B"

Negli interventi di cui ai precedenti paragrafi è consentita la riutilizzazione del volume di competenza di rustici e consimili a completamento ed ampliamento dei corpi principali; nell'esecuzione di detti interventi, si dovrà provvedere obbligatoriamente alla contestuale esecuzione delle seguenti opere:

- eliminazione dei volumi superfetativi che non s'integrino né tipologicamente né architettonicamente con il contesto originario o di progetto,

- sistemazione dell'area di pertinenza dell'edificio, ovvero la corte interna, il verde, la recinzione.

Gli interventi vanno compiuti nella salvaguardia delle caratteristiche architettoniche, della struttura tipologica dell'edificio e dell'ambito di intervento, intendendo per esse le definizioni planimetriche, distributive e dei materiali delle quali è riconoscibile un uso ripetuto nell'insediamento.

Qualora durante gli interventi assentiti, si verificassero crolli accidentali comportanti l'impossibilità di conservare le parti residue o si riscontrassero pericoli di crolli delle strutture portanti di elementi costruttivi dei quali non fosse prevista la demolizione, si potrà provvedere alla demolizione con successiva ricostruzione nel rispetto degli indici di zona.

Per tale operazione dovrà essere prodotta apposita relazione statica sulla consistenza dell'edificio e delle parti residue e dovrà essere conseguentemente inoltrata per la relativa approvazione, richiesta di PdC o D.I.A. presentata.

Le demolizioni causate da negligenza comportano la denuncia alle autorità competenti per abuso edilizio e l'applicazione delle sanzioni amministrative di legge.

#### **Articolo pr26**

##### **Manufatti eccezionali della città storica**

Vale quanto previsto nell'art. pr 24 per la città storica.

#### **Articolo pr27**

##### **Città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità**

E' un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle regole si attua mediante P. di C. o D.I.A., ad esclusione delle aree considerate nelle successive prescrizioni particolari.

Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento. In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG.

E' destinata all'edilizia residenziale, con annesse quote di edilizia direzionale, artigianale e commerciale. Sono consentite, oltre alle abitazioni, attività di artigianato di servizio, uffici e studi professionali, attività commerciali non aventi caratteristiche di media o grande distribuzione (fino ad un massimo di 600 mq di superficie di vendita), attività ricreative, culturali, sportive (palestre sportive o terapeutiche), turistico-ricettive. Le destinazioni diverse da quella residenziale non possono superare il 50% della SLP complessivamente ammessa. Sono escluse le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del TULLSS mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, come definiti all'interno del regolamento edilizio.

Sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, mediante permesso di costruire convenzionato.

Sono altresì consentiti interventi per attrezzature pubbliche che coprono una quota di servizi pubblici ai sensi di legge, eventualmente realizzati anche da privati sulla base di convenzione, limitatamente al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi pubblici.

##### **Tipo di intervento ammesso**

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

**Modalità d'intervento**

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

**Tipo di intervento ammesso**

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Nuova costruzione

**Modalità d'intervento**

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

**Destinazioni d'uso non ammissibili**

Destinazioni produttive b1 -b2 - b4 - b5 - b6 - b7

Destinazioni commerciali c3 - c4

Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

Nelle aree libere è ammessa nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti limiti:

Indici e parametri

Indice privato = 0,67 mq/mq

Sc = 50% SF

N = 4

H = 15 metri

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr 11

**Prescrizioni particolari**

Nella frazione S. Pedrino è presente un'area inclusa nel perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, individuata quale territorio di cintura metropolitana; su tale area insiste un fabbricato che viene assoggettato ad intervento diretto ed è individuato ai sensi del 6° comma dall'art. 25 delle N.T.A. del Parco, ovvero trattasi di preesistenza adibita ad usi non agricoli, per la quale viene previsto il mantenimento di una destinazione compatibile con la residenza e, alla luce della consistenza volumetrica dello stesso, sono attuabili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, nonché la realizzazione di volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici al servizio dell'edificio.

**Articolo pr28**

**Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità**

E' un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle regole si attua mediante P. di C. o D.I.A., ad esclusione delle aree considerate nelle successive prescrizioni particolari.

Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento. In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG.

E' destinata all'edilizia residenziale, con annesse quote di edilizia direzionale, artigianale e commerciale. Sono consentite, oltre alle abitazioni, attività di artigianato di servizio, uffici e studi professionali, attività commerciali non aventi caratteristiche di media o grande distribuzione (fino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita), attività ricreative, culturali, sportive (palestre sportive o terapeutiche), turistico-ricettive. Le destinazioni diverse da quella residenziale non possono superare il 50% della SLP complessivamente ammessa. Sono escluse le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del TULLSS mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, come definiti all'interno del regolamento edilizio.

Sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, mediante permesso di costruire convenzionato.

