



# Comune di Pregnana Milanese

Provincia di Milano

## Piano di Governo del Territorio Variante 2016

Piano delle Regole

RP.04 - Norme Tecniche di Attuazione

Con le modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

12 dicembre 2016

Arch. Franco Aprà e Marco Engel - Pian. Massimo Bianchi





## **INDICE**

### **Titolo I – Disposizioni generali**

- Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole
- Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT
- Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi
- Art. 4 Destinazioni d'uso
- Art. 5 Aree di pertinenza
- Art. 6 Parcheggi di pertinenza
- Art. 7 Definizione degli interventi edilizi
- Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole
- Art. 9 Documentazione a corredo dei Piani Attuativi e degli atti di programmazione negoziata
- Art. 10 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

### **Titolo II – Disciplina delle aree**

- Art. 11 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone
- Art. 12 Determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato
- Art. 13 Zone residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali
- Art. 14 Nuclei di antica formazione e zona A residenziale di recupero del centro storico
- Art. 15 Zona B residenziale esistente e di completamento
- Art. 16 Zona D del tessuto urbano consolidato produttivo: norme generali
- Art. 17 Zona destinata a servizi pubblici e tecnologici
- Art. 18 Tutela e sviluppo del verde
- Art. 19 Zona E - Aree destinate all'agricoltura
- Art. 20 Parchi sovracomunali e regionali
- Art. 21 Zone di rispetto e aree non soggette a trasformazione urbanistica

### **TITOLO III - Disciplina per specifiche destinazioni d'uso**

- Art. 22 Attività commerciali e zone non soggette a trasformazione
- Art. 23 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo
- Art. 24 Impianti per la distribuzione del carburante e di servizio per gli autoveicoli

### **TITOLO IV – Norme di tutela ambientale e paesaggistica**

- Art. 25 Reticolo idrico minore
- Art. 26 Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici
- Art. 27 Immobili assoggettati a tutela o meritevoli di conservazione

### **TITOLO V - Disposizioni particolari**

- Art. 28 Piani attuativi vigenti
- Art. 29 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole
- Art. 30 Attività estrattive
- Art. 31 Edifici condonati
- Art. 32 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi
- Art. 33 Norma transitoria di coordinamento con il Documento di Piano
- Art. 34 Programmi Integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato



## Titolo I – Disposizioni generali

### Art. 1 - Contenuto e finalità del Piano delle Regole

#### 1.1

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- \* gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- \* le aree destinate all'agricoltura;
- \* le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- \* le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

#### 1.2

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere dispositivo e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:

- a) le Norme Tecniche di Attuazione;
- b) le tavole di azionamento (RP01 ed RP02);
- c) nell'ambito degli elaborati di cui alla lettera b): gli elaborati grafici di maggior dettaglio;
- d) gli altri elaborati grafici e la Relazione Illustrativa, con valore di analisi e di indirizzo.

In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Regolamenti e nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

#### 1.3

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.

#### 1.4

Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

- Relazione generale
- Norme Tecniche di attuazione
- Elaborati grafici:
  - Tav. RA.01: Destinazioni d'uso, altezza degli edifici, densità fondiaria e rapporti di copertura
  - Tav. RA.02: Distribuzione delle attività economiche
  - Tav. RA.03: Aree agricole coltivate per conduzione aziendale
  - Tav. RP.01: Carta della disciplina delle aree
  - Tav. RP.02: Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei storici.

#### 1.5

Per l'individuazione delle disposizioni di piani sovracomunali e di vincoli gravanti sul territorio comunale il Piano delle Regole rimanda agli specifici elaborati del Documento di Piano.

### Art. 2 - Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

In particolare si rimanda ai Criteri di attuazione del Documento di Piano per quanto concerne le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione.

### **Art. 3 - Definizione dei parametri e degli indici edilizi**

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specifiche o aggiuntive.

#### **3.1**

##### **St (mq) - Superficie territoriale**

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

#### **3.2**

##### **Sf (mq) - Superficie fondiaria**

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratta le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

#### **3.3**

##### **SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili.

Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Saranno computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità, ovvero siano oggettivamente preordinate all'agibilità, pur non avendone in progetto tutti i requisiti formali, potendosi questi conseguire con semplici interventi, successivamente operabili senza necessità di titolo abilitativo (manutenzioni ordinarie, installazione di impianti e simili).

Per gli interventi in zone A e B si considera SLP la superficie di pavimento dei "rustici" di origine agricola, per le parti comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché solo parzialmente delimitate da murature perimetrali (tettoie) o non stabilmente accessibili con scale fisse (fienili).

##### **3.3.1**

Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;
- b) le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- c) le superfici degli spazi destinati al ricovero delle autovetture previsti dalle leggi e dalle norme vigenti; nelle nuove costruzioni l'altezza interna netta non deve essere superiore a m 2,40 ovvero a misura superiore imposta da specifiche normative o particolari e documentate esigenze;
- d) la superficie di un singolo locale di proprietà condominiale destinato a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, di superficie netta massima di mq 15 ogni 400 mq di SLP o loro frazioni; nelle nuove costruzioni detti locali non dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali abitabili;
- e) le superfici dei volumi tecnici a prescindere dalla loro collocazione nell'edificio o nella relativa area di pertinenza, necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine

di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso;

f) le superfici comprese nelle murature perimetrali in applicazione di leggi e normative sul risparmio energetico.

Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani la cui superficie viene computata nella SLP, non possono esserne detratte.

### **3.3.2**

Per gli insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1, sono escluse dal calcolo della SLP:

- le superfici dei locali destinati a cantina compresi al piano interrato o seminterrato entro la sagoma degli edifici costituiti da una o due unità immobiliari, ivi compresi gli edifici connotati da tipologia a schiera, ovvero le superfici delle cantine di pertinenza di ciascuna delle singole unità immobiliari comprese al piano interrato o seminterrato di edifici costituiti da più di due unità immobiliari;
- le superfici delle scale e degli impianti di risalita e sollevamento e quelle dei pianerottoli di sbarco o dei disimpegni di distribuzione tra le unità immobiliari ai diversi piani negli edifici residenziali pluripiano comprendenti più unità immobiliari catastalmente distinte, con espressa esclusione delle scale interne alle unità immobiliari.

### **3.3.3**

Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1, sono escluse dal calcolo della SLP:

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei serbatoi esterni per lo stoccaggio di prodotti industriali;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- depositi o magazzini realizzati al piano interrato di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici e non costituiscano unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,50.

### **3.3.4 - Sottotetti**

I locali realizzati in sottotetto e direttamente collegati con scale fisse alla sottostante unità immobiliare devono essere in possesso dei requisiti di altezza, illuminazione e areazione previsti dal Regolamento d'Igiene per gli spazi di abitazione, o per quelli accessori o di servizio.

Ai fini del calcolo della SLP ammessa non vengono conteggiate:

- a) le superfici degli ambienti realizzati in sottotetto non autonomamente accessibili con scale fisse da una singola unità immobiliare;
- b) le superfici degli ambienti realizzati in sottotetto, quando ricorrano i seguenti requisiti:
  - sagoma interna della sezione trasversale del vano sottotetto contenuta entro la sagoma virtuale determinata da due piani inclinati con pendenza del 60% intersecanti le murature perimetrali all'altezza di m 0,50 dal pavimento, con espresso divieto di prevedere la formazione di timpani impostati sui lati più lunghi del corpo di fabbrica;
  - finestre, abbaini, lucernari o altri dispositivi per l'illuminazione e/o l'areazione naturale con superficie inferiore a 1/50 di quella del locale, ovvero adeguate a prescrizioni del Regolamento d'Igiene, computando nella superficie del locale la parte con altezza

interna netta maggiore o uguale a m 1,50.

Nel caso di cui alla precedente lettera b), ove non ricorrano entrambi i requisiti prescritti, sarà conteggiata nella SLP la parte che, prescindendo da tramezzature, controsoffittature e, in generale, da qualsiasi elemento costruttivo non strutturale, sia connotata da altezza interna netta maggiore o uguale a m 2,10.

### **3.4 - Sc (mq) - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie), esclusi i fabbricati seminterrati la cui quota d'estradosso non supera m 0,80 rispetto alla quota 0,00.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,80, mentre non sarà detraibile la parte di tali sporgenze eccedente detta misura.
- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 2,50.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- e) la superficie dei piani di copertura delle cabine di trasformazione elettrica e degli ambienti seminterrati non computati nel calcolo del volume, a condizione che sporgano dalla quota zero per meno di m 1,00 misurato all'estradosso della soletta, purché ricoperta di terra sistemata a verde;
- f) la superficie di chioschi, pergolati, gazebo o strutture similari realizzate all'interno di giardini;
- g) la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale;
- h) le scale esterne al corpo principale dei fabbricati non residenziali realizzati prima dell'approvazione del PGT, le quali possono essere chiuse senza che ciò comporti incremento della SC, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri previsti dalle presenti norme.

### **3.5 - SV (mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (vedi in particolare la DGR n. 8/5054 del 04.07.2007 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

### **3.6 - V (mc) - Volume**

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza. Tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso.

