

COMUNE DI CORNAREDO
Provincia di Milano

Piano di Governo del territorio

CORNAREDO



Codice Amministrazione: c_d018
Prot. Generale n: 0012252 A
Data: 10/09/2009 Ora: 10:31
Classificazione: 6 - 3 - 0

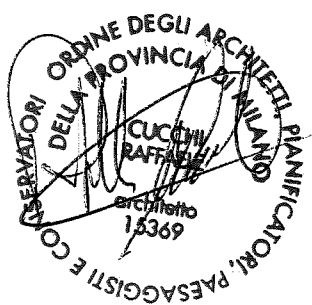
P.G.T. 2009



ALLEGATO ALLA DELIBERA
J 9 SET. 2009 N° 57
DEL C.C.
IL PRESIDENTE
IL SEGRETARIO GENERALE



ELABORATO E2



Norme Tecniche del PIANO delle REGOLE VARIATO



"Studi de architètt e collaboradór" - Raffaele Cucchi architetto
Via Alberto da Giussano, 11 - 20015 Parabiago (Mi) - Tel 349.22.67.794 - e-mail raffaele.cucchi@mac.it

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
ART. 1. – AMBITI TERRITORIALI CUI RISULTA RELATIVO IL PIANO DELLE REGOLE....	1
ART. 1 BIS – RACCORDO NORMATIVO DI COORDINAMENTO CON IL PARCO AGRICOLO SUD MILANO.....	1
ART. 2. – OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	1
ART. 3. – ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	2
ART. 4. – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	2
ART. 5. – DESTINAZIONE D'USO	3
ART. 6. – INTERVENTI EDILIZI.....	5
ART. 7. – DEFINIZIONI DEI PARAMETRI O INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E MODALITA' DI VERIFICA DEL LORO RISPETTO.....	5
ART. 8. – AREA DI PERTINENZA E CATASTO URBANISTICO-EDILIZIO.....	8
ART. 9. – DISTANZE.....	9
ART. 10. – DEROGHE.....	11
ART. 11. – CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	11
TITOLO SECONDO – NORME DI ZONA	12
ART. 12. – ZONE ED AREE.....	12
ART. 13. – ZONA RESIDENZIALE	12
<i>Definizione</i>	12
<i>Destinazioni d'uso</i>	12
<i>Indici e prescrizioni tipo morfologiche</i>	13
<i>Modalità di attuazione</i>	13
<i>Norme sui parcheggi</i>	13
<i>Prescrizioni particolari</i>	13
ART. 14. – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	13
<i>Indici e prescrizioni tipo morfologiche</i>	13
ART. 14 BIS – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO INDUSTRIALE.....	14
ART. 15. – ZONE DI RECUPERO ZR.....	14
ART. 16. – ZONE DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE.....	17
<i>Definizione</i>	17
<i>Destinazioni d'uso</i>	17
<i>Indici e prescrizioni di tipomorfologico</i>	17
<i>Modalità di attuazione</i>	18
ART. 17. – ZONA PRODUTTIVA.....	18
<i>Definizione</i>	18
<i>Destinazioni d'uso</i>	18
<i>Indici e prescrizioni tipomorfologiche</i>	18
<i>Modalità di intervento</i>	19
<i>Norme sui parcheggi</i>	19
ART. 18. – ZONA COMMERCIALE.....	19
<i>Definizione</i>	19
<i>Destinazioni d'uso</i>	19
<i>Indici e prescrizioni tipomorfologiche</i>	19
<i>Modalità di intervento</i>	19

<i>Norme sui parcheggi</i>	20
ART. 19. – ZONA TERZIARIO RICETTIVA.....	20
<i>Definizione</i>	20
<i>Destinazione d'uso</i>	20
<i>Indici e prescrizioni tipomorfologiche</i>	20
ART. 19 BIS – MIX FUNZIONALE 1 : RICETTIVO, PUBBLICI ESERCIZI, TERZIARIO, PRODUTTIVO.....	20
ART. 20. – ZONA AGRICOLA.....	21
<i>Definizione</i>	21
<i>Destinazioni d'uso</i>	21
<i>Indici e prescrizioni tipomorfologiche</i>	22
<i>Modalità d'attuazione</i>	22
<i>Soggetti legittimati</i>	22
<i>Condizioni per l'ottenimento dei permessi di costruire</i>	22
<i>Prescrizioni speciali</i>	22
ART. 21. – ZONA AGRICOLA ALL'INTERNO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO	22
ART. 21 BIS – ZONA ATTREZZATA PER LA FRUIZIONE.....	23
ART. 21 TER – AREE PER LA VIABILITA' E PER LA MOBILITA'.....	23
ART. 21 QUATER – VERDE PRIVATO.....	24
ART. 22. – ZONE E FASCE DI RISPETTO.....	22
ART. 22 BIS – FASCE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI E STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE.....	25
ART. 23. – RECUPERO SOTTOTETTI.....	25
TITOLO TERZO - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE.....	27
ART. 24. – LE RISORSE NATURALI E L'AMBIENTE.....	27
ART. 25. – NORME SPECIALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE.....	27
ART. 26. – NORME SPECIALI PER LA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE.....	28
ART. 26 BIS - REGOLA DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.....	29
TITOLO QUARTO – NORME DISPOSIZIONE RELATIVE ALLE ATTREZZATURE COMMERCIALI.....	32
ART. 27. – AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI	32
ART. 28. – CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI.....	34
ART. 29. – DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA VIABILISTICA ED AMBIENTALE.....	37

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. - AMBITI TERRITORIALI CUI RISULTA RELATIVO IL PIANO DELLE REGOLE

- 1) Ai sensi dell'art. 10 della L.r. 12/05 il Piano delle Regole contiene la disciplina urbanistica relativa
 - a) al tessuto urbano consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento ad eccezione fatta soltanto per gli ambiti di trasformazione individuati dal documento di piano in applicazione delle disposizioni di cui alla lett. e del secondo comma dell'art. 8 della legge stessa e per gli ambiti e le aree disciplinate dal piano dei servizi
 - b) alle aree agricole, le aree di valore ambientale ed ecologico, le aree non soggette a trasformazione urbanistica
 - c) a tutte le altre parti del territorio ricadenti fuori del tessuto urbano consolidato che non sono disciplinate dal documento di piano e dal piano dei servizi
- 2) Per l'edificazione negli Ambiti di trasformazione definiti ed individuati dal Documento di Piano si applicano le disposizioni dettate dagli strumenti urbanistici attuativi approvati ai fini della realizzazione degli interventi, nel rispetto di quanto previsto dal Documento di Piano medesimo e dalla Schede di Indirizzo ad esso allegate.

ART. 1 BIS - RACCORDO NORMATIVO DI COORDINAMENTO CON IL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

- 1) All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano all'interno si applicano altresì, le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.
- 2) Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, conservazione degli elementi e fabbricati storici previa analisi storico-architettonica, tipologia e morfologia tipica del Parco Agricolo Sud Milano e contenuta in una specifica relazione Paesaggistica.
- 3) Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti al preventiva autorizzazione dell'ente di gestione nonché alle Autorizzazioni Paesaggistiche, a preventiva a qualsiasi atto autorizzativi o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario-storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche
- 4) Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del Parco medesimo.

ART. 2. - OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

- 1) Il Piano delle Regole disciplina l'uso di tutte le parti del territorio comunale indicate dal precedente art. 1.

- 2) Le attività comportanti trasformazioni urbanistico edilizie del territorio comunale nonché tutti gli interventi interessanti il patrimonio edilizio esistente, ivi compresi anche quelli aventi ad oggetto la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti promossi anche senza opere, sono soggette alla vigente disciplina legislativa nonché alla disciplina oggetto del presente piano e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali contenenti disposizioni in materia di governo del territorio od aventi rilevanza per quanto riguarda il governo stesso.
- 3) In caso di contrasto tra le previsioni contenute negli elaborati grafici del piano delle regole e quelle contenute nelle presenti norme deve essere riconosciuta prevalenza a queste ultime.