Sono altresì consentiti interventi per attrezzature pubbliche che coprono una quota di servizi pubblici ai sensi di legge, eventualmente realizzati anche da privati sulla base di convenzione, limitatamente al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi pubblici.

**Tipo di intervento ammesso**

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

**Modalità d'intervento**

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

**Tipo di intervento ammesso**

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Nuova costruzione

**Modalità d'intervento**

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

**Destinazioni d'uso non ammissibili**

Destinazioni produttive b1 -b2 - b4 - b5 - b6 - b7

Destinazioni commerciali c3 - c4

Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

**Nelle aree libere è ammessa nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti limiti:**

Indici e parametri

Indice privato = 0,5 mq/mq

Sc = 50% SF

N = 4

H = 15 metri

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr 11

**Articolo pr29**

**Città consolidata prevalentemente residenziale ad bassa densità**

un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza di villette ed edifici a bassa densità.

E' destinata all'edilizia residenziale, con annesse quote di edilizia direzionale, artigianale e commerciale. Sono consentite, oltre alle abitazioni, attività di artigianato di servizio, uffici e studi professionali, attività commerciali non aventi caratteristiche di media o grande distribuzione (fino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita), attività ricreative, culturali, sportive (palestre sportive o terapeutiche), turistico - ricettive. Le destinazioni diverse da quella residenziale non possono superare il 50% della SLP complessivamente ammessa. Sono escluse le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del TULLSS mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, come definiti all'interno del regolamento edilizio.

Sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, mediante permesso di costruire convenzionato.

Sono altresì consentiti interventi per attrezzature pubbliche che coprono una quota ai sensi di legge, eventualmente realizzati anche da privati sulla base di convenzione, limitatamente al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi pubblici.

**Tipo di intervento ammesso**

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

**Modalità d'intervento**

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

**Tipo di intervento ammesso**

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Nuova costruzione

**Modalità d'intervento**

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

**Destinazioni d'uso non ammissibili**

Destinazioni produttive b1 -b2 - b4 - b5 - b6 - b7

Destinazioni commerciali c3 - c4

Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

Nelle aree libere è ammessa nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti limiti:

Indici e parametri

Indice privato = 0,34 mq/mq

SC = 50% SF

N = 2

H = 8 metri

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr 11

### **Articolo pr30**

#### **Città consolidata prevalentemente commerciale**

Si tratta di alcune zone caratterizzate dalla presenza di edifici destinati ad attività commerciale. Esse sono ubicate in prevalenza all'esterno di aree dominate dall'edificazione residenziale.

La disciplina della città del commercio è disciplinata dal piano del commercio contenuto all'interno del piano delle regole del PGT08

La ristrutturazione e la ricostruzione sono consentiti a parità di SLP esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti. Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima dalle strade (Ds) o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con un minimo di ml.10,00, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento. L'ampliamento non può superare il 20% della SLP esistente, indipendentemente dalla superficie di terreno disponibile. Nell'ambito di dette iniziative è ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode o del proprietario per una SLP massima di mq.150, da computare comunque nel limite stabilito. In caso di interventi di cui al presente comma deve essere comunque garantito l'adeguamento ai servizi di parcheggio di uso pubblico prescritto dalla normativa vigente nella misura del 50% della SLP, con monetizzazione del restante 50% dovuto per standard urbanistico. A tal fine l'intervento è subordinato a piano attuativo mediante il quale sia garantito quanto stabilito al precedente periodo.

Per quanto riguarda la normativa di settore si deve far riferimento a quanto previsto dalla parte QUINTA della presente normativa

#### **Tipo di intervento ammesso**

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

#### **Modalità d'intervento**

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

#### **Tipo di intervento ammesso**

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Nuova costruzione

#### **Modalità d'intervento**

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

**Destinazioni d'uso non ammissibili**

Destinazioni residenziali a1

Destinazioni produttive b5, b6

Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

Indici e parametri

Indice privato = 1,2 mq/mq st

Sc = 60% SF

N = 2

H = 11 metri

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr11

**Articolo pr31**

**Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva**

L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali e la fornitura di servizi. Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT.

I cambi di destinazione d'uso per la realizzazione di destinazioni commerciali c1 e c2 di cui all'art. nt pr13 sono assoggettati alla preventiva verifica della dotazione di servizi pubblici, ovvero gli interventi conseguenti sono disciplinati da permesso di costruire convenzionato.

Per le attività ritenute compatibili sono ammessi progetti di adeguamento funzionale ed operativo, mediante ristrutturazione, ricostruzione ed anche ampliamento delle strutture esistenti.

La ristrutturazione e la ricostruzione sono consentiti a parità di SLP esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti. Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima dalle strade (Ds) o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della

Strada, con un minimo di ml.10,00 fuori dai centri abitati, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento. In caso di avvenuto sfruttamento degli indici edificatori del lotto, è consentito un incremento del 10% della superficie copribile e del 15% della SLP del lotto fondiario di esclusiva proprietà nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente. Nell'ambito di dette iniziative è ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode o del proprietario per una SLP massima di mq.150, da computare comunque nell'indice stabilito.