### **3.7 - H (ml) - Altezza dei fabbricati**



Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. In mancanza di questo si assume come riferimento la quota della strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm. 15. Nel caso di strade in pendenza si assume la quota media della stessa lungo il fronte del lotto di intervento.

Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi. Per i fabbricati di tipo industriale l'altezza si misura dalla quota media del marciapiede, come sopra definita all'intradosso della trave di copertura.

Il volume fisico dell'eventuale sottotetto dovrà essere contenuto entro la sagoma di cui al precedente art. 3.3.4.b). In caso contrario l'altezza della costruzione sarà determinata facendo riferimento all'altezza media dell'intradosso del sottotetto (volume diviso superficie), prescindendo da tramezzature, controsoffittature e, in generale, da qualsiasi elemento costruttivo non strutturale, e fatta salva la casistica di cui al precedente punto 3.3.4.

### **3.8 - Distanze**

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati e i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse e gli elementi costruttivi verticali ed esclusi i corpi aggettanti aperti e i balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,80, e detti riferimenti.

#### **3.8.1 - Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine del lotto**

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso. Sono considerati edifici anche i locali seminterrati la cui quota d'estradosso rispetto alla quota 0,00 supera il limite di m 0,80 tenendo conto anche dell'eventuale manto di copertura o della sovrapposizione di terra per la formazione di giardino pensili.

Nei casi in cui un edificio si allinei con le proprie pareti perimetrali alla prescritta distanza minima dal confine di proprietà, le sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) non potranno in ogni caso eccedere m 1,80.

E' ammessa l'edificazione a confine contestuale su proprietà limitrofe, ovvero l'edificazione a confine previa convenzione con il confinante, da trascrivere nei pubblici registri.

La realizzazione di fabbricati di tipo pertinenziale é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", purché la loro altezza non superi i m 2,50 all'estradosso della relativa copertura nell'ambito della superficie compresa entro la distanza di m 5,00 da confine in oggetto, e a condizione che non risulti compromessa l'aeroilluminazione di edifici esistenti. Alle stesse condizioni e previa convenzione con il confinante, detta deroga è consentita anche riducendo la distanza minima a m 3,00.

#### **3.8.2 - Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati**

La distanza fra i fabbricati va verificata per ogni parte dei fabbricati, prescindendo dal fatto che costituisca o meno SLP con l'eccezione dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,80, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti. Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

#### **3.8.3 - Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o in coerenza con l'esistente allineamento prevalente é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

Fatto salvo:

- quanto previsto dal D.M. 1444/68 in merito alle distanze minime tra pareti finestrate, dalla L.R. 12/05 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, dal Codice della Strada e relativo regolamento in merito alle distanze minime dalle strade;
- quanto già esplicitamente previsto dagli stessi articoli delle norme di P.G.T., in merito al mantenimento o consolidamento di cortine stradali e allineamenti prevalenti esistenti;

si precisa quanto segue:

- \* in assenza di Piano Attuativo, per interventi edilizi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della sagoma e/o del sedime e/o degli allineamenti esistenti, le distanze minime da rispettare dal ciglio stradale sono le seguenti:
  - Zone A: per tutti gli interventi in assenza di Piano Attuativo:  $D_s$  = distanza esistente;
  - Zone B: Previa verifica dell'esigenza prevalente di mantenere o consolidare cortine stradali e allineamenti esistenti:
    - per interventi di nuova costruzione:  $D_s \geq 7,00$  m dall'asse stradale e comunque  $D_s \geq 3,00$  m dal confine di proprietà;
    - per interventi di ampliamento: per la parte di nuova costruzione  $D_s \geq 7,00$  m dall'asse stradale e comunque  $D_s \geq 3,00$  m dal confine di proprietà;
    - per interventi di sopralzo: per la parte di nuova costruzione  $D_s \geq$  distanza esistente e comunque  $D_s \geq 3,00$  m dal confine di proprietà;
- \* per tutti gli interventi edilizi contemplati da Piano Attuativo, la  $D_s$  è prescritta dalle relative NTA.

### **3.9 - Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale, esclusa la SLP relativa alle opere di urbanizzazione.

### **3.10 - It (mc/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

### **3.11 - Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

### **3.12 - If (mc/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

### **3.13 - Rc (%) - Rapporto di copertura**

Definisce la quantità massima di superficie copribile ( $S_c$ ) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto ( $S_f$ ), espressa in percentuale.

## **Art. 4 - Destinazioni d'uso**

### **4.1**

Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse. In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, con riferimento alla classificazione di cui al successivo comma 4.4, si devono considerare come destinazioni escluse tutte quelle non definite principali o complementari.

### **4.2**

Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo

abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

#### **4.3**

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

#### **4.4**

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano.

### **Gf 1 Residenza**

#### **Abitazioni:**

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

### **Gf 2 Settore secondario**

#### **Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.**

Per ogni unità locale possono essere realizzate:

- una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire.
- per le sottoclassi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 300 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 50% della superficie dell'unità produttiva e articolata in non più di due alloggi;

Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:

#### **Gf 2.1**

#### **Attività industriali e artigianali:**

attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

#### **Gf 2.2**

#### **Attività di magazzinaggio e autotrasporto:**

attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

#### **Gf 2.3**

#### **Attività logistica:**

attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata,

quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

#### **Gf 2.4**

##### **Attività artigianale di servizio**

Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona e in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.

Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

#### **Gf.2.5**

##### **Attività di commercio all'ingrosso**

come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.

#### **Gf 2.6**

**Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;** attività di servizio e vendita a questi connesse di SLP complessiva non superiore a mq 200 secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

#### **Gf 3 Settore terziario**

**Attività terziarie di produzione di servizi,** escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.

Per ogni unità locale appartenente alle sotto classi 3.3 e 3.4 può essere realizzata una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 10% della superficie dell'unità lavorativa.

Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

#### **Gf 3.1**

Unità immobiliari di SLP  $\leq$  mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.

#### **Gf 3.2**

Unità immobiliari di SLP  $>150$  e  $\leq 400$  mq

#### **Gf 3.3**

Unità immobiliari di SLP  $>400$  e  $\leq 800$  mq

#### **Gf 3.4**

Unità immobiliari di SLP  $>800$  mq

#### **Gf 3.4**

**Attività ricettive:** alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.

#### **Gf 4 Pubblici esercizi**

##### **Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo**

Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento comunale.

## **Gf 5 Commercio**

### **Commercio al dettaglio.**

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento a uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare;

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non alimentari, in cui nessuno dei settori merceologici sia al di sotto del 10% della superficie di vendita. In caso contrario l'intera superficie di vendita sarà considerata sulla base del settore merceologico prevalente. Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti leggi e normative di settore, così suddivise in base alla superficie di vendita (Sv):

#### **Gf 5.1**

Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

#### **Gf 5.2**

Medie strutture di vendita di 1° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 400.

#### **Gf 5.3**

Medie strutture di vendita di 2° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria Gf 5.3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

#### **Gf 5.4**

Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria Gf 5.4 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

## **Gf 6 Agricoltura**

### **Attività del settore primario (agricoltura):**

attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di conduzione di orti familiari, di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005

## **4.5 - Modifiche di destinazione d'uso**

### **4.5.1**

Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali e di quelli ricadenti nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano, i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di zona e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

### **4.5.2 - Verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di standard**

In applicazione delle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, nei casi in cui le modifiche

di destinazione d'uso di immobili, ammissibili in base alle norme di zona o sotto-zona del Piano delle Regole, siano connesse con l'esecuzione di opere edilizie necessitanti di atto abilitativo, la verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria nei seguenti casi:

a) Zone prevalentemente residenziali (A e B)

La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova destinazione ad attività di produzione di servizi (Gf 3) con SLP maggiore di mq 150.

b) Zone produttive (D)

La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova destinazione ad attività di produzione di servizi (Gf 3) con SLP maggiore di mq 400.

#### **4.5.3**

Nei casi di cui al precedente comma 4.5.2 let. a), ove la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico non risulti già sufficiente sulla base di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di standard che abbiano già interessato l'area o l'edificio, la dotazione minima prescritta dalle presenti norme dovrà essere reperita nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, come disposto dal Piano dei servizi.

#### **4.5.4**

Per le attività di commercio al dettaglio valgono le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione

#### **4.5.5**

Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme relative alle modifiche della destinazione d'uso in edifici esistenti, le aree comprese in Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano assoggettate a preventivo piano attuativo, una volta attuate, saranno considerate come zone del tessuto urbano consolidato.

### **Art. 5 - Aree di pertinenza**

#### **5.1**

Le aree considerate nel calcolo di verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato interamente l'edificabilità consentita dal PGT.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta, anche in caso di frazionamento, per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria o SLP massima consentita dalle presenti norme.

#### **5.2**

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del Piano delle Regole si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura in occasione del rilascio della licenza o della concessione o del permesso di costruire ad essi relativa; in assenza di detta verifica si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle

presenti norme.

### **5.3**

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per i piani attuativi e per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.