ART. 3. – ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati prescrittivi:

- | | |
|----------|--|
| tav. 3.1 | - Piano delle Regole (scala 1: 5.000); |
| tav. 3.2 | - Piano delle Regole - Quadrante n. 1 (scala 1:2.000); |
| tav. 3.3 | - Piano delle Regole - Quadrante n. 2 (scala 1:2.000); |
| tav. 3.4 | - Piano delle Regole - Quadrante n. 3 (scala 1:2.000); |
| tav. 3.5 | - Piano delle Regole - Quadrante n. 4 (scala 1:2.000); |
| tav. 3.6 | - Piano delle Regole - Quadrante n. 5 (scala 1:2.000); |
| tav. 3.7 | - Piano delle Regole - Quadrante n. 6 (scala 1:2.000); |
| tav. 3.8 | - Piano delle Regole - Quadrante n. 7 (scala 1:2.000); |

Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato :

- dal Documento di Piano con i seguenti elaborati prescrittivi :
 - tav. 1.8 - Valori Storici ed Ambientali (scala 1:5.000);
 - tav. 1.9 - Tavola dei Vincoli (scala 1:5.000);
 - tav. 1.11 - Sistema della Mobilità (scala 1:5.000);
 - tav. 1.14 - Carta della Sensibilità Paesistico-Ambientale (scala 1:5.000);
- dal Piano dei Servizi con il seguente elaborati prescrittivi :
 - Norme del Piano dei Servizi;
 - tav. 2.1 - Piano dei Servizi (scala 1:5.000);
- dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole e del Documento di Piano prevalgono :

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Norme, queste ultime;
- fra le tavole del Piano delle Regole e la tavola 1.9 – Tavola dei Vincoli; prevale quest'ultima.

ART. 4. – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- 1) Il presente Piano delle Regole trova, di norma, attuazione in forza di singoli titoli abilitativi urbanistico edilizi (permesso di costruire e denuncia di inizio attività).
- 2) E' la vigente disciplina di legge a stabilire in quali casi deve o può essere promossa la formazione di detti titoli abilitativi facendo ricorso a richiesta di rilascio di permesso di costruire oppure alla presentazione di denuncia di inizio attività.

- 3) Ai sensi del secondo comma, ultima parte, dell'art. 10 della L.r. 12/05 negli ambiti individuati con apposito perimetro e contraddistinti con la sigla ZR la formazione dei titoli abilitativi urbanistico edilizi suddetti è subordinata all'approvazione di piani attuativi e nel caso di piani attuativi di iniziativa privata anche alla stipulazione della convenzione ad essi relativa.
- 4) Ai sensi del secondo comma, ultima parte, dell'art. 10 della L.r. 12/05 per alcuni interventi risulta prescritto dal presente piano il ricorso a permessi edilizi convenzionati che vengono considerati necessari al fine di promuovere la soluzione di residui problemi di urbanizzazione e/o una corretta integrazione degli stessi nei contesti in cui debbono essere realizzati.
- 5) Con le convenzioni in tal caso necessarie i soggetti che promuoveranno gli interventi saranno, a seconda dei casi, chiamati a cedere gratuitamente aree per urbanizzazione primaria e o alla relativa monetizzazione.
- 6) Per la realizzazione degli interventi interessanti gli immobili soggetti a vincolo troveranno ovviamente anche applicazione, a seconda dei casi, le disposizioni del decreto legislativo 42/04 e successive modifiche o le disposizioni di cui alle altre leggi relative agli altri vincoli nonché le disposizioni legislative urbanistiche e le disposizioni contenute nel decreto legislativo suddetto e nelle indicate altre leggi che disciplinano i rapporti tra i titoli abilitativi urbanistico-edilizi (permesso di costruire e denuncia di inizio attività) e gli altri titoli (autorizzazioni etc.) occorrenti a causa della sussistenza dei vincoli stessi.
- 7) Nella parte del territorio comunale che ricadono nell'ambito del parco agricolo sud Milano cui risulta relativo il piano territoriale di coordinamento approvato con delibera della Giunta Regionale n. VII/818 del 3.8.2000 gli interventi risultano soggetti anche alla disciplina di cui a detto piano.
- 8) Le previsioni e le prescrizioni dei Piani Esecutivi vigenti e per i quali siano stati stipulate le relative convenzioni in esecuzione del Piano Regolatore approvato nel 1993 si continuano ad applicare anche ove risultino difformi dalle prescrizioni del P.G.T. e delle presenti norme. I Piani Esecutivi adottati o approvati ma non ancora convenzionati alla data dell'approvazione del presente P.G.T. dovranno essere verificati alla luce delle nuove destinazioni ammesse fatti salvi gli indici urbanistici previsti dal piano esecutivo originario.

ART. 5. – DESTINAZIONE D'USO

- 1) Come previsto dall'art. 51 della L.r. 12/05, le cui disposizioni di seguito riportate o richiamate debbono comunque trovare applicazione,
 - costituisce destinazione d'uso di un'area di un edificio la funzione di complesso di funzioni ammesse per l'area o per gli edifici;
 - è da considerare principale la destinazione d'uso qualificante;
 - è da considerare, invece, complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile quella principale o comunque risulti prevista agli altri fini di cui al suddetto articolo;
 - le varie destinazioni suddette possono coesistere senza limitazioni percentuali;
 - è sempre possibile il passaggio dall'una destinazione all'altra nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 51 stesso dei contenuti normativi del PTC del Parco e nei limiti consentiti dalle disposizioni di cui al presente piano aventi ad oggetto esclusioni di funzioni;
- 2) La destinazione d'uso delle aree e degli edifici e, all'interno di questi ultimi, di ciascuna unità funzionale (complesso di vani e di spazi coperti e dei relativi accessori e pertinenze organizzati per una utilizzazione unitaria) deve risultare indicata nelle tavole dei progetti allegati alle istanze di rilascio di permessi di costruire o alle denunce di inizio attività ed anche negli elaborati grafici dei piani attuativi. Nelle tavole e negli elaborati stessi deve

anche risultare contenuta l'indicazione delle destinazioni da considerare escluse in forza di quanto disposto dalla normativa di zona.

3) Le diverse destinazioni d'uso previste dalle presenti norme sono così definite:

- a) residenziale;
- b) produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi e funzioni pertinenti alle attività produttive);
- c) artigianale di servizio (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestra, centro estetico, ludoteca, etc.);
- d) commerciale (attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, esercitata in unità funzionali con diverse superfici di vendita):
 - d.1. esercizi di vicinato con superficie di vendita minore o uguale a mq 250;
 - d.2. media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq;
 - d.3. grande struttura di vendita, centro commerciale con superficie di vendita superiore a 2500 mq.
- e) deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi);
- f) logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei containers a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse)
- g) terziario (uffici, esposizioni, attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva, i pubblici esercizi);
- h) ricettiva alberghiera;
- i) insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, impianti sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni);
- j) attività assistenziale o sanitaria privata (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi);
- k) agricola;
- l) servizi tecnologici.

4) Le disposizioni relative alle varie zone contengono, oltre all'indicazione della destinazione principale e delle altre di cui al primo comma del presente articolo, anche l'indicazione di quelle da considerare escluse.

5) Ai sensi del secondo comma dell'art. 51 della L.r. n. 12/05 vengono di seguito indicati i casi nei quali i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici promossi con opere deve ritenersi comportino aumenti o variazioni del fabbisogno di aree per i servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico generale di cui al piano dei servizi.

a. interventi superiori ai 2500 mq.

6) Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto l'Amministrazione Comunale si avvarrà delle risultanze dei documenti agli atti dell'Ufficio Tecnico o, in mancanza, delle risultanze di accertamenti comunque compiuti dalla Pubblica Autorità. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole l'Amministrazione Comunale si avvarrà di ogni mezzo idoneo e quindi anche, ad esempio, di risultanze di indagini comunque compiute dalla Pubblica Autorità, di atti privati con data certa e di atti di pubblica notorietà.

ART. 6. – INTERVENTI EDILIZI

- 1) In forza di quanto disposto dall'art. 27, comma 2, della L.r. 12/05 e successive modifiche in sede di attuazione delle previsioni del piano delle regole valgono le nozioni degli interventi edilizi di cui al primo comma dell'articolo stesso.
- 2) La verifica del rispetto degli indici urbanistici di cui al successivo articolo è necessaria solo per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, nonché nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia aventi ad oggetto o comportanti demolizione e ricostruzione, *di * ovviamente non è rispetto dei limiti di rapporto di copertura e densità*
- 3) Gli edifici che insistono su aree comprese nelle zone di rispetto possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
- 4) Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano delle regole, che hanno la consistenza volumetrica, un'altezza o rapporti di copertura non conformi alla disciplina relativa alle aree sulle quali insistono contenuta nel presente piano delle regole o sono destinati a funzioni rientranti tra quelle escluse dalle norme di zona, sono solo ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione.
- 5) Gli interventi sugli edifici che insistono su aree destinate dal piano dei servizi ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico generale sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa relativa all'attuazione del piano stesso.