**Tipo di intervento ammesso**

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

**Modalità d'intervento**

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

**Tipo di intervento ammesso**

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Nuova costruzione

**Modalità d'intervento**

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

**Destinazioni d'uso non ammissibili**

Destinazioni residenziali a1

Destinazioni commerciali c3 - c4

Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma integrato d'intervento.

Indici e parametri

Indice privato = 0,8 mq/mq st

Sc = 60% SF

N = 3

H = 12 metri; possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr11

Gli uffici amministrativi e tecnici che:

- a) concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva;
- b) risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione;
- c) non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale;
- d) non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.;

sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.

**Articolo pr32**

**Città consolidata: attività florovivaistica**

Si tratta di un ambito posto a nord - est della strada provinciale Cassanese nel quale l'attività principale è quella florovivaistica inserita all'interno del parco sud Milano. Fermo restando il rispetto delle normative del Parco Agricolo Sud Milano, si prevede a conferma e miglioramento dell'ambito quanto segue:

**Tipo di intervento ammesso**

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

**Modalità d'intervento**

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

**Tipo di intervento ammesso**

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Nuova costruzione

**Modalità d'intervento**

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

**Destinazioni d'uso non ammissibili**

Destinazioni residenziali a1

Destinazioni produttive b6, b7

Destinazioni commerciali c3 - c4

Destinazioni ricettive d1

Destinazioni direzionali e1 - e2

Destinazioni di servizio: g1 - g3 - g4

Per le attività esistenti si potranno prevedere ampliamenti nella misura prevista dalla L.R. 12/2005.

La superficie commerciale potrà essere destinata a esposizione e vendita di prodotti per la vita e l'attività all'area aperta quali arredi e giardino terrazzo, piccole macchine e attrezzature, giochi e attività all'area aperta, giocattoli in parte compatibili con queste attività e anche di tipo tradizionale.

Possibili ampliamenti potranno essere volti, nel rispetto delle norme igieniche sanitari e veterinarie, per la realizzazione di strutture per piccolo allevamento di animali da cortile sia a scopo didattico per visite singole e guidate.

Per la cascina esistente si potrà prevedere il totale restauro e ristrutturazione per l'utilizzo agriturismo con una parte residenziale per la proprietà e custode per una cubatura pari all'esistente con un ampliamento in cubatura fino al 20% con aggiunta di zone porticati e attrezzate per l'attività di agriturismo. Il tutto con caratteristiche architettoniche consone in valorizzazione dell'esistente compreso il recupero totale del mulino esistente

Potranno essere previste all'interno della superficie fondiaria ambiti in cui sviluppare zone giochi all'aperto.

La dotazione di parcheggi pubblici dovrà rispettare il parametro del 100% della superficie commerciale.

### **Articolo pr33**

#### **Città consolidata: scalo ferroviario**

La zona per impianti ferroviari è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono, oltre alla linea ferroviaria esistente e di progetto, le relative opere d'arte, quali i sovrappassi e i sottopassi sia veicolari sia pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni nonché per attività commerciali e paracommerciali di vicinato ad essi complementari.

Il limite di rispetto ferroviario si estende, a prescindere dalla sua rappresentazione sulle tavole del P.G.T. per una profondità di 30 metri a partire dalla rotaia più esterna esistente o prevista da progetti della società ferroviaria.

#### **Prescrizioni particolari**

Sulle aree utilizzate per scali merci privati individuate sulle tavole del P.G.T. è consentita unicamente la realizzazione di impianti ferroviari e di opere di urbanizzazione al loro servizio con l'esclusione di ogni intervento che comporti la realizzazione di SLP e SC di cui all'art nt pr11

### **Articolo pr34**

#### **Città da consolidare: residenziale in ambito storico**

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG (ex zone b1 art 25 nta prg superato A1), per i quali il piano esecutivo è già stato adottato e/o approvato che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva.

Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale del 9 giugno 2001 G.R. 13269 e successive varianti.

**Articolo pr35**

**Città da consolidare: residenziale**

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato approvato e che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva. Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale del 9 giugno 2001 G.R. 13269 e successive varianti.

**Articolo pr36**

**Città da consolidare: residenziale in ambito agricolo**

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato approvato o previsto dal PRG vigente e che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva. Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale del 9 giugno 2001 G.R. 13269 e successive varianti.

**Articolo pr37**

**Città da consolidare: PII previsti dal documento d'inquadramento**

Si tratta di ambiti già assoggettati a programma integrato d'intervento dal documento d'inquadramento del 2006, per i quali il piano esecutivo è già stato approvato e che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dal PII approvato. Una volta terminati tali PII, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare SLP aggiuntiva. Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale del 9 giugno 2001 G.R. 13269 e successive varianti, e al documento d'inquadramento del 2006.