### **5.4**

È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, purché le rispettive aree appartengano alla stessa zona del Piano delle Regole, potendosi in tal senso considerare le zone residenziali B1 e B2 come una sola zona. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.

### **5.5**

Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato al rispetto delle condizioni e delle procedure dettate dal Regolamento Edilizio Comunale in materia di asservimento agli edifici della relativa area di pertinenza.

## **Art. 6 - Parcheggi di pertinenza**

### **6.1**

Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti aumento delle unità immobiliari residenziali deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc, e in ogni caso deve essere assicurata la dotazione di un numero di posti auto pari al numero delle unità immobiliari.

Nella zona di recupero (zona A) tale prescrizione si applica compatibilmente con l'esigenza prevalente della conservazione e con i vincoli imposti dallo stato di fatto.

Per la verifica di detta dotazione:

- il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3,00;
- le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci;
- le superfici da destinare a parcheggio possono essere reperite all'interno e all'esterno del lotto asservito, e nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

### **6.2**

La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari. E' altresì obbligatoria nel caso di interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività alle attività dei gruppi funzionali Gf 3 (settore terziario) o Gf 4 (pubblici esercizi), con le seguenti specificazioni:

- a) nelle zone A, B1 e B2: in caso formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili la cui SLP risulti maggiore di mq 400;
- b) nella zona D: in caso formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili la cui SLP risulti maggiore di mq 800.

### **6.3**

Ferma restando la verifica di cui al comma 6.1, per le destinazioni d'uso di seguito specificate si deve altresì verificare la presenza delle seguenti quantità minime (espresse in rapporto alla SLP) di spazi destinati a parcheggio pertinenziale privato, tenendo conto della superficie degli stalli al netto dagli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci (superficie netta degli stalli):

- \* Industria e artigianato: 1/6
- \* Residenza, attrezzature ricettive (alberghi, residence e simili), esercizi commerciali di vicinato: 1/5
- \* Uffici 1/4
- \* Cinema, teatri, e simili 1/1
- \* Impianti sportivi, con riferimento alla SLP dei locali destinati a servizi igienici e a spogliatoi: 2/1

Per gli impianti sportivi ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 spettatori, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge in ragione della volumetria, è obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 mq ogni spettatore.

Per le medie e grandi strutture di vendita sono obbligatorie le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

## **Art. 7 - Definizione degli interventi edilizi**

### **7.1**

La classificazione degli interventi edilizi è contenuta nell'art. 27 della legge regionale n. 12/2005. Le definizioni di seguito fornite hanno lo scopo di specificare le definizioni non fornite o fornite sommariamente dalla legge citata.

Il cambio di destinazione d'uso non ha incidenza sulla classificazione dell'intervento edilizio.

### **7.2 - Ristrutturazione edilizia conservativa**

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e conservano l'involucro esterno del fabbricato.

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono comportare incrementi della SLP purché questi vengano realizzati senza modificare l'involucro esterno del fabbricato.

### **7.3 - Ristrutturazione edilizia sostitutiva**

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lettera "d" della LR 12/05.

## **Art. 8 - Attuazione del Piano delle Regole**

### **8.1**

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- a) titolo abilitativo semplice: autorizzazione e permesso di costruire anche nelle forme semplificate previste dalla legislazione nazionale e regionale;
- b) permesso di costruire convenzionato;
- c) Piani attuativi.

Nella relazione generale dei progetti di trasformazione del territorio, ivi compresi i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata, deve in particolare essere esplicitato il rapporto con il contenuto delle seguenti tavole del Documento di Piano:

- DA.02 Vincoli sovracomunali
- DA.09 Carta condivisa del paesaggio
- DP.03 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi



## **8.2 - Attuazione tramite piani attuativi**

### **8.2.1**

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo. Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati nella normativa specifica relativa ai nuclei di antica formazione (art. 14 delle presenti norme).

### **8.2.2**

La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle zone nelle quali ricadono.

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 2° livello (Gf 5.2) o di livello superiore, anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole. Sono ammessi per iniziativa privata piani attuativi caratterizzati da un perimetro più ampio di quello prescritto negli elaborati grafici del PGT, a condizione che siano rispettate le norme relative alle destinazioni d'uso, ai parametri e agli indici edilizi.

## **8.3 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione**

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione.

Qualora dette aree siano individuate all'interno del perimetro di un comparto, fatto salvo che la loro quantità non può essere ridotta e che non ne è consentita la monetizzazione, è possibile una loro differente localizzazione da specificarsi in sede di predisposizione e approvazione del piano attuativo.

### **Art. 9 - Documentazione a corredo dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata**

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati dalla documentazione prescritta dal Regolamento Edilizio. Per gli atti di programmazione negoziata valgono altresì le prescrizioni di cui all'art. 34.

### **Art. 10 - Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico**

#### **10.1**

Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia, di paesaggio e di valutazione dell'impatto ambientale.

Gli interventi ricompresi nelle fattispecie contemplate all'art. 14 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano non sottoposti alla procedura di VIA dovranno essere assoggettati a Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (DCA).

#### **10.2**

Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni del Consiglio Comunale in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico, ivi compreso il Regolamento per l'installazione degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione.

#### **10.3**

Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica e un minore consumo di risorse, secondo quanto prescritto dalle disposizioni specifiche contenute nei regolamenti comunali e, in particolare, nel Regolamento Edilizio.

#### **10.4**

Ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico e del contenimento della richiesta di collettamento e di trattamento depurativo, in considerazione anche delle necessità poste di fare fronte al cambiamento climatico, per le nuove realizzazioni edilizie e le ristrutturazioni urbanistiche di insediamenti esistenti si applicano le norme vincolanti e gli incentivi previsti dal Regolamento Edilizio per la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, la realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue, la realizzazione di sistemi per il reimpiego delle acque meteoriche e il riutilizzo delle acque nei cicli produttivi.

## TITOLO II – Disciplina delle aree

### **Art. 11 - Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone**

Il Piano delle Regole individua il tessuto urbano consolidato e, al suo interno, l'ambito dei Nuclei di antica formazione e quello delle altre zone aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

Zona A Residenziale di recupero del centro storico

Zona B1 Residenziale a media densità fondiaria;

Zona B2 Residenziale a bassa densità fondiaria;

Zona D Produttiva mista esistente e di completamento

Zona E Produttiva agricola

Zona F Aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Zona ST Aree per attrezzature tecnologiche

Zona VP Aree destinate a verde privato

Nell'azonamento del Piano delle regole sono inoltre definite le aree non soggette a trasformazione, le zone di rispetto ferroviario, stradale, cimiteriale, dei pozzi idrici, degli elettrodotti e lungo i corsi d'acqua, e le aree destinate alle strade esistenti e alla realizzazione di nuove sedi stradali.

Le presenti norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità per ognuna delle suddette zone, ad eccezione delle zone F e ST per le quali si rinvia al Piano dei servizi.

### **Art. 12 - Determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato**

#### **12.1 - Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti**

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti, con la sola eccezione degli edifici oggetto di condono edilizio per i quali la verifica dell'indice fondiario di zona è vincolante. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è pertanto ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano.

In ogni caso il volume esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificato e asseverato secondo i criteri di calcolo delle presenti norme, e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

#### **12.2 - Derogabilità del rapporto di copertura**

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti e sopralzi. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.

#### **12.3 - Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

Nelle zone edificabili del tessuto consolidato residenziale e produttivo gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, descritta nel Piano dei Servizi. Dette superfici devono rientrare nel limite massimo del 30% della SLP dell'intervento oggetto della procedura abilitativa semplice, ovvero nel limite definito in sede di pianificazione attuativa.

## **Art. 13 - Zone residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali**

### **13.1**

Le zone residenziali del tessuto urbano consolidato sono gli ambiti occupati da insediamenti prevalentemente o esclusivamente costituiti da edifici di tipologia residenziale, articolati nelle zone contraddistinte con le sigle A, B1 e B2, identificati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

### **13.2 - Obiettivi**

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi e nei Regolamenti comunali;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e delle sue parti.

Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a salvaguardare le altezze massime prevalenti nell'isolato e gli allineamenti esistenti su spazi pubblici: a tal fine è derogabile il parametro Dc.

### **13.3 - Destinazioni d'uso**

In riferimento alla classificazione di cui all'art. 4 la destinazione d'uso principale delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato è costituita dalla residenza (Gf 1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso, e purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gf 2.4.);
- le attività del settore terziario (Gf 3);
- le attività di pubblico esercizio (Gf 4).

Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

### **13.4 - Condizioni particolari per l'ottenimento del titolo abilitativo**

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato è fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo di SLP superiore a 650 mq o costituiti da 10 o più unità immobiliari. In tal caso è obbligatoria la cessione di aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura minima prevista dal Piano dei servizi.

## **Art. 14 - Nuclei di antica formazione e zona A residenziale di recupero del centro storico**

### **14.1 - Definizioni e obiettivi**

Le tavole di azzonamento individuano il perimetro dei nuclei di antica formazione del capoluogo e delle cascine, desunti dalla cartografia IGM prima levata (1888).