ART. 7. – DEFINIZIONI DEI PARAMETRI O INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E MODALITA' DI VERIFICA DEL LORO RISPETTO

Le nozioni dei parametri e indici prescritti per le varie zone dal piano delle regole sono quelle di seguito indicate nel presente articolo che contiene anche norme aventi ad oggetto le modalità con le quali deve essere verificato il loro rispetto.

- I_t = indice di fabbricabilità territoriale, che esprime in metri cubi, il volume (V) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S_t) facente parte delle zone BR.
- I_f = indice di fabbricabilità fondiaria, che esprime in metri cubi, il volume (V) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f) facente parte delle zone BR.
- U_f = indice di utilizzazione edificatoria fondiaria, che esprime in metri quadrati, la superficie lorda d'uso (S_{lp}) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f).
- I_{fa} = indice di fabbricabilità per le zone agricole, che esprime in metri cubi il volume (V) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_{fa}) delle zone agricole per la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o dei dipendenti dell'azienda agricola addetti alle attività di coltivazione del fondo.
- R_c = rapporto di copertura, che esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f ; S_{fa}).
- R_o = rapporto di occupazione del sottosuolo, che esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie di occupazione del sottosuolo (S_o) e la superficie fondiaria (S_f).
- V_p = verde permeabile, che esprime il rapporto percentuale minimo tra la superficie fondiaria e la superficie permeabile e piantumata.

Il Consiglio Comunale può definire, con riferimento all'intero territorio od a parti dello stesso, le essenze e la densità di piante necessarie perché una superficie possa definirsi piantumata agli effetti delle presenti norme.

Il volume e le superfici di cui sopra sono definiti come segue:

Slp - Superficie Lorda di Pavimento (mq.)

Per Superficie Lorda di Pavimento è da intendersi la somma delle superfici di tutti i piani *aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità* sopra e sotto la quota di sede stradale, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con l'esclusione:

- dei vani ascensori di uso comune;
- delle scale comuni;
- degli sbarchi degli ascensori e delle scale comuni, per una superficie massima quantificata dal prodotto di un metro e mezzo di profondità per la larghezza del vano scala/ascensore;
- dei cavedi.

E' altresì da comprendere nel calcolo della Slp (e del volume) e di tutte le superfici che comportando l'insediamento di abitanti e/o di addetti determinano la presenza di carico urbanistico.

V - Volume (mc.)

Al fine del calcolo della densità, la volumetria verrà computata nel modo che segue:

Edifici Residenziali – E' pari al prodotto della Slp per l'altezza virtuale interpiano pari a mt.3,00, indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale.

Sono inclusi nel computo della volumetria:

- i locali seminterrati o interrati, aventi i requisiti e le caratteristiche di *abitabilità*, per i quali il volume si calcolerà moltiplicando la Slp per l'altezza virtuale pari a mt. 3,00;
- i locali seminterrati o interrati aventi un'altezza interna tra pavimento finito e soffitto finito maggiore di mt. 2,50, che verranno computati nel calcolo del volume per l'altezza interpiano (da pavimento a estradosso);
- i locali seminterrati, aventi un'altezza interna tra pavimento finito e soffitto finito inferiore o uguale a mt. 2,50, limitatamente al volume effettivamente realizzato al di sopra dell'altezza di mt. 1,00 misurata dalla quota di sede stradale; ai fini del computo della volumetria sarà da intendersi come "locale seminterrato" quello che si trova per mt.1,00 o per più di mt.1,00 al di sotto della quota di sede stradale (QSD), non ritenendo conseguentemente seminterrato quel locale la cui quota di calpestio sia compresa tra $\pm 0,00$ e - 0,99;
- i fabbricati chiusi su tre lati ed ogni altro manufatto limitatamente alla cubatura reale, realizzata sopra la quota di sede stradale;

Sono esclusi dal computo della volumetria:

- i sottotetti, qualora i vani o parti di vani ubicati sotto la falda del tetto abbiano un'altezza media per falda inferiore o uguale a mt. 1,80 (calcolata al lordo di eventuali travi);
- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i porticati aperti;

- le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori;
- le autorimesse di pertinenza dell'abitazione edificate fuori terra con un'altezza interna non superiore a mt. 2,50 e un'altezza di massimo mt.2,40 da quota di sede stradale;
- i volumi tecnici interrati o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- le cabine per trasformatori/interruttori elettrici;

Edifici Non Residenziali – Ferme restando le esclusioni di cui sopra, quando applicabili, è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza (H) del fabbricato, se realizzato sopra la quota di sede stradale; In caso di locali seminterrati o interrati, aventi i requisiti e le caratteristiche di abitabilità/agibilità realizzati sotto la quota di sede stradale, verrà altresì computato nel calcolo della volumetria il prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza del fabbricato da pavimento a estradosso del solaio di copertura;

- St (superficie territoriale) = l'intera superficie perimetrata delle aree azionate come zone di ridefinizione funzionale e permesso di costruire convenzionato.
- Sf (superficie fondiaria) = superficie costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie, secondarie e fasce di rispetto, a norma del P.G.T.; l'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da aree contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità.
- Sfa (superficie fondiaria nelle zone agricole) = superficie dell'area di pertinenza delle zone agricole con esclusione delle aree usate per la viabilità pubblica, per impianti pubblici anche se non qualificabili come di urbanizzazione; la Sfa comprende la superficie dei soli appezzamenti contigui, salvo diversa disposizione delle leggi vigenti in materia o la presentazione di uno specifico piano aziendale che vincoli i suoli agricoli utilizzati nel dimensionamento della Sfa.
- Sc (superficie coperta) = superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati al di sopra della quota $\pm 0,00$ e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione di:
- a) pavimentazioni;
 - b) recinzioni e relativi manufatti a protezione dei cancelli pedonali;
 - c) parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili sporgenti non più di mt 2,00;
 - d) scale, anche coperte, purché completamente aperte su almeno due lati;
 - e) silos, serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici, manufatti costituenti impianti di depurazione e pensiline nei limiti del 5% della Sf, limitatamente ai manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione produttiva;
- So (superficie occupata nel sottosuolo) = superficie risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale di tutti i manufatti allocati sopra o sotto la quota $\pm 0,00$, e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione di recinzioni e relativi manufatti a protezione dei cancelli pedonali, di pavimentazioni e di rampe prive di coperture.
- H L'altezza dei fabbricati (H) si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm 15 e si calcola:

- a) per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano accessibile oppure al punto medio dell'intradosso della copertura, nel caso in cui questa sia realizzata con solai inclinati;
- b) per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi o, delle travi di supporto dei manufatti di copertura o, se presente, all'estradosso della mensola di appoggio del carroponete.

Per la verifica degli indici I_f , U_f , U_t , I_{fa} , R_c , R_o nonché per il calcolo del volume (V) indicato in termini assoluti si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art. 8, non sia stata individuata ed esclusa dal computo della S_f , della S_{fa} o della S_t .

ART. 8. – AREA DI PERTINENZA AI FINI DELLE VERIFICHE URBANISTICHE

- 1) Si considerano aree di pertinenza quelle la cui superficie è stata calcolata per verificare il rispetto degli indici di edificabilità previsti dallo strumento urbanistico vigente all'epoca della costruzione.
- 2) Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando su di esse insistono edifici aventi una superficie lorda di pavimento o un volume pari o superiore a quelli massimi consentiti dal presente piano.
- 3) Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano non potranno essere oggetto di ulteriore calcolo se non al fine di saturare l'edificabilità massima prevista dal presente piano.
- 4) Il vincolo di pertinenza permane con il durare degli edifici.
- 5) I progetti dei piani attuativi dovranno contenere elaborati grafici contenenti l'individuazione delle aree di pertinenza con l'elenco dei relativi estratti mappa dei dati catastali della proprietà. Su almeno uno di essi dovranno risultare inseriti i dati relativi ai calcoli fatti per verificare il rispetto degli indici di zona previsti dal presente piano.
- 6) I progetti allegati alle istanze di rilascio di permesso di costruire o alle denunce di inizio attività debbono essere costituiti anche da elaborati grafici o altri contenenti l'indicazione degli estratti mappa e dei dati catastali della proprietà e i dati relativi ai calcoli fatti al fine di verificare il rispetto degli indici previsti dal presente piano.
- 7) Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino tramite verifiche urbanistiche distinte sul lotto di proprietà attuale e sul lotto originario il rispetto dei parametri urbanistici. Nel caso necessiti che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante è ammesso il trasferimento di parametri urbanistici su lotti contigui con medesima destinazione urbanistica a condizione che tale vincolo venga previsto da un'apposita convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari e consegnata in copia all'Amministrazione comunale.
- 8) Nei casi di frazionamento e passaggi di proprietà successivi a tale data le aree che risulteranno libere o parzialmente libere potranno essere oggetto di calcolo ai fini della realizzazione di nuovi volumi e superfici lorde di pavimento solo nella misura in cui non dovranno, in applicazione degli indici del presente piano, considerarsi di pertinenza degli edifici di cui al precedente comma.
- 9) L'adozione e l'approvazione del presente piano delle regole non comporta il superamento dei vincoli di pertinenza volumetrica derivanti dal calcolo delle aree ai fini della formazione di titoli abilitativi urbanistico-edilizi (a seconda delle epoche, licenze concessioni edilizie, permesso di costruire e dia) alla quale abbia fatto seguito in epoca anteriore all'adozione del presente piano delle regole o anche successivamente la realizzazione degli edifici in relazione alla quale i vincoli stessi si sono venuti a