#### **Articolo pr38**

##### **Città da consolidare: artigianale e produttiva**

Si tratta di ambiti già assoggettati da piani attuativi, per i quali il piano esecutivo è già stato adottato e/o approvato o previsto dal PRG vigente e che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dal Piano esecutivo adottato e/o approvato o previsto dal PRG vigente. Una volta terminati tali Piani esecutivi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare SLP aggiuntiva. Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale del 9 giugno 2001 G.R. 13269 e successive varianti.

In riferimento all'osservazione n°7 presentata dalla Filtrex s.r.l. in data 12/09/2008 con numero di protocollo 12961, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 53 dell' 11 dicembre 2008, l'ambito individuato per una superficie di circa 1.000,00 mq è inedificabile.

#### **Articolo pr39**

##### **Città da consolidare ricettiva**

Si tratta di ambiti già assoggettati a Piani esecutivi già approvati e che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai Piani approvati. Una volta terminato tale Piano, l'ambito dovrà rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare SLP aggiuntiva. Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale del 9 giugno 2001 G.R. 13269 e successive varianti.

#### **Articolo pr40**

##### **Città da trasformare**

Per gli ambiti della città da trasformare, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano.

Il perimetro delle aree di trasformazione nel documento di piano ha solo valore indicativo/strategico e vale come perimetro massimo. Tale perimetro per correttezza di previsione è riportato nel piano delle regole. Poiché nel Piano delle Regole ha valore vincolante, qualora in fase attuativa si rendesse necessario modificare tale perimetro occorrerà apportare variante al solo Piano delle Regole. Il

perimetro nel Piano delle Regole vale come superficie massima che definisce indici e parametri di progetto e può essere realizzato per sub ambiti attuativi. I sub ambiti possono essere attuati anche con convenzioni autonome e separate purchè si definisca un planivolumetrico generale condiviso dall'amministrazione e in maniera che tutti i sub ambiti possano godere degli stessi diritti.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso prevalenti indicate nelle schede d'ambito della città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni, previa concertazione con l'Amministrazione Comunale e fermo restando che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità tra le stesse e quelle prevalenti.

**Negli ambiti di trasformazione la SLP e i Volumi da convenzionare non possono essere inferiori al 90% rispettivamente della SLP e Volumi edificabili previsti dal PGT.**

**Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per nuove edificazioni, in ogni ambito di trasformazione individuato dal PGT può essere richiesta solo per interventi edilizi che realizzino almeno il 40% della SLP prevista.**

Le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, sono vincolanti e sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute nel presente Piano.

#### **Articolo pr41**

##### **Limiti di rispetto**

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovra ordinate di riferimento.

Si precisa quanto segue:

##### **1 - Limite di rispetto stradale**

Il vincolo trova applicazione anche laddove non sia evidenziato nelle tavole del PGT e più precisamente in quelle del piano delle regole, quando si sia in presenza di zona esterna al perimetro del centro abitato e delle zone di espansione previste dal PGT.

I limiti di arretramento, fascia o zona di rispetto dell'edificazione sono profondi 30,00 metri e 20,00 metri dal ciglio delle strade provinciali costituenti la viabilità primaria e comunque dovranno essere in conformità al Nuovo Codice della Strada.

Nella aree comprese nel limite di arretramento può essere consentita l'edificazione di attrezzature per i trasporti quali pensiline, chioschi, distributori di carburante ed annessi stazioni di servizio, autolavaggi, impianti tecnologici, a condizione che nell'edificazione di dette attrezzature sia rispettata la distanza minima prevista dal Nuovo Codice della Strada, con il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a cure e spese del proprietario dell'attrezzatura, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale; tali vincolo e obbligo saranno espressamente riportati nell'atto di Permesso di Costruire.

L'edificabilità risultante dalla campitura dell'area compresa nel limite di arretramento, così come individuata nella tavola del piano delle regole., intercorrente tra la sede viaria e il lotto edificabile, può essere sfruttata all'interno di quest'ultimo.

La realizzazione di recinzioni è consentita in conformità al Nuovo Codice della Strada e al nulla-osta dell'ente istituzionalmente competente.