All'interno di detto perimetro sono comprese aree così classificate:

- Zona A: comprende, oltre a edifici di particolare pregio ed edifici individuati come meritevoli di conservazione, anche edifici degradati che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo;
- Zone B: comprendono tessuti urbani di recente costituzione che hanno sostituito i precedenti edifici;
- Zone destinate a servizi pubblici o di uso pubblico e a pubblica viabilità.

All'interno del perimetro delimitante i nuclei di antica formazione, oltre alle norme di seguito specificate per ognuna delle zone che vi sono comprese e a quelle contenute nei Regolamenti comunali, si applica la seguente disciplina:

- la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso;
- particolare cura dovrà essere prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati.

#### **14.2 - Indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche dei nuclei di antica formazione**

Gli edifici compresi nel perimetro dei nuclei di antica formazione costituiscono, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo.

Nella Tav. RP-02 sono indicati gli allineamenti da conservare finalizzati al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia prospettante su spazio pubblico e alla conservazione della tipologia a corte all'interno delle superfici fondiarie. In particolare gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali della corte. A tal fine la superficie delle corti unitarie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni, a eccezione dei casi in cui siano già presenti edifici abitabili.

Ferme restando le norme contenute nel Regolamento Edilizio comunale, gli interventi devono tendere alla conservazione della tipomorfologia degli edifici esistenti ed essere coerenti con i seguenti indirizzi.

Altezza delle costruzioni. In caso di interventi di nuova costruzione, sia totale che in ampliamento o sopralzo di edifici esistenti, non potrà essere superata l'altezza massima di 2 piani fuori terra oltre al piano box, cantine e piloties, di altezza netta non superiore a m 2,40.

Sopralzi. Gli eventuali interventi di sopralzo su edifici costituenti cortine stradali devono tendere a garantire uniformità di altezza e allineamento delle quote di gronda con le costruzioni adiacenti, a non costituire nuovi frontespizi ciechi e a eliminare se possibile quelli esistenti. Al fine della verifica di tali prescrizioni, per gli interventi significativi dal punto di vista del rapporto con l'ambiente circostante, esistente o prefigurato da strumenti urbanistici adottati o da altri progetti edilizi in corso di attuazione, i relativi progetti devono essere corredati da esauriente documentazione specifica sul contesto costituito dagli edifici confinanti e prospicienti.

Coperture. Le coperture degli edifici devono essere realizzate con tetto a falde di unica pendenza dalla gronda al colmo e manto di impermeabilizzazione in tegole rosse a canale (coppi e simili) o marsigliesi. Il raccordo tra le pareti esterne e la copertura deve essere realizzato con cornicione sottostante la falda sporgente.

Facciate. I progetti relativi a edifici per i quali nei tipi grafici sia identificato vincolo di facciata dovranno prevedere la conservazione degli elementi morfologici e stilistici presenti nello stato di fatto: allineamenti e sporti di gronda, cornicioni, marcapiani, lesene, cornici, balaustre e ogni altro elemento decorativo di valore storico o ambientale.

Le facciate degli edifici compresi in zona di recupero saranno finite con intonaco, salvo più precise prescrizioni connesse alle specifiche caratteristiche del contesto urbano. E' espressamente vietato l'impiego di intonaci plastici, cemento a vista e rivestimenti in pietra o in materiale ceramico o simile. La zoccolatura a piano terra potrà essere realizzata in pietra fino all'altezza di m 1,20 dal terreno.

Gli interventi che comportano modifica dei colori di facciata devono essere corredati da documentazione appropriata dei colori degli edifici limitrofi e fronteggianti, e da campionatura appropriata dei colori previsti dal progetto.

Le finestre e le vetrine devono avere forma rettangolare con il lato più lungo in verticale; l'oscuramento dall'esterno deve essere realizzato con persiane. Sono espressamente vietati i serramenti, i portoni e le vetrine in metallo naturale (o trattato con effetto apparente di metallo naturale); le vetrine dovranno essere progettate prevedendo gli spazi porta-insegna. Nel caso di adeguamento delle aperture ai rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento d'Igiene, l'intervento deve tendere a conservare o ricostituire l'ordinata partitura dei vuoti in fasce orizzontali e verticali di altezza e larghezza rispettivamente costanti, secondo i criteri compositivi prevalenti nella zona.

Sono vietati nuovi balconi in aggetto sullo spazio pubblico. I parapetti dei ballatoi saranno di norma realizzati in aste o bacchette metalliche verticali, e comunque in modo omogeneo per l'intero edificio.

Cortili. I cortili esistenti non potranno essere suddivisi in base alle proprietà catastali con recinzioni di qualsiasi tipo; sono ammesse articolazioni con siepi basse o soluzioni che consentano comunque la percezione unitaria dello spazio aperto. E' vietata la pavimentazione in asfalto.

I progetti che propongono soluzioni non coerenti con gli indirizzi sopra elencati sono soggetti in ogni caso all'esame della commissione del paesaggio.

### **14.3 - Zona A: residenziale di recupero del centro storico**

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la zona A è individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono fatti salvi i perimetri di aree assoggettate a Piano di Recupero (P.R.) prescritti in base a delibere già approvate dal Consiglio Comunale. Qualora emerga l'esigenza di individuare nuovi perimetri di aree da assoggettare a P.R. o di correggere i perimetri già individuati, il Comune vi provvederà con specifica delibera di C.C. Nell'ambito della zona A gli interventi devono tendere prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti ed espressamente individuati come meritevoli di conservazione negli azzonamenti, al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche (caratteri stilistici, materiali, colori) o tipologiche.

### **14.4 –Modalità di intervento sugli edifici della zona A**

Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro della zona A, ivi compresi i rustici di origine agricola identificati come edifici esistenti nella tav. RP.02, sono prescritte le modalità d'intervento ivi così determinate:

- edifici di particolare valore intrinseco o di impianto storico per i quali sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa;
- edifici recenti o privi di particolare valore intrinseco per i quali sono consentiti tutti i tipi di interventi.

Nella tav. RP.02 sono inoltre determinate le seguenti prescrizioni:

- obbligo di conservazione della tipologia insediativa a corte;
- obbligo di allineamento dei fronti degli edifici su spazio pubblico.

Ove la tavola RP 02 (Disciplina degli interventi sugli edifici nei nuclei storici) prescriva il mantenimento della cortina edilizia su spazio pubblico, gli edifici di un solo piano fuori terra confinanti con edifici di due piani fuori terra potranno essere sopralzati sino all'altezza dell'edificio confinante, fermo restando il limite del raddoppio della SLP esistente a piano terra, calcolata comprendendo anche le superfici escluse in applicazione dell'art. 3.3.1. Particolare attenzione dovrà essere prestata al coordinamento delle quote e degli sporti di gronda su spazio pubblico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica che contemplino una SLP maggiore di 350 mq è obbligatorio il Piano Attuativo, che potrà prevedere un incremento della SLP esistente del 20% e il recupero della SLP in sottotetto nella quantità eventualmente esistente. In tali casi, con riferimento all'altezza degli edifici esistenti espressa in numero di piani fuori terra, ivi compresi i piani costituiti da pertinenze non abitabili ed esclusi i sottotetti non abitabili, dovranno essere rispettate le seguenti norme morfologiche:

- per i corpi di fabbrica di 3 o più piani fuori terra, è consentito conservare l'altezza esistente

- e recuperare a fini abitativi il sottotetto rispettandone la sagoma esistente ovvero modificandola nel rispetto della sagoma interna di cui all'art. 3.4.2;
- per i corpi di fabbrica di altezza pari a 2 piani fuori terra è consentito aggiungere un terzo piano in sottotetto a falde inclinate con una sola pendenza per ogni falda dal colmo alla gronda, con altezza massima netta interna di m 1,50 in corrispondenza della gronda e di m 3,30 in corrispondenza del colmo;
  - per i corpi di fabbrica di un solo piano fuori terra è consentito ricavare un secondo piano, il cui sottotetto non potrà successivamente essere oggetto di recupero ai fini abitativi.

#### **14.5 - Zone B1 e B2**

Ferma restando la disciplina generale di cui ai precedenti punti 14.1 e 14.2, per gli interventi nell'ambito delle zone B1 e B2 compresi nel perimetro degli ambiti di antica urbanizzazione si applicano le norme di cui al successivo articolo 15.

### **Art. 15 - Zona B residenziale esistente e di completamento**

#### **15.1**

Gli interventi nella zona omogenea B devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali. La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art. 13.

#### **15.2 - Indici e parametri**

La zona B si articola nelle seguenti sottozone:

1) Zona B1 a media densità fondiaria:

Uf: 0,60 mq/ mq;

Rc: 40%;

H: m 10,50;

Dc: m 5,00.

2) Zona B2 a bassa densità fondiaria:

Uf: 0,40 mq/ mq;

Rc: 40%;

H.: m 7,50;

Dc: m 5,00.

3) Zona B2 a bassa densità fondiaria con obbligo di Piano Attuativo:

Uf: 0,40 mq/ mq;

Rc: 40%;

H.: m 7,50;

Dc: come definita dal Piano Attuativo.