configurare; ciò ovviamente anche se prima dell'adozione stessa sono intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.

- 10) Le aree da assumere in forza di quanto disposto dal precedente comma del presente articolo come aree di pertinenza degli edifici esistenti realizzati prima o dopo l'adozione del presente piano delle regole potranno essere oggetto di ulteriore calcolo soltanto ai fini della realizzazione di interventi aventi ad oggetto la residua edificabilità eventualmente configurabile in applicazione degli indici.

ART. 9. - DISTANZE

1. Le distanze tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di zona sono disciplinate come segue:

1.1. Distanze minime tra fabbricati (Df):

in tutte le zone di cui al successivo art. 11, per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione con variazione del sedime dell'edificio è prescritta una distanza minima di mt 10,00 rispetto a pareti di fabbricati antistanti. Ove, però, almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a mt 12,00, deve essere rispettata, se maggiore, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in zone diverse, si applica la disciplina della zona in cui si trova l'area interessata dall'intervento.

1.2. Distanze minime dalle strade (Ds):

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine stradale come previsto dalle tavole di azionamento. Sono computabili al fine dell'arretramento gli spazi pedonali o di parcheggio, azionati come aree per la viabilità e la mobilità, quando questi ultimi sono isolati ed esterni all'allineamento stradale nel suo complesso.

Nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. 285/92 e dal relativo decreto di attuazione approvato con D.P.R. 495/92, e nei limiti delle facoltà concesse alle Amministrazioni comunali dai citati decreti e quindi al di fuori delle disposizioni inderogabili ivi stabilite, le presenti disposizioni regolano le distanze minime da rispettarsi dalle strade, di cui alle lettere E ed F dell'articolo 2 del D. Lgs. 285/1992, fuori e all'interno del centro abitato, così come individuato dalla tavola "N" del V.P.R.G.

Per le distanze delle recinzioni, resta ferma la disciplina prevista dal D. Lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92.

Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale, sia fuori che sotto terra dovranno essere le seguenti:

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

Resta comunque fermo il disposto dell'ultimo comma dell'articolo 9 D.M. 1444/68 e, pertanto, deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Al fine della determinazione della larghezza della strada sono da escludersi le rientranze isolate ed esterne all'allineamento della sede stradale nel suo complesso.

Sono consentite tuttavia deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di :

1. edifici e aree per i quali la normativa di zona (ZR – Zona di Recupero) prescrive il mantenimento del filo di fabbricazione esistente al solo fine della conservazione della cortina edilizia – per quanto riguarda gli edifici principali - lungo il fronte della strada e dell'allineamento planimetrico degli stessi al filo degli edifici adiacenti;

2. nuovi edifici ed ampliamenti di edifici posti lungo le strade classificate come "strade domestiche", di cui all'articolo 21 *ter*, da realizzarsi alla stessa distanza dell'edificio adiacente (più vicino alla sede stradale) che costituisce il "filo di fabbricazione già determinato, intendendo come filo di fabbricazione già determinato la pre-esistenza nei lotti adiacenti, ma sullo stesso lato della sede stradale, di almeno due edifici aventi la stessa distanza o una distanza pressoché identica (ritenendo tale uno scarto massimo di 50 cm. tra due edifici) dalla sede stradale.

Diversamente, nel caso di pre-esistenza di edifici con distanze dalla sede stradale differenti – anche inferiori a quelle sopra indicate (mt.5,00-7,50-10,00) – non sarà invece ammessa alcuna deroga ed il nuovo edificio dovrà rispettare le distanze sopra previste;

3. soprizzo e ampliamento di edifici per la realizzazione (una tantum) della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non superiore a quella esistente. L'ampliamento al di fuori del sedime pre-esistente dovrà essere realizzato ad una distanza dalla sede stradale uguale o maggiore di quella dell'edificio che verrà ampliato;

4. filo di fabbricazione già determinato, come definito al punto 2, e contemporanea impossibilità di prevedere un solo edificio residenziale monofamiliare per singolo lotto con una dimensione in pianta dell'edificio superiore a mt. 7 (murature comprese); in tal caso, il nuovo edificio è da realizzarsi alla stessa distanza dell'edificio adiacente che costituisce il filo di fabbricazione già determinato:

5. distanze regolamentate da piani urbanistici attuativi approvati;

In relazione ai soli casi di deroga sopra indicati ai punti da 1 a 5 si definisce "edificio": una qualsiasi costruzione destinata alla permanenza di persone (abitazioni, negozi, uffici, laboratori, magazzini, ecc.) e necessaria a soddisfare la sola esigenza "principale" del richiedente (abitare, vendere, lavorare, ecc) in relazione alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G., con l'esclusione pertanto di autorimesse, cantine, tettoie, terrazzi e balconi, coperture e sottotetti, ripostigli, rustici, pertinenze, accessori in genere che completano ed integrano le funzioni principali, sia fuori che sotto terra.

1.3. Distanze minime dai confini di proprietà:

in tutte le zone di cui al successivo articolo 11 per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione con variazione del sedime dell'edificio la distanza minima dai confini di proprietà deve essere di mt. 5.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o denuncia di inizio attività, relativo o relativa a progetto unitario;
- ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante apposita convenzione che risulti registrata e trascritta.

1.4. Edifici oggetto di piani esecutivi.

Nel caso di edifici che formano oggetto di piani esecutivi al loro interno sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui al presente articolo.

1.5. Modalità di misurazione delle distanze .

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'art. 2 del D.M. n. 1444 del 01.04.1968; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Vengono esclusi dalle verifiche delle distanze di cui al presente articolo i seguenti manufatti: balconi, scale a sbalzo, pensiline e altri manufatti aggettanti la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda mt 2,00, autorimesse e pertinenze aventi altezza al punto più alto della copertura, non superiore a mt. 2,50, scalette e rampe di accesso al piano rialzato o al piano seminterrato.

ART. 10. – DEROGHE

- 1) Gli interventi in deroga possono essere assentiti con permesso di costruire, nel rispetto delle norme igienico sanitarie di sicurezza, solo nei casi e dei limiti consentiti dall'art. 40 della L.r. 12/05 e successive modifiche.
- 2) Il rilascio di permesso di costruire in deroga è ammesso solo per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.
- 3) La deroga può risultare relativa solo alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione relative a limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza dai fabbricati.

ART. 11. – CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- 1) Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia.
- 2) La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.
- 3) Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 mt. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.
- 4) Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

TITOLO SECONDO – NORME DI ZONA

ART. 12. – ZONE ED AREE

- 1) Il presente piano delle regole individua e disciplina le seguenti zone ed aree
 - residenziale If 1,5 mc/mq;
 - residenziale If 2,0 mc/mq;
 - residenziale If 2,5 mc/mq;
 - permesso di costruire convenzionato;
 - permesso di costruire convenzionato industriale;
 - zone di recupero;
 - zone di ridefinizione funzionale;
 - produttiva;
 - commerciale;
 - terziario ricettivo;
 - mix funzionale 1 : ricettivo, pubblici esercizi, terziario e produttivo;
 - agricola;
 - agricola all'interno del Parco Agricolo Sud Milano;
 - zona attrezzata per la fruizione;
 - aree per la viabilità e mobilità;
 - zone e fasce di rispetto;
 - fasce di rispetto agli impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile;
 - nucleo rurale di interesse paesistico;
- 2) Sulle tavole del presente piano risultano individuate con apposito perimetro gli ambiti nei quali la realizzazione degli interventi previsti è consentita solo previa approvazione di piano attuativo o può essere assentita solo con permesso di costruire convenzionato.