La profondità dei limiti di arretramento deve essere misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada o dal limite della scarpata o fossi o fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Nel caso in cui, con progetto esecutivo approvato dalla Pubblica Amministrazione competente sia modificato un tracciato viario disegnato sulle tavole del piano delle regole, si intende automaticamente modificato anche il limite di arretramento stradale, nel rispetto delle distanze minime a protezione del nastro stradale risultanti dalle planimetrie stesse, senza che questo comporti variante al PGT

## 2 - Zona di rispetto cimiteriale

All'interno dell'ambito cimiteriale (fascia di rispetto) non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione;
- volumi tecnici senza permanenza di persone.
- attrezzature inerenti la custodia e la gestione delle attrezzature cimiteriali;
- strade di arroccamento alle e per la struttura cimiteriale;
- parcheggi pubblici;

- impianti tecnologici.

essendo la zona di rispetto già ridotta al minimo di 50 metri, all'interno della stessa possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili comunque con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli eventuali edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, con riferimento all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso ovvero quelli previsti dalle lettere a) b) c) dell'art.27 della LR 12/2005.

### **3 - Zone di rispetto di elettrodotti e di altre canalizzazioni, aeree o interrate**

Per il rispetto degli elettrodotti, anche laddove non sia indicata graficamente una fascia di rispetto, si applicano i limiti fissati dal D.P.C.M. 23.4.1992, pubblicato nella G.U. n.104 del 6.5.1992, e corrispondenti a ml.10 per le linee a 132 kV, a ml.18 per le linee a 220 kV e a ml.28 per le linee a 380 kV.

### **4 - Limite di arretramento dell'edificazione dalla linea ferroviaria**

Lungo la linea ferroviaria la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dalla mezzeria del binario di corsa più esterno esistente o previsto da progetti approvati, deve essere pari a 30,00 metri.

Nelle aree comprese entro il limite di arretramento si applica la disciplina dettata dalle leggi speciali vigenti in materia.

### **5 - Limite di arretramento dell'edificazione dai pozzi ad uso pubblico**

Ai sensi del DPR n. 236/1988, del D.Lgs n.152/2000 e del D.Lgs n.258/2000, in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di tutela assoluta dell'area immediatamente circostante il punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Inoltre in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto pari a m. 200,00 oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996 all'interno della quale sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;

- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative e/o quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presenti negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

#### **6 - Limite di arretramento dell'edificazione dalle rogge e dei fontanili**

Si veda la relazione tecnica e normativa: "individuazione del reticolo idrico minore ed esercizio dell'attività di polizia idraulica" allegata al PGT all'interno della componente geologica e geotecnica.

## PARTE QUINTA

### Norme specifiche sulle attività commerciali

#### Articolo pr42

##### Definizioni di commercio

Ai fini della presente normativa si intendono:

a) per COMMERCIO ALL'INGROSSO, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

b) per COMMERCIO AL DETTAGLIO, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

c) per SUPERFICIE DI VENDITA di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti all'art. 4 delle presenti norme.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998.

d) per SUPERFICI ACCESSORIE di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

#### Articolo pr43

##### Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

ESERCIZI DI VICINATO quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore a 151 mq e fino a 1.500 mq;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;

CENTRO COMMERCIALE: una media struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico - edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

#### **Articolo pr44**

##### **Settori merceologici**

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti extra alimentari, deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- a) elettronica, audio, video ed elettrodomestici;
- b) sport, tempo libero, bricolage, libri;
- c) mobili, casa e accessori di arredo;
- d) autovetture, autocaravan, accessori auto.

#### **Articolo pr45**

##### **Vendita di oggetti ingombranti**

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SLP.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

#### **Articolo pr46**

##### **Contestualità dei procedimenti**

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi che necessitano di autorizzazione possono essere contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Per la realizzazione di nuove strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale sarà subordinata alla verifica dei criteri e parametri di compatibilità localizzativi, della struttura

commerciale e alla verifica di dotazione sufficiente di aree per attrezzature e servizi come da Piano dei Servizi art. ps13.

Sarà data priorità alle attività che presenteranno domanda per posizionarsi in aree urbane sottoutilizzate e oggetto di riqualificazione.

Dovrà essere eseguita una verifica dettagliata sul contesto socio economico e situazione di squilibrio presente al momento della domanda, eventuali situazioni di rarefazione della densità abitativa all'interno del Comune, oltre alla predisposizione di un progetto che tenga in considerazione del contorno dell'edificio presente e si inserisca in modo armonioso allo stesso.

#### **Articolo pr47**

##### **Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale**

Per l'insediamento di nuove attività di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata;
- garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione.

Inoltre sono ritenuti necessari:

- parcheggi a raso e interrati con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta;
- controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico ambientale.

L'insediamento delle attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali.

Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

#### **Articolo pr48**

##### **Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale**

Gli interventi di carattere commerciale nei centri storici, per quanto possibile, devono preservare l'unitarietà morfologica e tipologica del centro storico stesso, evitando di alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le parti del tessuto storico.

#### **Articolo pr49**

##### **Esercizi di vicinato - procedure e autorizzazioni**

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti relativi alla tipologia specifica, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione di cui al comma 1 il soggetto interessato dichiara:

- a) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- b) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- c) la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;
- d) gli elementi di compatibilità e/o di sinergia con il sistema commerciale e urbano in cui si inserisce, come i principi localizzativi di seguito indicati suggeriscono.