La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art. 12. Le distanze Dc e Ds possono essere derogate nei casi di cui all'art. 3.8.1 e 3.8.3. In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.I. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate.

#### **15.3 - Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole**

In presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il limite di altezza al fine esclusivo di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi.

Il massimo Rc prescritto potrà essere superato, esclusivamente per dotare di box, sino alla quantità minima obbligatoria prevista dalle presenti norme, le unità immobiliari esistenti che ne risultino sprovviste, ovvero per realizzare ampliamenti della volumetria o della SLP esistente in presenza di box già realizzati al di fuori del profilo degli edifici di cui costituiscono dotazione pertinenziale. Detti box dovranno risultare espressamente asserviti alle relative unità immobiliari catastalmente individuate.

## **Art. 16 – Zona D del tessuto urbano consolidato produttivo**

### **16.1 - Destinazioni d'uso**

La zona D (produttiva mista esistente e di completamento) comprende il tessuto urbano consolidato produttivo di beni materiali e servizi, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di ampliamento dell'esistente.

La destinazione d'uso principale della zona D è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (gruppo funzionale Gf 2). Sono complementari le destinazioni d'uso terziarie dei gruppi funzionali Gf 3 e Gf 4. Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22.

Gli insediamenti inerenti la logistica (Gf 2.3) sono ammessi esclusivamente nell'ambito a est dell'esistente linea ferroviaria Milano-Gallarate.

E' esclusa la destinazione d'uso residenziale (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4. Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

### **16.2 - Prescrizioni particolari per le destinazioni d'uso compatibili**

Negli insediamenti del gruppo funzionale Gf 2 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa, al netto delle superfici destinate a residenza o ad attrezzature di natura sociale e ricreativa per gli addetti alle produzioni. Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

- 1) è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 6 delle presenti norme:
  - per gli edifici o le unità immobiliari esistenti, nei casi previsti all'art. 6.2, lettera b) delle presenti norme;
  - per tutti gli interventi comportanti nuova costruzione.
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle quantità previste dal Piano dei Servizi.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere ottemperata senza che ciò avvenga a scapito della dotazione in essere per la parte non interessata dall'intervento, che potrà eventualmente essere ridotta alla misura minima prevista dalle presenti norme.

### **16.3 - Modalità di intervento, indici e parametri**

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di



modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- a produzione vera e propria di beni materiali (Gf 2), ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;
- a uffici o altre attività terziarie (Gf 3 e Gf 4).

Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sostitutiva con SLP superiore a 1.500 mq sono assoggettati a pianificazione esecutiva. In caso di demolizione e ricostruzione si adotta l'indice  $U_t = 0,8 \text{ mq/mq}$ , ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri.

Per le zone non soggette a pianificazione attuativa:

- $U_f : 0,8 \text{ mq/mq}$
- $R_c : 60\%$
- H: m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00.

Per le zone soggette a pianificazione attuativa:

- $U_t : 0,8 \text{ mq/mq}$
- $R_c : 60\%$
- H: m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00.

Le distanze Dc e Ds possono essere derogate nei casi di cui all'art. 3.8.1 e 3.8.3. In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.I. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate.

A confine con zone omogenee residenziali è necessario prevedere adeguata fascia di rispetto. Nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,50.

#### **16.3.1 – Ambito ARTEMIDE**

Nell'area individuata nelle tavole Rp.01, RP.01bis ed RP.01ter denominata "Ambito ARTEMIDE" è ammessa un'altezza massima pari a 25 m, con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici.

#### **16.4 - Disposizioni particolari**

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un  $R_c = 10\%$  in aggiunta al  $R_c$  di cui al comma precedente.

#### **16.5 - Insedimenti esistenti con attività in essere alla data di adozione del Piano delle Regole.**

Per gli insediamenti esistenti per i quali l'indice  $U_f$  o il rapporto  $R_c$  consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammessi un tantum incrementi massimi del 10%.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto  $R_c$  esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

#### **Art. 17 - Zona destinata a servizi pubblici e tecnologici**

Le aree classificate in tale zona sono destinate a servizi pubblici o privati di uso pubblico

ovvero ad attrezzature e impianti pubblici o privati di carattere tecnologico. Gli interventi sono soggetti alla verifica delle prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.

## **Art. 18 - Tutela e sviluppo del verde**

### **18.1 - Zona VP: tutela e sviluppo del verde privato**

Nelle aree individuate nell'azzonamento con apposita simbologia, destinate a verde privato, è prevista e ammessa esclusivamente la conservazione e la realizzazione di piantagioni con funzione di schermo acustico e visivo, giardini o parchi, e di parziali pavimentazioni e costruzioni di pertinenza dei giardini stessi (serre, depositi attrezzi), con rapporto di copertura massimo del 10% rispetto alla superficie dell'area destinata a verde privato. E' altresì ammessa la realizzazione totalmente in sottosuolo di autorimesse private di pertinenza di edifici esistenti o progettati, a condizione che la relativa copertura sia realizzata in forma di giardino. Tale possibilità non è ammessa in zona A.

Nelle aree di pertinenza di immobili a destinazione produttiva, la classificazione a verde privato comporta la formazione di una fascia alberata con essenze atte a garantire un effetto di schermatura verso gli spazi pubblici e le aree residenziali confinanti, evitando l'utilizzo di specie che potrebbero provocare reazioni allergiche.

### **18.2**

In generale gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Per le aree ove sia prevista in azzonamento la destinazione a verde privato, l'istanza di permesso di costruire deve obbligatoriamente contemplare anche l'attuazione di tale previsione, anche nel caso di lotti già parzialmente o totalmente edificati.

Le aree individuate in azzonamento e destinate a verde privato non sono computabili ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità  $U_f$  e del rapporto di copertura  $R_c$ .

Nell'ambito di un progetto complessivo riguardante terreni classificati in parte in zone edificabili e in parte in zona destinata a verde privato, potrà essere proposta una articolazione spaziale differente tra edificio e giardino rispetto a quella prevista dall'azzonamento, a condizione che, sulla base dell'assetto complessivo (edifici e relative aree di pertinenza) previsto dal progetto, sia comprovata la correttezza del suo inserimento nel contesto degli edifici e delle reti delle urbanizzazioni circostanti, e siano rispettate la dimensione minima della superficie destinata a verde privato desumibile dall'azzonamento e la distanza minima dai confini di proprietà ( $D_c$ ).

## **Art. 19 - Zona E - Aree destinate all'agricoltura**

### **19.1 - Definizione**

La Zona E comprende le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio ecologico, naturale e paesaggistico. A tal fine, in riferimento agli articoli della legge regionale 5 marzo 2005, n. 12, nelle aree destinate all'agricoltura:

- sono ammessi gli interventi di cui all'art. 59;
- è individuata la zona E1 comprendente gli ambiti ai quali è attribuito interesse strategico ai sensi dell'art. 15.4 della LR n. 12/2005, individuati dalla tav.6 del PTCP e regolamentati dall'art. 61.2 delle relative Norme di Attuazione, e la zona E2 comprendente gli ambiti ai quali non è attribuito detto interesse;
- l'attività agricola deve essere condotta nel rispetto degli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica individuati in particolare nelle tavv. DA.02 (Vincoli sovracomunali) e DA.09

(Carta condivisa del paesaggio).

### **19.2 - Destinazioni d'uso**

La destinazione principale è l'attività agricola (gruppo funzionale Gf 6) che comprende le attività di allevamento e trasformazione dei prodotti agricoli, l'attività agrituristica e la vendita dei prodotti dell'azienda agricola stessa, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

La residenza è ammessa alle condizioni di cui alla richiamata legge regionale 5 marzo 2005, n. 12. Nelle zone agricole non strategiche a sud dell'autostrada A4 è consentita, previo permesso di costruire convenzionato, l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Al fine di consentire e incentivare l'utilizzo e la valorizzazione degli edifici e dei complessi agricoli esistenti, nella zona E è consentita l'attività di allevamento equino con annesso maneggio di cui alla vigente legislazione regionale. In ogni caso le attività ammesse sono condizionate al prioritario riutilizzo e recupero delle strutture e degli edifici esistenti.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

I terreni destinati all'agricoltura compresi entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano sono altresì soggetti alle prescrizioni prevalenti del vigente PTC.

### **19.3 - Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio**

Fatte salve le prescrizioni contenute nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano e nel relativo Piano di Settore Agricolo (PSA), in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato come parte integrante agli atti di PGT, anche in applicazione della disciplina del PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
- devono essere mantenuti i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua esistenti e lungo quelli non più attivi, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, individuati nella tav. DA.05 - Carta condivisa del paesaggio;
- le destinazioni d'uso sono condizionate al prioritario utilizzo delle strutture rurali esistenti;
- la costruzione di nuovi edifici non residenziali o non destinati a serre per l'attività orto-floro-vivaistica, è ammessa a distanza non inferiore a m 150 dal perimetro delle zone con destinazione diversa da quella agricola, e 50 metri dai bordi stradali;
- le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo e, ove dovute, con le indicazioni del Parco;
- non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

### **19.4 - Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame**

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento e alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto del Regolamento locale d'Igiene e in generale dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui e delle altre misure di tutela dell'ambiente.