ART. 13. – ZONA RESIDENZIALE

Definizione

Trattasi di aree del tessuto urbano consolidato che prevalentemente risultano già utilizzate e sulle quali, per lo più insistono edifici aventi destinazione residenziale e destinazioni con essa compatibili.

Destinazioni d'uso

La zona in considerazione risulta destinata a residenza e funzioni con essa compatibili.

E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 5 comma 3:

- b) produttiva;
- d) commerciale:
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale
- e) depositi di materiali;
- f) logistica;
- k) agricola;
- m) servizi tecnologici.

In questa Zona non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali

radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate.

Indici e prescrizioni tipo morfologiche

Trovano applicazione i seguenti indici:

Zona residenziale $I_f=1,5$ mc/mq
Zona residenziale $I_f=2,0$ mc/mq
Zona residenziale $I_f=2,5$ mc/mq

Prescrizioni tipomorfologiche

$R_c = 35\%$

$R_o = 50\%$

$H = \text{max } 11,5$ m. per le zone residenziali $I_f 1,5$ mc/mq Br1 e 15 m per le altre

$V_p = 20\%$

Modalità di attuazione

Le previsioni del presente piano troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti realizzati previa acquisizione o formazione del necessario titolo abilitativo urbanistico-edilizio (permesso di costruire e denuncia di inizio attività).

Norme sui parcheggi

Nei casi di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia deve essere promossa una dotazione di parcheggi non inferiore a quella occorrente per garantire un rapporto di 1 mq per ogni 3 mq di SIp.

Nel caso di interventi aventi ad oggetto la creazione di attrezzature commerciali diversa dagli esercizi di vicinato e, quindi, aventi una superficie di vendita superiore a 250 mq deve essere garantita una dotazione minima di parcheggi non inferiore a quella occorrente per garantire un rapporto di 1 mq per ogni metro quadro di SIp.

Prescrizioni particolari

Per gli edifici residenziali la cui superficie coperta esistente alla data di adozione del PGT superi il limite del 30% della Sf è consentita la deroga del parametro RC del 35% della Sf fino ad un limite massimo del 45% del Sf per la costruzione di boxes pertinenziali nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici.

ART. 14. - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Sulle tavole del Piano delle Regole risultano individuate le aree sulle quali gli interventi previsti dal presente piano possono essere promossi solo in attuazione di permessi di costruire convenzionati.

Le convenzioni relative a detti interventi dovranno avere almeno ad oggetto la cessione gratuita di aree (o delle aree) per opere di urbanizzazione pari ad un terzo della St, oppure l'assunzione da parte del titolare del permesso di costruire dell'obbligo di monetizzazione delle aree per effetto della mancata cessione. La monetizzazione dell'area non ceduta viene determinata in €/mq 150,00, cifra che il Comune dovrà aggiornare negli stessi tempi di aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione.

Indici e prescrizioni tipo morfologiche

Trova applicazione il seguente indice:

$I_t=1,0$ mc/mq

Prescrizioni tipomorfologiche

$R_c = 35\%$

$R_o = 50\%$

$H = \text{max } 11,5$ m.

Vp = 20%

ART. 14 BIS – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO INDUSTRIALE

Sulle tavole del Piano delle Regole risultano individuate le aree sulle quali gli interventi previsti dal presente piano possono essere promossi solo in attuazione di permessi di costruire convenzionati.

Le convenzioni relative a detti interventi dovranno avere almeno ad oggetto la cessione gratuita di aree (o delle aree) per opere di urbanizzazione pari ad un terzo della St, oppure l'assunzione da parte del titolare del permesso di costruire dell'obbligo di monetizzazione delle aree per effetto della mancata cessione. La monetizzazione dell'area non ceduta viene determinata in €/mq 150,00, cifra che il Comune dovrà aggiornare negli stessi tempi di aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione.

Destinazioni d'uso

La zona in considerazione è destinata a produttivo e a funzioni con essa compatibili.

E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni od attività di cui al precedente art. 5 comma 3:

- b) residenza;
- d) commerciale:
 - d1.10) attività di preparazioni gastronomiche e vendita di kebab e similari, esercitate anche come attività accessoria rispetto alla prevalente.
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale
- f) logistica;
- j) attività assistenziale o sanitaria privata;
- k) agricola.

Indici e prescrizioni tipo morfologiche

Trova applicazione il seguente indice:

Uf=1,0 mq/mq

Prescrizioni tipomorfologiche

Rc = 60%

Ro = 50%

Vp = 20%

ART. 15. – ZONE DI RECUPERO ZR

Gli ambiti delle "ZR – ZONE DI RECUPERO" comprendono la struttura degli insediamenti originari che è tipica degli insediamenti agricoli di questa Regione: l'organizzazione degli edifici è essenzialmente a corte, spesso le corti sono in successione tra loro, a volte sono accostate a formare il "tessuto" dei tre centri che compongono la città di Cornaredo (Cornaredo, San Pietro, Cascina Croce). Gli edifici hanno caratteristiche residenziali, ovvero, in ogni caso, funzione abitativa, si presentano, nella generalità dei casi, di due o più piani, con distribuzione a ballatoio, ovvero, con struttura decisamente rurale, rinvenibile nei cosiddetti "casseri", con al piano terreno depositi o ex stalle ed al piano superiore, aperto, fienili.

L'utilità agricola delle corti è ormai tramontata, ma gli spazi che ha generato sono ancora riconoscibili ed utili alla vita collettiva e sociale degli abitanti della nuova città che si è

formata, sono un elemento fondamentale della sua identità. Per questo l'obiettivo posto dall'Amministrazione Comunale è quello:

- della conservazione della sagoma e del sedime degli edifici;
- del controllo morfologico : nelle Zone di Recupero i caratteri del tessuto sono determinati non solo dalla geometria degli edifici e quindi dal loro carattere insediativi garantito dalla regola generale della sagoma e del sedime, ma anche dalla natura dei materiali, dei colori e degli elementi architettonici utilizzati. Nell'insieme delle Zone di Recupero, è assai esiguo il numero degli edifici con caratteristiche monumentali o comunque tali da meritare un vincolo finalizzato al restauro. Sono invece numerosi gli edifici ove elementi architettonici anche di pregio non particolare, sono significativi per la composizione complessiva degli spazi e del tessuto urbano;

Per le sue caratteristiche, la Zona "ZR – ZONA DI RECUPERO" è individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo IV della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

La volumetria massima ammessa è quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Il recupero della volumetria esistente, ai fini della presente norma, atteso l'origine rurale degli edifici, è considerato mutamento di destinazione d'uso da agricola a residenziale. Le opere edilizie realizzate a tal fine, in conformità a quanto previsto dall'articolo 52 della L.R. 12/2005, non sono destinate a cambiare la qualificazione dell'intervento, anche connesse e funzionali al mutamento di destinazione d'uso.

In ragione di quanto sopra evidenziato, la realizzazione delle opere necessarie a recuperare la volumetria esistente nella Zona "ZR – Zona di Recupero" determina il reperimento delle aree per servizi ed attrezzature di interesse generale, nella misura pari a quella da cedere nei contesti dei Piani particolareggiati o piani di recupero di seguito disciplinati, e ciò ancorchè l'intervento, sussistendone i presupposti, possa essere realizzato senza la preventiva approvazione dello strumento urbanistico. In tal caso, l'impegno a cedere le aree per servizi ed attrezzature di interesse generale deve essere sancito mediante convenzione, ovvero essere oggetto di atto unilaterale d'obbligo. Nell'impossibilità di reperire le aree per servizi ed attrezzature di interesse generale, l'interessato potrà procedere con la monetizzazione del relativo obbligo.

Nella Zona "ZR – ZONA DI RECUPERO" il piano regolatore si attua mediante piani particolareggiati o piani di recupero.

Non richiedono pianificazione esecutiva preventiva i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Nella Zona "ZR" gli interventi devono garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, nonché degli spazi di pertinenza come le corti, assicurando però la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo che assicurino il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche;
- realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari e realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità), esclusivamente nel sottosuolo.