Fermi restando le destinazioni di zona del PGT e i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per integrazione documentale prevista per legge. Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

##### **PRINCIPI LOCALIZZATIVI**

La generica destinazione d'uso commerciale, consente esclusivamente l'insediamento di attività di vicinato.

Ai fini di uno sviluppo organico dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio di Vignate, ed anche per non agevolare fenomeni di dispersione localizzativa che abbassano e depauperano la soglia di gradevolezza e attrazione verso il singolo punto vendita, si segnala la necessità di definire Piani di merchandising che possano dare risposte sia all'articolazione del mix merceologico sia al layout operativo.

I piani e le verifiche di compatibilità sono volte a promuovere l'insediamento delle attività di vicinato ad integrazione e in prossimità dei "sistemi commerciali".

#### Articolo pr50

##### Medie strutture di vendita - procedure e autorizzazioni

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti relativi alla tipologia specifica, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi essenziali:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di cui al precedente articolo pr 49;
- c) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- d) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio e i regolamenti locali di polizia urbana e igienico-sanitaria e precisamente:
  - relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, nonché con le disposizioni della L.R. 14/1999;
- f) tutti gli elaborati necessari ad attestare la compatibilità commerciale, occupazionale, urbanistica ed ambientale con il sistema commerciale e urbano in cui si inserisce, tenendo conto dei principi localizzativi di seguito indicati, e precisamente:
  - valutazione dell'impatto occupazionale netto;
  - dettagliata documentazione fotografica dei luoghi e degli immobili oggetto dell'intervento, con particolare riferimento agli esercizi commerciali esistenti;
  - analisi tipologiche, morfologiche, stilistiche e formali degli edifici al contorno, a supporto delle scelte progettuali effettuate;
  - simulazione tridimensionale del progetto e/o opportuni fotomontaggi;
  - documentazione di dettaglio riferite a materiali, finiture, cromatismi, elementi di arredo esterni, insegne o altri manufatti pubblicitari;
  - progetto delle aree esterne adibite a parcheggio, sosta e movimentazione merci, comprensivo delle aree a verde, specificando finiture, cromatismi, materiali, essenze previste;
  - ove possibile dovrà essere prevista adeguata separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari, mediante diverse quote di calpestio e differente pavimentazione;
  - tutti i percorsi pedonali ed i collegamenti con le aree a parcheggio devono essere progettati e realizzati in conformità a quanto previsto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

- prevedere di norma schermature vegetali, quali aiole, prati, alberi, soprattutto in prossimità di confini o di edifici esistenti, sulla scorta di opportuno progetto dove siano specificate le essenze previste ed il posizionamento;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità di collocare assenze arboree dovrà essere presentato progetto di dettaglio degli elementi di arredo urbano, specificando soluzioni progettuali adottate, materiali, cromatismi, finiture, rapporto con elementi analoghi al contorno;
- progetto dell'illuminazione degli spazi esterni, completo di studi illuminotecnici, soluzioni progettuali e tecnologiche adottate, elementi impiegati, materiali, cromatismi, rapporto con elementi analoghi al contorno;
- eventuali recinzioni o ringhiere devono essere studiate nel dettaglio e preferibilmente integrate con opportune barriere vegetali;

#### PRINCIPI LOCALIZZATIVI

L'insediamento di medie strutture di vendita potrà avvenire negli ambiti di città da consolidata da attuarsi con piano attuativo o nella città da trasformare, e si dovrà, in ogni caso e secondo il piano delle regole del PGT, porre adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con le attività commerciali e di servizio esistenti, alla disponibilità di una rete di accessibilità pubblica.

L'insediamento di medie strutture di vendita, dovrà in ogni caso porre un'adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con attività di servizio, alla disponibilità di una rete di accessibilità pubblica.

#### Articolo pr51

##### Grandi Strutture di vendita - procedure e autorizzazioni

Al fine della razionalizzazione e riqualificazione della rete esistente, per le grandi strutture esistenti è consentito esclusivamente:

- l'ampliamento inferiore o uguale al 15% della superficie autorizzata e in misura comunque non superiore a 750 mqv di nuova superficie di vendita;
- ampliamento di strutture esistenti della media distribuzione, nella medesima misura sopradetta e che vengono conseguentemente classificate come punti di vendita della grande distribuzione;

Per strutture di vendita esistenti si intendono le strutture attive, nelle quali è esercitata in modo continuativo l'attività di vendita, di cui si chiede l'ampliamento, l'accorpamento o la concentrazione. Non è ammessa ulteriore domanda di ampliamento.