In particolare:

- per gli edifici e le strutture non destinate all'allevamento di suini, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 200 metri dal perimetro delle zone con destinazione diversa da quella agricola; è consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti e già destinati all'attività zootecnica alla data di adozione delle presenti norme, posti a distanza inferiore a quella sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.
- gli edifici e le strutture destinate all'allevamento di suini sono vietati in caso di allevamenti industriali, e ammessi esclusivamente in caso di aziende familiari; gli edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 300 metri dal perimetro delle zone omogenee con destinazione diversa da quella agricola, e 50

metri dai bordi stradali.

L'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato o da altre zone edificabili non agricole, conformemente alle norme e ai regolamenti in materia.

Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti comunitari, nazionali e regionali.

### **19.5 - Edifici sparsi non adibiti a usi agricoli**

Per gli edifici sparsi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, non facenti parte di cascine, non abusivi o condonati e non adibiti a usi agricoli, fermo restando il divieto di modifiche della destinazione d'uso in atto in altre destinazioni non agricole, sono ammessi i seguenti interventi finalizzati a regolarne l'uso e il riattamento funzionale:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
- ampliamento e/o sopraelevazione, con un limite massimo di aumento del 20% della SLP realizzabile "una tantum".

### **19.6**

I percorsi ciclo-pedonali previsti dal PGT all'esterno del centro abitato e non ricadenti in aree destinate a servizi pubblici, in area stradale o nelle relative fasce di rispetto, devono valutarsi come mera indicazione programmatica. La loro eventuale realizzazione sarà prevista con approvazione di specifici progetti di opera pubblica, previo accertamento della loro compatibilità con la prioritaria destinazione dei suoli circostanti all'attività agricola e zootecnica.

## **Art. 20 - Parchi sovracomunali e regionali**

### **20.1 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Basso Olona Rhodense**

Negli elaborati grafici del PGT è riportato il perimetro il Parco agricolo del Basso Olona Rhodense, istituito quale parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) ai sensi dell'art. 34 della LR 86/83, con le seguenti finalità specifiche:

- conservazione e riqualificazione del territorio agricolo e delle sponde dell'Olona;
- realizzazione di un sistema di infrastrutture, spazi e attrezzature di uso pubblico.

Il Piano di Governo del Territorio si prefigge di raggiungere detti obiettivi mediante la preliminare approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, che può comprendere anche solo parte delle aree di tale ambito, purché significativa rispetto agli obiettivi di PGT, avente i seguenti contenuti:

- a) individuazione delle zone da mantenere agricole e di quelle da rimboschire con norme di indirizzo sulle modalità della coltivazione e sulle piantumazioni;
- b) definizione di norme morfologiche speciali per le edificazioni agricole;
- c) indicazioni per l'inserimento ambientale degli insediamenti e delle infrastrutture e per la riqualificazione delle frange urbane;
- d) definizione della rete dei percorsi pedonali, ciclistici, ippici e delle relative attrezzature (punti di sosta e ristoro);
- e) individuazione delle aree da destinare alla realizzazione delle attrezzature per il tempo libero e la ricreazione dei cittadini, con indicazione delle specifiche funzioni da insediare e delle modalità di gestione delle attrezzature;
- f) differenti modalità di rapporto coi proprietari delle aree per la realizzazione degli interventi descritti ai punti precedenti (modalità di acquisizione delle aree, diritti di pubblico passaggio, convenzioni d'uso, affittanze, ecc.).

Fino all'adozione del suddetto piano attuativo, stanti le finalità specifiche del PLIS, sono consentiti:

- gli interventi connessi all'attività agricola, ivi compresi gli interventi per le attività

- agrituristiche;
- la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso o interesse pubblico, ivi compresa la nuova viabilità;
  - la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti con destinazione non agricola.

Sono in particolare vietati:

- gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 27 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non contemplati al comma precedente;
- la recinzione dei fondi agricoli;
- l'apposizione di cartelli e manufatti per uso pubblicitario;
- l'apertura di nuove cave, l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, ecc.);
- il taglio delle alberature d'alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali;
- la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico.

## **20.2 - Parco Agricolo Sud Milano (PASM)**

Negli elaborati grafici del PGT è riportato il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano (PASM), all'interno del quale si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo, che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su eventuali previsioni difformi.

Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva rispetto a qualsiasi atto autorizzativo, anche nelle forme semplificate previste dalla legislazione vigente.

Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.

Agli edifici con destinazione d'uso non agricola compresi nel Parco si applicano le norme del PTC del Parco medesimo.

Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al PASM sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del PASM.

In caso di piani attuativi di aree esterne al Parco ma adiacenti allo stesso, questi dovranno prevedere misure mitigative arboree e arbustive, ovvero assumere scelte differenti adeguatamente motivate, la cui coerenza sarà oggetto di specifico giudizio da parte della competente commissione per il paesaggio.

La realizzazione di infrastrutture viabilistiche all'interno del PASM è subordinata a Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (DCA) ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PTC.

## **Art. 21 - Zone di rispetto e aree non soggette a trasformazione urbanistica**

### **21.1**

Nei casi stabiliti dal Codice della strada le zone di rispetto stradale hanno l'ampiezza ivi stabilita: l'ampiezza riportata negli elaborati deve pertanto considerarsi indicativa. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzoneamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

Le zone di rispetto dei cimiteri, stabilite nei decreti della competente autorità sanitaria, sono inedificabili e classificate come aree non soggette a trasformazione urbanistica.

### **21.2**

Le zone di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla

loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.

Nelle zone di rispetto per sedi di mezzi di trasporto pubblico è ammessa la realizzazione delle strutture (parcheggio di interscambio, stazione) di servizio a detto trasporto. Esclusivamente in rapporto con la stazione è consentibile l'insediamento delle funzioni commerciali di normale pertinenza della stazione stessa (bar, tavola calda, edicola e simili). Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.

### **21.3 - Zona di rispetto stradale**

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione degli impianti per la distribuzione del carburante, eventualmente integrati dai relativi locali di servizio per la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dall'art. 24 delle presenti norme, e degli impianti di autolavaggio. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili o ambientalmente significative.

### **21.4 - Zona di rispetto cimiteriale**

La superficie compresa in zona di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, e in generale di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Nei casi di terreni compresi in zona di rispetto cimiteriale e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, pur applicandosi gli indici di edificabilità anche all'area in zona di rispetto, le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona.

### **21.5 - Zona di rispetto dei pozzi idrici**

Negli elaborati grafici di Piano sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale.

Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di tutela di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale, come meglio specificate nello studio geologico del territorio comunale costituente la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio".

### **21.6 - Zona di rispetto dei corsi d'acqua**

La zona comprendente le fasce di rispetto del reticolo idrico superficiale è individuata nella tavola DA.02. In linea generale esse potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di tutela e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila). L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

La relativa disciplina è specificamente definita nello studio geologico del territorio comunale costituente la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio".

### **21.7 - Zona di rispetto dei metanodotti e degli elettrodotti**

Per i metanodotti dovranno essere rispettate le distanze e le prescrizioni derivanti dalle

servitù esistenti, oltre che le prescrizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (PUGSS).

Per gli elettrodotti le nuove costruzioni devono rispettare la normativa, nazionale e regionale, finalizzata alla tutela della salute umana dall'esposizione ai campi elettromagnetici. All'interno della zona individuata dagli enti competenti in base alle *distanze di prima approssimazione* (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'esito positivo delle misurazioni eseguite secondo le indicazioni di cui al DCPM 08.07.2003 e al DM 29.05.2008 per la definizione delle fasce di rispetto. Dette misurazioni sono obbligatorie per gli interventi di nuova costruzione le cui aree di pertinenza, in tutto o in parte, distino meno di 40 metri dalla proiezione ortogonale sul terreno degli assi degli elettrodotti individuati nella tav. DA.02 (Vincoli gravanti sul territorio comunale).

### **21.8 - Viabilità**

Il Regolamento viario allegato in appendice al Piano Generale del Traffico Urbano determina le caratteristiche geometriche e di traffico, nonché la disciplina d'uso dei diversi tipi di strade di competenza comunale. Esso definisce gli standard di riferimento ai quali devono tendere gli interventi di modificazione della rete stradale, le componenti di traffico ammesse ed il loro comportamento, nonché la tipologia delle misure che vi si possono adottare. Gli standard geometrici previsti dal regolamento sono da considerarsi cogenti per le strade di nuova realizzazione, e come obiettivo da raggiungere per le strade esistenti.

### **21.9 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Nelle tavole di azionamento del Piano delle regole sono identificate le aree non soggette a trasformazione urbanistica. In esse, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali, oltre alle attività agricole sono ammessi:

- interventi per servizi pubblici o di uso pubblico;
- impianti per la produzione di energia rinnovabile, esclusivamente nella parte di territorio comunale non compresa tra i due tracciati ferroviari e previo permesso di costruire convenzionato.