Gli interventi devono peraltro osservare le seguenti prescrizioni tipologiche ed edilizie:

- mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte della strada;

- allineamento planimetrico e dei prospetti al filo degli edifici adiacenti, qualora congruenti con le caratteristiche costruttive tradizionali, e fermo restando che gli edifici non potranno superare i tre piani abitabili fuori terra e comunque un'altezza pari a quella esistente o degli edifici adiacenti al quale si persegue l'allineamento;
- preservazione dell'integrità delle corti e divieto di occupazione con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo.

Destinazioni d'uso

La zona in considerazione risulta destinata a residenza e funzioni con essa compatibili.

E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 5 comma 3:

- b) produttiva;
- d) commerciale:
 - d2) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq;
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale;
- e) depositi di materiali;
- f) logistica;
- k) agricola;
- l) servizi tecnologici.

Per le Zone di Recupero (ZR) incluse nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano (ZR 6.01, 6.02, 7.01) risulta destinata a residenza e funzioni con essa compatibili.

E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 5 comma 3:

- b) produttiva;
- d) commerciale:
 - d2) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq;
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale;
- e) deposito di materiali;
- f) logistica;
- l) servizi tecnologici.

Gli interventi ove conformi alle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano ricadenti nel Parco medesimo sono soggetti a specifico parere del Parco e alla relativa Autorizzazione Paesaggistica.

I piani attuativi andranno corredati da appositi studi storico-iconografici, attraverso i quali garantire la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici e stilistici degli edifici storici presenti in essi.

Possono essere previste destinazioni d'uso compatibili con l'attività agricola tutelata dal PTC del Parco, ove presente, e destinazioni socio-ricreative e/o turistico/culturali ove sia presente la destinazione residenziale.

Indici e prescrizioni tipomorfologiche:

nNon possono essere superati gli indici e parametri urbanistici delle costruzioni esistenti ad esclusione dello Z.R. 1.02.

Z.R. 1.2 (via Cascine)

Nello Z.R. 1.2 trovano applicazione quanto segue:

$I_t = 1,0 \text{ mc/mq}$, $R_c = 35\%$, $R_o = 50\%$, $H = \text{max } 11,5 \text{ m.}$, $V_p = 20\%$.

Modalità di attuazione

Il presente piano di recupero Z.R. 1.2 deve garantire la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie nella misura di $30 \text{ mq}/150 \text{ mc}$. Qualora non risulti in concreto possibile od opportuno il perseguimento di detto obiettivo dovrà essere prevista la monetizzazione determinata in $\text{€}/\text{mq } 150,00$, cifra che il Comune dovrà aggiornare negli stessi tempi di aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione.

In tutte le Zone "ZR – ZONE DI RECUPERO" non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate.

ART. 16. – ZONE DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE

Definizione

Trattasi di zone di "ridefinizione funzionale" previste in particolare in relazione alla riscontrata esigenza di promuovere il trasferimento di attività produttive insediate nelle aree residenziali ed una diversa utilizzazione delle aree di risulta o degli edifici nei quali dette attività sono od erano in esercizio.

Destinazioni d'uso

Le zone in considerazione risultano destinate a residenza e funzioni compatibili.

Scelte più approfondite relative alle funzioni da insediare verranno fatte con i piani attuativi che per gli ambiti ricadenti nelle zone stesse risultano prescritti

E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni

- b) produttivo
- d) commerciale:
- d) commerciale:
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale
- e) deposito di materiali
- f) logistica
- k) agricola
- l) servizi tecnologici

Degli edifici già destinati ad attività produttive non insalubri di prima classe sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati all'adeguamento igienico o tecnologico.

In questa Zona non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate.

Indici e prescrizioni di tipomorfologico

Indici di edificabilità

$I_t = 1,5 \text{ mc/mq}$

Prescrizioni di tipomorfologiche

$H. = \text{max. } 11,5$

Rc = 35%

Ro = 50%

Vp = 20%

Modalità di attuazione

Le previsioni del presente piano troveranno attuazione mediante Piani attuativi.

I Piani attuativi dovranno di norma garantire la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie nella misura di 30mq/150mc. Qualora non risulti in concreto possibile od opportuno il perseguimento di detto obiettivo dovrà essere prevista la monetizzazione determinata in €/mq 150,00, cifra che il Comune dovrà aggiornare negli stessi tempi di aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili, ma esistenti al momento dell'adozione della presente Variante, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' consentita la prosecuzione delle attività già presenti, anche se non compatibili con la destinazione di zona. Alla cessazione di dette attività, gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona.

ART. 17. – ZONA PRODUTTIVA

Definizione

Trattasi di zone già ampiamente edificate da assumere come zone di completamento sulle quali insistono insediamenti produttivi.

Destinazioni d'uso

La zona in considerazione è destinata a produttivo e a funzioni con essa compatibili.

E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni od attività di cui al precedente art. 5 comma 3:

- a) residenza;
- d) commerciale: L
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale
- j) attività assistenziale o sanitaria privata;
- k) agricola.

Nella "ZONA PRODUTTIVA" l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, di ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate, è ammessa esclusivamente in corrispondenza dei siti individuati da apposita simbologia sulla tavola n. 2.1 del PIANO dei SERVIZI del P.G.T..

Indici e prescrizioni tipomorfologiche

indice di edificabilità:

- Uf = 1 mq/mq

prescrizioni tipomorfologiche:

- Rc = 60%
- Ro = 70%
- Vp = 10%

Modalità di intervento

Le previsioni del presente piano troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti realizzati previa acquisizione o formazione del necessario titolo abilitativo urbanistico-edilizio (permesso di costruire e denuncia di inizio attività).

Norme sui parcheggi

Nei casi di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia deve essere promossa una dotazione di parcheggi non inferiore a quella occorrente per garantire un rapporto di 1 mq per ogni 3 mq di SIp.

Nel caso di interventi aventi ad oggetto la creazione di medie strutture di vendita deve essere garantita la dotazione minima di parcheggi non inferiore a quelle occorrenti per garantire un rapporto di 1 mq per ogni metro quadro di S/p.

ART. 18. – ZONA COMMERCIALE

Definizione

Trattasi di aree che risultano prevalentemente già edificate e nelle quali risultano insediate attività terziaria e commerciali.

Destinazioni d'uso

La zona in considerazione è destinata a commerciale e direzionale e funzioni compatibili.

E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente art. 5 comma 3:

- a) residenza;
- b) produttiva;
- d) commerciale:
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale
- c) depositi di materiali;
- f.) logistica;
- k) agricola;
- l) servizi tecnologici.

In questa Zona non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate.

Indici e prescrizioni tipomorfologiche

indici:

$$U_f = 1 \text{ mq/mq}$$

prescrizioni tipomorfologiche:

$$R_c 50\%$$

$$R_o 60\%$$

$$V_p 10\%$$

Modalità di intervento

Le previsioni del presente piano troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti realizzati previa acquisizione o formazione del necessario titolo abilitativo urbanistico-edilizio (permesso di costruire e denuncia di inizio attività).

Norme sui parcheggi

Nei casi di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia deve essere promossa una dotazione di parcheggi non inferiore a quella occorrente per garantire un rapporto di 1 mq per ogni 3 mq di SIp.

Nel caso di interventi aventi ad oggetto la creazione di media struttura di vendita deve essere garantita la dotazione minima di parcheggi non inferiore a quelle occorrenti per garantire un rapporto di 1 mq per ogni metro quadrato di SIp.

ART. 19. – ZONA TERZIARIO RICETTIVA

Definizione

Trattasi di aree che risultano prevalentemente già edificate e nelle quali risultano insediate attività terziarie e ricettive alberghiere.

Destinazione d'uso

La zona in considerazione è destinata a terziario e ricettiva e funzioni compatibili.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente art. 5 comma 3:

- a) residenza;
- b) produttiva;
- d) commerciale:
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale
- c) depositi di materiali;
- f) logistica;
- k) agricola;
- l) servizi tecnologici.

In questa Zona non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate.

Indici e prescrizioni tipomorfologiche

Indici:

- Uf 1 mq/mq

prescrizioni tipomorfologiche:

- Rc = 50%
- Ro = 60%
- Vp = 10%

ART. 19 BIS – MIX FUNZIONALE 1 : RICETTIVO, PUBBLICI ESERCIZI, TERZIARIO, PRODUTTIVO

Definizione

Trattasi di aree che sono già edificate e nelle quali risultano insediate attività ricettive alberghiere, terziarie, pubblici esercizi di ristorazione, produttivo e direzionale e per le quali si prevede di confermare tale utilizzo.