Ai sensi dell'articolo 5 del D.Lgs. 114/98 la domanda deve essere corredata dai seguenti elementi essenziali:

- tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- le caratteristiche dell'insediamento commerciale richiesto;
- le dichiarazioni relative al possesso di requisiti soggettivi di cui all' art. 5, comma 3, lettera a) della l.r. 14/99;
- gli elaborati di cui all'art. 5, comma 3 lettera b), e) della l.r. 14/99, redatti secondo le modalità semplificate indicate nel punto 6.3 «Contenuti del rapporto di impatto nei casi di procedure semplificate» della D.g.r. n. 7/15701 del 18/12/2003.

Per i casi oggetto del presente articolo la Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 9 del D.Lgs.114/98, esamina le componenti di ammissibilità relative agli aspetti urbanistico - territoriali e ambientali ritenendosi acquisita l'ammissibilità relativa agli aspetti socio- economici, ove le strutture commerciali interessate risultino attive da almeno 18 mesi nelle sedi di cui si chiede l'ampliamento, l'accorpamento o la concentrazione e ove la struttura di vendita risultante dall'accorpamento o concentrazione non risulti di superficie di vendita superiore a 5.000 mqv.

Nella superficie lorda di pavimentazione non si computano le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

#### PRINCIPI LOCALIZZATIVI

In seguito all'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti, è esclusa la localizzazione, l'insediamento e il trasferimento di nuove grandi strutture di vendita con superficie superiore a quattromila metri quadrati su tutto il territorio comunale.

## Articolo pr52

### Centri Commerciali procedure e autorizzazioni

Con riferimento alla definizione fornita all' art.4, comma 1 lett. 5) del D.Lgs. 114/98, il Centro Commerciale è un insediamento urbanistico/edilizio unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi, e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente.

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, quale che sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede di esame della domanda tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

La domanda di nuova apertura di un Centro Commerciale può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 5 della legge regionale 14/99.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi essenziali:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di cui al precedente articolo pr 49;
- c) le caratteristiche dell'insediamento commerciale richiesto: l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- e) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;
- f) gli elaborati di cui all'art. 5, comma 3 lettera b), c), d), e), della L.R. 14/99, redatti secondo le modalità indicate nel punto 6 "Il rapporto di impatto - Elementi costitutivi" della D.g.r. n. 7/15701 del 18/12/2003.

Il Centro Commerciale ha autorizzazione unitaria e da questa discendono e sono autorizzate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali inseriti nel Centro Commerciale. Il totale delle superfici di vendita autorizzate dei singoli esercizi deve corrispondere a quello della autorizzazione unitaria. La superficie di vendita del Centro Commerciale è pertanto pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Il passaggio dall'autorizzazione unitaria alle autorizzazioni per i singoli esercizi non costituisce una fattispecie di subingresso e in nessun caso è autonomamente attivabile neanche parzialmente.

L'allocazione o il trasferimento di uno o più esercizi all'interno di un Centro Commerciale, configurando un ampliamento della autorizzazione unitaria in essere, necessita l'attivazione di un nuovo procedimento ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/98.

Il trasferimento di uno o più esercizi fuori dal Centro Commerciale comporta la cessazione dell'attività autorizzata nella struttura unitaria e l'avvio di un nuovo procedimento ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/98. Ne consegue in particolare che, in caso di cessazione dell'attività di uno dei punti di vendita autorizzati allocati nel C.C. ed in mancanza di un soggetto subentrante entro il termine di cui all'art. 22, comma 4 lettera b), del D.Lgs. n. 114/98, il Comune riduce la superficie di vendita complessiva del Centro Commerciale riportata nella autorizzazione unitaria.

È escluso il rilascio di autorizzazioni concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme si configurano come centri commerciali.

Gli insediamenti commerciali privi di autorizzazione unitaria non possono adottare soluzioni strutturali o formali o fornire informazioni al pubblico riguardano uno o più esercizi idonee a rappresentare gli stessi quali Centro Commerciale o, comunque, come unitario complesso commerciale. Il ricorrere della fattispecie sopra richiamata può configurare svolgimento abusivo dell'attività ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 114/98.

#### **Articolo pr53**

##### **Disciplina dei Subentri**

Il subentrante per atto tra vivi in un'attività commerciale, purché sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e abbia trasmesso la comunicazione di subingresso al Comune ha facoltà di iniziare immediatamente l'esercizio dell'attività.

Il subentrante per causa di morte in una attività commerciale può svolgere l'attività del dante causa qualora non si trovi in una delle condizioni previste dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e qualora entro un anno dal subentro sia in possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98. Tale termine è prorogato dal sindaco quando il ritardo non risulti imputabile all'interessato. In ogni caso contrario il sindaco ordina la cessazione dell'attività ed il subentrante decade dal diritto alla continuazione dell'attività.

#### **Articolo pr54**

##### **Aggiornamento della normativa commerciale**

L'efficacia operativa delle analisi, indirizzi e normativa sul Commercio richiede l'aggiornamento triennale.