### **21.10 – Potenziamento della linea ferroviaria – tratta Gallarate Rho**

Nelle tavole del PGT sono identificate le aree ferroviarie della tratta Gallarate Rho, che comprendono il sedime esistente e l'area necessaria alla realizzazione del quarto binario e delle opere stradali connesse: come risulta dal progetto definitivo del 1° lotto di intervento presentato in Legge Obiettivo dal soggetto aggiudicatario R.F.I. il 15.10.2013 e già licenziato favorevolmente dalla Regione con d.g.r. n. X/1264 del 24.1.2014.

L'area è soggetta a salvaguardia atta a garantire la permanenza delle condizioni di fattibilità dell'infrastruttura.

Per la "Disciplina delle separazioni delle aree laterali dalla sede ferroviaria si rinvia alla vigente normativa nazionale, e in particolare al DPR 11 luglio 1980, n. 753. In dette aree vige l'obbligo di assunzione, in capo ai soggetti attuatori delle trasformazioni, di specifici impegni convenzionali inerenti la realizzazione di eventuali ulteriori opere di riduzione dell'impatto acustico/atmosferico che si rendessero necessarie rispetto a quelle già previste nel citato progetto definitivo.

## TITOLO III - Disciplina per specifiche destinazioni d'uso

### **Art. 22 - Attività commerciali**

Con riferimento alla classificazione delle destinazioni d'uso di cui all'art. 4 delle presenti norme, le attività del commercio al dettaglio (gruppo funzionale Gf 5) sono ammesse con i seguenti limiti.

#### **22.1 - Esercizi di vicinato** (SV minore o uguale a 150 mq)

Gli esercizi di vicinato (Gf 5.1), alimentari e non alimentari, sono ammessi senza limitazioni nelle zone A, B1, B2 e D.

#### **22.2 - Medie strutture di vendita di primo livello** (SV compresa tra 150 e 400 mq)

A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 22.5 le medie strutture di vendita Gf 5.2 sono ammesse esclusivamente, previo permesso di costruire convenzionato:

- nelle zone A, B1, B2 e D comprese tra i due tracciati ferroviari, per i generi sia alimentari che non alimentari;
- nelle zone A, B1, B2 e D non comprese tra i due tracciati ferroviari, per i soli generi non alimentari.

Per le medie strutture di vendita Gf 5.2 di generi non alimentari è obbligatoria la verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali nella dimensione minima di cui all'art. 6.1 (1 mq/10 mc).

#### **22.3 - Medie strutture di vendita di secondo livello** Gf 5. (SV compresa tra 400 e 1.500 mq)

A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 22.5 le medie strutture di vendita Gf 5.3 sono ammesse esclusivamente, previo Piano Attuativo nelle zone D non comprese tra i due tracciati ferroviari, per i soli generi non alimentari.

Per le medie strutture di vendita Gf 5.3 di generi non alimentari è obbligatoria la verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali nella dimensione minima di cui all'art. 6.1 (1 mq/10 mc) e dei parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura del 100% della SLP.

#### **22.4 - Grandi strutture di vendita C5 (SV > 1.500 mq)**

Le grandi strutture di vendita Gf 5.4 sono escluse in tutto il territorio comunale.

#### **22.5 - Casi specifici e condizioni particolari**

##### Ambito di trasformazione ATP 7

Per l'ambito ATP 7 oggetto di previsioni del Documento di piano che ne prospettano la trasformazione d'uso subordinata a piano attuativo, prima di detta pianificazione sono ammessi con atti abilitativi semplici esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti per la realizzazione di esercizi vicinato (Gf 5.1), alimentari e non alimentari.

#### **22.6 - Medie strutture esistenti**

Sono fatte salve le medie strutture di vendita esistenti o già autorizzate da un piano attuativo o da altro atto abilitativo alla data di adozione del Piano delle Regole, per le quali è consentito di ampliarsi in loco e o di trasferirsi, nell'ambito del tessuto urbano consolidato, nel rispetto delle condizioni sopra prescritte, ovvero negli ambiti di trasformazione compatibilmente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, entro il limite dimensionale del gruppo funzionale di appartenenza dell'esercizio commerciale esistente. In caso di trasferimento, nelle sedi di origine è consentito il subentro di attività con SV compresa entro il limite dimensionale del gruppo funzionale di appartenenza dell'esercizio commerciale esistente.

#### **22.7 - Compatibilità viabilistica**

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 150, è necessario garantire idonei accessi e uscite dalla viabilità



ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento.

### **22.8 - Inserimento ambientale**

I nuovi insediamenti di medie strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400 dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

### **22.9 - Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali**

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici a condizione che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici e architettonici che connotano l'edificio da trasformare.

### **22.10 - Contestualità tra procedure urbanistiche, edilizie e amministrative commerciali**

#### **22.10.1 - Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa**

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 400 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del Dlgs 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

#### **22.10.2 - Contestualità col rilascio del permesso di costruire**

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenute in un unico atto abilitativo rilasciato dal Comune nei termini previsti degli artt. 8 e 9 del Dlgs 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quel che attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo

Il rilascio del titolo abilitativo delle opere edilizie potrà avvenire successivamente al rilascio dell'autorizzazione commerciale, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

#### **22.10.3 - Contestualità con l'atto abilitativo agli interventi edilizi**

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA o all'ottenimento di altro atto abilitativo in forma semplificata prevista dalle leggi e dalle normative in vigore, l'istanza deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione amministrativa commerciale.

### **Art. 23 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo**

Per i criteri comunali e le modalità per il rilascio delle autorizzazioni degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si rinvia allo specifico Regolamento ai sensi delle vigenti leggi e deliberazioni di Giunta regionali.

### **Art. 24 - Impianti per la distribuzione del carburante e di servizio per gli autoveicoli**

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale Gf 2.6), ivi compresi i relativi impianti e locali accessori (depositi, pensiline, impianti per autolavaggio o simili e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SLP complessiva non superiore a mq 200), sono assimilati all'artigianato di servizio, e sono ammessi nelle zone D non comprese tra i due tracciati ferroviari e nelle zone di rispetto stradale, ad esclusione delle aree comprese nel perimetro del PLIS del basso Olona Rhodense.

Non sono ammessi nuovi impianti per la distribuzione di carburante nel territorio tutelato del Parco Agricolo Sud Milano.

Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio della strada, ivi compreso l'eventuale marciapiedi.

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e intesi a garantire la sicurezza degli impianti, con esclusione di qualsiasi ampliamento degli impianti stessi. L'utilizzo delle possibilità edificatorie previste per la zona in cui gli impianti sono classificati è subordinato alla completa dismissione degli impianti stessi.

## TITOLO IV – Norme di tutela ambientale e paesaggistica

### **Art. 25 - Reticolo idrico minore**

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella tav. DA.02. La normativa relativa a tali fasce e a quelle dei reticoli idrici principale e consortile è contenuta nello studio geologico del territorio comunale costituente la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio".

### **Art. 26 - Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici**

Il documento costitutivo della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" ne costituisce parte integrante. Tutti i piani attuativi e i progetti comportanti trasformazione del territorio devono essere coerenti con le prescrizioni ivi contenute.

In particolare nella la tav. DA 02 (Vincoli gravanti sul territorio comunale) le classi di fattibilità vengono rese coerenti con le aree di pericolosità e rischio alluvioni lungo il Fiume Olona alle quali sono stati attribuiti diversi scenari di rischio dalle "mappe di pericolosità e di rischio di alluvioni" individuate dalla Regione Lombardia ai sensi della Direttiva Alluvioni 2007/70/CE, e per le quali vige la normativa in salvaguardia del PGRA (Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione).

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione del suolo e in particolare allo scopo di ridurre le ricadute determinate dalla minore infiltrazione dell'acqua meteorica nel sottosuolo e conseguente maggiore e più veloce deflusso superficiale, anche considerando gli effetti negativi del cambiamento climatico e le necessità di perseguire politiche di mitigazione e adattamento, si promuove, nella realizzazione delle nuove pavimentazioni esterne degli spazi urbani e delle aree a verde o di pertinenza dei fabbricati, l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, preferibilmente grigliati con erba e terriccio con aggregati, aventi un coefficiente di permeabilità media annua (cp) almeno del 60%.

### **Art. 27 - Immobili assoggettati a tutela o meritevoli di conservazione**

#### **27.1 - Immobili assoggettati a tutela**

Sono assoggettati alla tutela prevista dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:

- ai sensi degli artt. 10-13, gli immobili di proprietà pubblica nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico e di persone giuridiche private senza fine di lucro, anche in assenza della dichiarazione di sussistenza di specifico interesse;
- ai sensi dell'art. 142, il territorio compreso entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, per il quale si rinvia altresì all'art. 20 delle presenti norme.

#### **27.2 - Immobili meritevoli di conservazione**

Per gli edifici individuati nelle tavole di azionamento come meritevoli di conservazione, ancorché non interessati da vincoli specifici, di norma è prevista la conservazione: sono ammessi interventi di recupero di cui all'art. 27.1, lettere a), b) e c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e all'art. 7.2 (ristrutturazione edilizia conservativa) delle presenti norme.

Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ampliamento o sopralzo degli edifici di cui al comma precedente devono essere oggetto di particolare esame dell'istanza di permesso di costruire, al fine di accertare che le caratteristiche morfologiche e stilistiche degli edifici stessi siano tutelate. Eventuali interventi di tipo sostitutivo (demolizione e ricostruzione), che si rendano necessari per le condizioni di irrecuperabilità edilizia o tipologica di singoli edifici o loro parti, da accertarsi con specifiche relazioni tecniche da allegare alle istanze per l'ottenimento degli atti abilitativi, devono rispettare le caratteristiche tipologiche del contesto (allineamenti con altri edifici, impianto a corte, altezze, finiture) in cui sono inseriti. I relativi progetti sono pertanto soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale.

I progetti di cui al comma precedente devono essere corredati da rilievo, grafico e fotografico, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto e identificazione delle parti eventualmente in disuso, oltre che da esauriente ricerca storica per gli edifici compresi in zona A.

### **27.3 - Aree a rischio archeologico e aree di rispetto archeologico**

Per l'area a rischio archeologico riportata negli elaborati cartografici del PGT si applica la disciplina di cui all'articolo 30 delle Norme del PTC della Città Metropolitana di Milano. Ne fa parte, oltre all'area identificata nella tav. 2.5 di detto PTC, anche l'area coincidente con i Nuclei di antica formazione identificati con specifico perimetro nella tav. RP 01 (carta della disciplina delle aree). In particolare, nell'area di rischio archeologico, vige l'obbligo di segnalare in via preventiva l'effettuazione di scavi dei terreni di profondità superiore a 50 cm rispetto alla quota del piano terreno, oltre che al Comune, anche alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia per l'espressione del parere di competenza.

## **TITOLO V - Disposizioni particolari**

### **Art. 28 - Piani attuativi vigenti**

Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, approvati prima dell'entrata in vigore del primo PGT, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ivi compresi gli indici e i parametri del PRG in vigore alla data di approvazione del piano attuativo e l'eventuale possibilità di procedere al recupero a fini abitativi dei sottotetti di edifici in attuazione del piano attuativo stesso. Dette disposizioni potranno essere adottate per le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione.

La SLP massima ammessa potrà essere oggetto di nuova verifica applicando i criteri di cui all'art. 3.3. In caso di revisione di altri indici e parametri, è prescritta l'applicazione integrale delle presenti norme.

Le disposizioni contenute nel Piano di Zona vigente e nelle sue eventuali varianti prevalgono sulle indicazioni e prescrizioni eventualmente difformi del presente Piano delle Regole.

### **Art. 29 - Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole**

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultano in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarli.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione di tipo conservativo è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

### **Art. 30 - Attività estrattive**

Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave per il prelievo di sabbia, ghiaia e argilla.

Le aree comprese in detto piano sono individuate nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano (art. 37 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano): l'attività estrattiva si intende provvisoriamente ammessa secondo le modalità, le norme e i tempi previsti nei provvedimenti autorizzativi. Al termine del periodo autorizzato, si dovrà procedere al recupero ambientale delle aree e alla loro rinaturazione in base a specifico progetto, realizzabile anche per lotti e fasi congruenti con le fasi previste per l'attività di estrazione.

### **Art. 31 - Edifici condonati**

Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti gli interventi che non comportano incremento di SLP, di V e di Sc, anche in deroga alle norme vigenti del RE e del RLI quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o costituiscono un obiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel solo rispetto dei limiti di distanza fra fabbricati prescritti per le pareti finestrate.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, indici e parametri di zona sono vincolanti.

## **Art. 32 - Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi**

### **32.1 - Ambiti di esclusione**

In applicazione della vigente disciplina regionale (Capo I - Titolo IV della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005), dalla possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti a falde inclinate negli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della SLP complessiva, sono esclusi:

- i sottotetti che conseguano la percentuale minima del 25% di superficie residenziale (di cui all'art. 63, comma 2 della LR 12/05) a seguito di interventi di modifica della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, assentiti dopo la data di adozione del Piano delle Regole.
- i sottotetti realizzati, anche in ambiti di trasformazione del Documento di Piano, in base a atti abilitativi oggetto di istanza in data successiva alla data di adozione del Piano delle Regole, eccezione fatta per i casi di cui al successivo punto 32.2.

### **32.2 - Ambiti di applicazione**

La disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi è applicabile nei seguenti casi e con le seguenti prescrizioni.

- A) Nell'ambito della zona A sono recuperabili a fini abitativi i sottotetti degli edifici di nuova costruzione risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva o urbanistica e da recupero di rustici di origine agricola, esclusivamente se realizzati nell'ambito di Piani Attuativi. In tal caso la superficie lorda di pavimento dei sottotetti non potrà essere oggetto dell'aumento percentuale previsto dalle presenti norme in caso di ricorso a tale piano.
- B) Nell'ambito delle zone B1 e B2 sono recuperabili a fini abitativi i sottotetti degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza, realizzati sulla base di istanze per permessi di costruire o per denunce di inizio di attività o con altra procedura semplificata presentate prima della data di adozione del Piano delle Regole, ovvero previsti nell'ambito di Piani attuativi approvati prima di detta data e con convenzione vigente, senza modificare la sagoma esterna del tetto esistente ovvero potendosi modificare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde del tetto stesso nel rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici.

E' sempre possibile conservare la sagoma del sottotetto esistente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con sottotetto recuperabile ai fini abitativi, è possibile rendere abitabile il sottotetto del nuovo edificio nel rispetto dei limiti di sagoma dell'edificio esistente ovvero dei limiti di sagoma e di altezza massima degli edifici (H) prescritti dall'art. 3 delle presenti norme, con la sola eccezione degli abbaini che non dovranno eccedere in volume la misura del 20% del volume geometrico del sottotetto, abbaini esclusi. Per la determinazione dei volumi geometrici del sottotetto e degli abbaini, saranno presi in considerazione i volumi al netto delle murature d'ambito e dei solai che li delimitano, al lordo delle murature interne di separazione tra i locali.

### **32.3 - Prescrizioni in caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- Le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda devono essere finalizzate unicamente ad assicurare per tutti i locali di abitazione, come individuati dal Regolamento di Igiene, l'altezza minima di m 1,50 e l'altezza media di m 2,40, da verificare per l'altezza media ponderale dell'unità immobiliare e di ogni locale abitabile, tenendo interamente conto delle porzioni sottostanti le falde, ivi comprese le eventuali parti soprastanti controsoffittature, qualsiasi sia la relativa destinazione d'uso.
- È obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalle presenti NTA.
- Il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, deve

essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile (SLP x 3,00) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto deve avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: mq 12,50 = 5,00x2,50).

- Il rapporto di pertinenzialità del posto auto all'alloggio realizzato deve essere garantito da atto unilaterale impegnativo per il richiedente e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trasciversi nei registri immobiliari. L'atto deve essere allegato in bozza all'istanza per l'ottenimento dell'atto abilitativo anche nelle forme semplificate previste dalla legislazione vigente, la sua formalizzazione ed il deposito devono avvenire prima della fine dei lavori.
- Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare all'istanza per l'ottenimento dell'atto abilitativo anche nelle forme semplificate previste dalla legislazione vigente, richiesta formale motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.
- Nel caso di formazione di più unità immobiliari, è ammessa la monetizzazione parziale, fermo restando l'obbligo di dimostrazione della idoneità degli spazi reperiti in funzione della corretta fruibilità degli stessi.
- Il contributo di costruzione è maggiorato nella misura del 20%.

#### **Art. 33 - Norma transitoria di coordinamento con il Documento di piano**

Per l'ambito ATP 6 oggetto di previsioni del Documento di piano che ne prospettano la trasformazione d'uso subordinata a piano attuativo, prima di detta pianificazione sono ammessi con atti abilitativi semplici esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti coerenti con la normativa di zona del Piano delle Regole relativa alla zona D o relativi alla realizzazione di esercizi vicinato (Gf 5.1), alimentari e non alimentari.

#### **Art. 34 - Programmi Integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato**

Il Piano delle regole incentiva, con l'attribuzione di indici di edificabilità aggiuntivi rispetto a quelli determinati per le zone edificabili dalle presenti norme, gli interventi di riorganizzazione urbanistica che assumono come finalità principale la riorganizzazione di ambiti del tessuto urbano consolidato e che integrano tale finalità con obiettivi di rilevante interesse pubblico. Si considerano tali gli obiettivi coerenti con il Piano dei servizi e con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche ovvero quelli finalizzati a un miglioramento delle caratteristiche generali degli insediamenti esistenti.

Le condizioni di attribuzione degli indici aggiuntivi sono oggetto di negoziazione, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento ai sensi della vigente disciplina regionale, entro il limite del 20% dell'edificabilità assegnata dagli indici di zona, anche cumulando tale incremento dell'edificabilità con altri possibili incrementi previsti dalle presenti norme. Ove i PII prevedano un incremento dell'edificabilità superiore a tale limite, verranno considerati in variante del Piano delle regole.

Le proposte di PII devono essere corredate dalla documentazione minima prescritta dall'art. 91.2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.