Destinazione d'uso

a) Principale

- Ricettiva alberghiera, pubblici esercizi di ristorazione, terziario e produttiva – artigianale ed industriale il cui utilizzo rispetti le normative antinquinamento concernenti le

specifiche attività e non risultino moleste rispetto al contesto, e comunque in conformità al D.P.R. 175/1998 e successive modificazioni;

b) Destinazione d'uso vietata

É esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente art. 5 comma 3:

a) residenziale;

d) commerciale;

d1. esercizi di vicinato;

d2. medie strutture di vendita;

d3. grandi strutture di vendita, centro commerciale;

e) deposito materiale con esclusione dei materiali connessi alle attività insediate ed esistenti;

f) logistica;

i) insediamenti privati di interesse collettivo;

j) attività assistenziale o sanitaria privata;

k) agricola;

l) servizi tecnologici.

In questa Zona non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate.

Indici e prescrizioni tipomorfologiche

Indici:

- $U_f = 1,2 \text{ mq/mq}$

prescrizioni tipomorfologiche:

- $R_c = 60\%$
- $R_o = 60\%$
- $V_p = 10\%$

ART. 20. – ZONA AGRICOLA

Definizione

Trattasi delle zone destinate a varie attività agricole o di zone incolte delle quali viene prevista la destinazione agricola.

Destinazioni d'uso

La zona in considerazione è destinata all'agricoltura e funzioni compatibili.

É esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente art. 5 comma 3:

a. residenziale;

b. produttiva;

c. artigianale di servizio;

d. commerciale:

d1. esercizi di vicinato;

d2. medie strutture di vendita;

d3. grandi strutture di vendita, centro commerciale;

- e. depositi di materiali (con l'esclusione dei materiali connessi all'azienda agricola);
- f. logistica;
- g. terziario;
- h. ricettiva alberghiera;
- i. insediamenti privati di interesse collettivo;
- j. attività assistenziali-sanitarie private;
- l. servizi tecnologici.

Nella "ZONA AGRICOLA" l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, di ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate, è ammessa esclusivamente in corrispondenza dei siti individuati da apposita simbologia sulla tavola n. 2.1 del PIANO dei SERVIZI del P.G.T..

Indici e prescrizioni tipomorfologiche

Indici:

Trovano applicazione gli indici massimi di edificazione di cui all'art. 59, terzo comma, della L.r. 12/05.

Modalità d'attuazione

Ai sensi dell'art. 60 della l.r. 12/05 la realizzazione dei vari interventi previsti dal presente piano è ammessa previo ottenimento di permesso di costruire.

Soggetti legittimati

I permessi di costruire possono essere rilasciati esclusivamente all'imprenditore agricolo professionale e agli altri soggetti indicati dal suddetto primo comma dell'art. 60 della L.r. 12/05.

Condizioni per l'ottenimento dei permessi di costruire

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla verifica da parte del Comune della sussistenza di tutti i necessari presupposti di cui al secondo comma del suddetto art. 60 della L.r. 12/05.

Prescrizioni speciali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T, nelle zone agricole ed aventi destinazione diversa da quella agricola, possono essere oggetto, anche con il mantenimento di dette destinazioni d'uso, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché, nei limiti del 15% della consistenza volumetrica in atto alla data di adozione del P.G.T, di ampliamento e soprizzo; le recinzioni ammesse in zona agricola sono quelle realizzate con staccionata in legno o rete metallica leggera di colore verde con paletti infissi nel terreno privi di cordoli in cemento intospettabile di altezza massima mt 1,20; è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo e ad esclusione della sola costruzione di deposito attrezzi in legno con copertura in tegole tipo coppo come da elaborato fornito dall'Ufficio Tecnico comunale (dimensione massima mt 2,50 x mt 2,50, h mt 2,20).

ART. 21. – ZONA AGRICOLA ALL'INTERNO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Trattasi delle zone agricole di valore ambientale di cintura metropolitana individuate dal piano territoriale di coordinamento del parco agricolo sud Milano approvato con delibera della G.R. VII/818 del 3.8.2000.

Gli interventi ove conformi alle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano ricadenti nel Parco medesimo sono soggetti a specifico parere del Parco e alla relativa Autorizzazione Paesaggistica.

In questa Zona non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate.

ART. 21 BIS – ZONA ATTREZZATA PER LA FRUIZIONE

Il Piano di Governo del Territorio individua all'interno del territorio di collegamento tra la città e la campagna le zone in cui garantire la continuità delle previsioni del Parco Agricolo Sud Milano da destinare alla fruizione culturale, ricreativa e sportiva. In questi ambiti, anche se posti al di fuori del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, trova applicazione quanto disciplinato dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano – DGR n. 7/818 del 3 agosto 2000.

In questa ZONA l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, di ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate, è ammessa esclusivamente in corrispondenza dei siti individuati da apposita simbologia sulla tavola n. 2.1 del PIANO dei SERVIZI del P.G.T..

ART. 21 TER – AREE PER LA VIABILITA' E PER LA MOBILITA'

Il piano di Governo del Territorio individua le aree da destinare alla conservazione, all'ampliamento o alla realizzazione di spazi per il traffico pedonale, per il traffico ciclopedonale, per il traffico veicolare.

Per le finalità proprie del piano regolatore, le strade sono classificate nel modo che segue:

- viabilità primaria

Sono le strade, di interesse sovracomunale, destinate al traffico più intenso e più scorrevole, e che devono pertanto prevedere un numero limitato di intersezioni attrezzate adeguatamente per garantire il massimo di sicurezza nonché tutti gli accorgimenti finalizzati a ridurre l'impatto ambientale e l'impatto acustico;

- viabilità urbana di connessione

Sono le strade principali tangenti all'abitato del comune e di collegamento tra le sue parti, che mantengono il traffico al di fuori dal centro abitato;

- viabilità urbana secondaria

Sono le strade che supportano la maglia della viabilità urbana di connessione e che si caratterizzano come assi di viabilità prioritaria a livello di quartiere e di zona.

Sia le strade urbane principali che le strade urbane secondarie devono essere dotate di tutte le attrezzature accessorie (marciapiedi, illuminazione, parcheggi, ecc.); per esse deve essere inoltre garantito il rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente.

- strade domestiche

Sono le strade da considerare allo stretto servizio degli insediamenti in particolare abitativi, destinate ad un traffico estremamente contenuto e nelle quali è possibile prevedere accorgimenti e attrezzature per la limitazione del traffico stesso. In queste strade, i passi carrai possono derogare dall'arretramento previsto dalle norme vigenti.

In questa Zona non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate.

ART. 21 QUATER – VERDE PRIVATO

La Zona Verde privato comprende le aree che per le loro caratteristiche ambientali si presentano come meritevoli di essere valorizzate nella loro sistemazione a verde.

Nella Zona Verde privato sono ammessi esclusivamente gli interventi migliorativi nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi. Le aree di proprietà comprese in tale zona non sono valutabili ai fini del computo della superficie edificabile.

In questa Zona non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate.

ART. 22. – ZONE E FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto sono individuate nelle tavole di dettaglio (scala 1:2.000) del piano delle regole e nella tav. n. 1.9 – TAVOLA DEI VINCOLI del Documento di Piano e sono definite da linee che fissano i limiti della possibile edificazione.

In dette fasce è vietato realizzare nuovi edifici, sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le pavimentazioni e le recinzioni di tipo leggero. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, il richiedente dovrà sottoscrivere e trascrivere atto di rinuncia per sé e per i suoi aventi causa all'indennizzo del valore delle opere che saranno autorizzate, nel caso di procedure espropriative.

Nelle zone di rispetto cimiteriale individuate sulla tavola del Piano dei servizi non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici. Nell'ambito di esse è solo consentita la realizzazione di parcheggi, spazi di verde pubblico, impianti e opere pertinenziali al cimitero (chiosco per fiori, etc.).

Le fasce di rispetto stradali possono essere utilizzate per eventuali ampliamenti della viabilità, per nuove strade o corsie di servizio, per parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclopedonali, per sistemazioni a verde, per le stazioni di autolavaggio o per stazioni di servizio per la distribuzione del carburante agli autoveicoli.

Le fasce di rispetto stradali all'interno del Parco Ecologico non possono essere utilizzate per stazioni di servizio per la distribuzione del carburante agli autoveicoli o per le stazioni di autolavaggio.