## PARTE SESTA

### Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante

#### Articolo pr55

##### Ambito di applicazione e definizioni

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dall'art. 5 della Legge Regionale 5 ottobre 2004 n° 24.

Ai fini delle presenti norme si definiscono gli impianti come servizi d'uso pubblico.

Gli impianti esistenti ubicati in zone non individuate con apposita simbologia, sono da ritenersi incompatibili con il PGT, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge regionale 5 ottobre 2004 n° 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, Decreto Lgs. 30 aprile 1992 n°285 e s.m.i. e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i.

#### Articolo pr56

##### Norme procedurali di natura urbanistica

L'installazione di nuovi impianti non è consentita nelle zone consolidate (ex A) e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale.

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentite in limite di rispetto stradale di cui all'art. 16 del nuovo codice della strada e s.m.i. nei tratti rettilinei tenuto conto che la fascia deve essere calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del Regolamento di esecuzione del codice della strada. Inoltre devono rispettare i seguenti parametri.

Superficie minima del lotto 600 mq.

distanze dal confine del lotto maggiore o uguale all'altezza fabbricato

distanze dagli edifici :residenziali/ direzionali(\*) 10 m.

distanze dagli edifici d'uso diverso(\*) 5 m.

superficie coperta massima (\*\*) 50%

Ip 0,08 mq/mq

altezza massima degli edifici 4 m.

altezza massima delle tettoie e delle pensiline 6 m.

Distanza dal ciglio delle strade pubbliche(\*\*\*) Come da Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione, con un distanza minima di mt.5

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.

(\*) Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline

(\*\*) per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati e dalle pensiline

(\*\*\*) Le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di mt 3 dal ciglio stradale.

Sugli impianti esistenti, individuati con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; nel caso di ampliamento, dovranno osservarsi i parametri di cui sopra, ad eccezione della superficie minima del lotto.

#### **Articolo pr57**

##### **Segnaletica**

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

#### **Articolo pr58**

##### **Attività complementari**

##### **SUPERFICI DI VENDITA**

Le superfici di vendita connesse all'impianto di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

##### **SUPERFICI DEI PUBBLICI ESERCIZI**

Le superfici afferenti ai pubblici esercizi non trovano limitazione, sempre che i manufatti siano conformi ai parametri delle presenti NT.

##### **PRINCIPIO DI PREVALENZA**

La presenza di superfici di vendita o di pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli

stessi impianti come attività commerciali e da richiedere quindi il reperimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi e spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale. Detti impianti, anche se integrati con superfici di vendita o pubblici esercizi, mantengono quindi la loro prevalente qualificazione di servizi d'uso pubblico.

#### **AUTOLAVAGGI**

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili anche in ambito diverso dalle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione di cui al precedente articolo 65 e seguenti delle presenti NT.

#### **Articolo pr59**

##### **Smaltimento e rimozione**

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti deve ottenersi titolo abilitativo edilizio supportato da parere ARPA

Deve prevedersi:

- a) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni legislative vigenti;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, nonché di ogni rifiuto e/o qualsivoglia materiale ivi reperibile, con smaltimento presso i centri autorizzati.

## PARTE SETTIMA

Componente geologica, idrogeologica e sismica

### Articolo pr60

Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica

I seguenti elaborati costituiscono la documentazione di riferimento:

#### DP3. Assetto geologico, idraulico, sismico e zonazione del rischio idraulico

- DP 3.1        Relazione
- DP 3.2        Carta corografica    Scala 1:10000
- DP 3.3        Carta geologica, geomorfologica, litologica    Scala 1:10000
- DP 3.4        Sezione geologica
- DP 3.5        Carta idrogeologica (dati riferiti a Marzo 2005) e della vulnerabilità dell'acquifero  
Scala 1:10000
- DP 3.6        Carta pedologica    Scala 1:10000
- DP 3.7        Carta della pericolosità sismica    Scala 1:10000
- DP 3.8        Carta dei vincoli    Scala 1:5000
- DP 3.9        Carta di sintesi    Scala 1:5000
- DP 3.10       Carta di fattibilità    Scala 1:2000

### Articolo pr61

Classi di fattibilità

GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DOVRANNO ESSERE CONFORMI A QUANTO PREVISTO PER LE RISPETTIVE CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, COSI' COME DESUMIBILI DALLA CARTA DI FATTIBILITA' E DALLA RELAZIONE GEOLOGICA DI SUPPORTO AL PGT.

**Articolo pr62**

**Norme finali**

L'insediamento di attività in tutti gli ambiti è subordinato al rispetto delle prescrizioni del PGT relativamente alle destinazioni d'uso consentite.

Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti finitimi.

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito del PGT, si fa riferimento al vigente Piano di Zonizzazione Acustica che dovrà essere aggiornato entro un anno dall'approvazione del PGT.