Le fasce di rispetto del canale scolmatore nord ovest sono fissate in 30 metri dall'argine del canale, quelli del reticolo idrografico minore in metri 10. In dette fasce è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione.

Per le fasce di rispetto dei fontanili dovrà essere rispettato quanto prescritto dagli art. 41 e 42 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano se ricadenti all'interno del suo perimetro, altrimenti quanto prescritto dal comma 4, lettera a), dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. della Provincia di Milano.

In questa ZONA l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, di ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate, è ammessa esclusivamente in corrispondenza dei siti individuati da apposita simbologia sulla tavola n. 2.1 del PIANO dei SERVIZI del P.G.T..

ART. 22 BIS – FASCE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI E STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE

Secondo il Principio di Reciprocità degli effetti, ad esclusiva tutela dei gestori del servizio, nella tav. n. 2.1 – PIANO DEI SERVIZI – sono individuate le Zone "SRB – IMPIANTI E STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE E CELLULARE" e nella fascia di rispetto di questi impianti - nonché dei ponti radio, i radar e le antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate –, che è fissata in ml. 75,00 dal punto di installazione del supporto, non può essere costruito alcun edificio ad uso residenziale.

ART. 23. – RECUPERO SOTTOTETTI

1. Sono esclusi, ai sensi dell'art. 65, comma 1-bis della legge regionale 12/2005, dal recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e seguenti della Legge Regionale citata le seguenti zone e parti del territorio comunale :

- **ZONA PRODUTTIVA;**
- **ZONA COMMERCIALE;**
- **ZONA TERZIARIO RICETTIVA;**
- **MIX FUNZIONALE 1;**
- **VERDE PRIVATO;**
- **ZONE E FASCE DI RISPETTO;**
- **AREE DI TRASFORMAZIONE individuate dal Documento di Piano**
- **ZONA ATTREZZATA PER LA FRUIZIONE.**

2. sono esclusi, ai sensi dell'art. 65, comma 1-bis della legge regionale 12/2005, dal recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e seguenti della Legge Regionale citata relativamente alla "**ZONA RESIDENZIALE**" **INCLUSA NEL PERIMETRO DEL "CENTRO STORICO"** mediante modifica di altezza di colmo del tetto, o modifica di altezza di gronda del tetto, o modifica della pendenza delle linee di falda del tetto, o formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico, o la modifica della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;

3. sono esclusi, ai sensi dell'art. 65, comma 1-bis della legge regionale 12/2005, dal recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e seguenti della Legge Regionale citata relativamente alla "**ZONA DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE**" e alla "**ZONA DI RECUPERO**" mediante modifica di altezza di colmo del tetto, o modifica di altezza di gronda del tetto, o modifica della pendenza delle linee di falda del tetto, o formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico, o la modifica della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani

sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico, fatta salva diversa disposizione derogatoria di quanto stabilito al presente punto tre dai piani attuativi.

4. sono **subordinati**, ai sensi dell'articolo 65, comma 1-ter della legge regionale citata, gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti volti alla creazione di "nuove unità immobiliari" come segue :

4.1. **su tutto il territorio comunale** ove è consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti ai sensi degli articoli 63 e seguenti della legge regionale 12/2005, con esclusione della "ZONA DI RECUPERO" **all'obbligo di reperire**, in aggiunta a spazi per la sosta e parcheggio previsti dalla normativa vigente relativamente al fabbricato esistente, **parcheggi pertinenziali pari ad un minimo di "un posto auto" di almeno 10,00 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare;**

4.2. nella "ZONA DI RECUPERO" **all'obbligo di reperire** , in aggiunta a spazi per la sosta e parcheggio previsti dalla normativa vigente relativamente al fabbricato esistente, **parcheggi pertinenziali, con la facoltà di monetizzarli nella misura massima;**

fermo restando comunque che gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono altresì subordinati al reperimento di un **minimo** di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di superficie lorda di pavimento resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna unità immobiliare, cossichè, nel caso sia dimostrata la possibilità di assolvere totalmente tale obbligo, è consentito il recupero dei sottotetti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato dei soli spazi a parcheggio a conguaglio tra il "posto auto" – da reperire necessariamente per ciascuna unità immobiliare – ed il **minimo** necessario non raggiunto; il reperimento dei suddetti spazi a parcheggio pertinenziale non potrà ad ogni caso avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici, né sarà tantomeno ammessa, senza il reperimento dei parcheggi come sopra richiesti, la successiva formazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamento di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità abitative esistenti o la successiva formazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamento di unità immobiliare già recuperata nel sottotetto ai fini abitativi;

5. trova applicazione – ad esclusione degli interventi nelle "ZONE DI RECUPERO", ai sensi dell'articolo 64, comma 6, della legge regionale 12/2005, la maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

TITOLO TERZO - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 24. – LE RISORSE NATURALI E L'AMBIENTE

L'uso del territorio comunale deve comunque avvenire nel rispetto dell'esigenza di consentire la conservazione e, ove possibile, la riproduzione ed il potenziamento delle risorse naturali nonché dell'esigenza di tutelare l'ambiente quale aspetto del territorio sia al naturale sia come determinato, nel tempo, dalla presenza e dall'intervento dell'uomo.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità geologica e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T.

L'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare un equilibrio tra i processi di antropizzazione e la dotazione di risorse naturali ed ambientali paesaggistiche, per garantire il massimo benessere possibile per la comunità insediata, valuta gli interventi di iniziativa pubblica e privata anche sotto il complesso ed articolato profilo dell'impatto paesistico e ambientale ed ispira la propria attività al rispetto delle esigenze sopra indicate.

Per il conseguimento degli obiettivi sopra enunciati sono comunque vietati, sull'intero territorio, i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove cave, l'ampliamento e l'ulteriore sfruttamento delle cave esistenti;
- la realizzazione di discariche, anche controllate;
- i depositi all'aperto di rottami e materiali ferrosi, fatti salvi i depositi esistenti dalla data di adozione del presente P.G.T. che dovranno essere sistemati con idonee aree di rispetto e fasce verdi piantumate.

ART. 25. – NORME SPECIALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

Per la tutela dell'ambiente naturale nelle zone agricole le trasformazioni devono tendere a salvaguardare o ripristinare e valorizzare i tratti caratteristici del paesaggio rurale, salvaguardando eventuali presenze di edilizia tradizionale, adottando tutti i provvedimenti opportuni per il miglioramento del paesaggio, dello stato idrogeologico del terreno e sostituendo, in numero di esemplari tecnicamente appropriato e non inferiore al preesistente, le alberature eventualmente abbattute, privilegiando tra esse le essenze caratteristiche della zona.

Dovranno comunque essere evitati:

- movimenti di terreno e alterazioni morfologiche non inquadrabili nel sistema delle coltivazioni usualmente poste in atto;
- alterazioni del sistema idrogeologico e di irrigazione;
- l'installazione di pali, tralicci o supporti per apparecchiature connesse alla propagazione di segnali radioelettrici eccessivamente impattanti con il paesaggio agricolo circostante.

Ai fini della tutela dell'ambiente urbano, i piani e i progetti di intervento dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- assicurare la ricomposizione dell'ambiente e del paesaggio manomesso dal cantiere e dagli interventi ammessi, attraverso un rimodellamento delle parti esterne e scoperte che, pur tenendo conto di diversi e nuovi connotati, elimini ogni discontinuità valendosi anche della introduzione di appropriati manti di vegetazione autoctona;
- non utilizzare l'area eventualmente destinata a distacco tra i fabbricati per depositi, di qualsiasi genere (salvo zone industriali vedi art. 14 delle presenti norme);
- prevedere la sistemazione a verde e la messa a dimora di alberi, arbusti e manti vegetativi sulle aree libere previste, non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e a parcheggio scoperto;

- nelle aree di pertinenza degli interventi edilizi ove esistano zone a verde ed alberature, tale esistenza deve essere documentata, asseverata, con appositi rilievi e documenti fotografici nella rappresentazione dello stato di fatto, allegata alle richieste di autorizzazione, di permesso di costruire e nella segnalazione della denuncia di inizio attività. Analoga documentazione deve far parte degli elaborati che compongono gli strumenti esecutivi. Qualora risulti necessario abbattere alcune alberature o incidere sulla consistenza delle aree verdi, tali alberature ad aree verdi devono essere sostituite in numero, quantità e valore tecnicamente appropriati comunque non inferiore al preesistente;
- scegliere le essenze per i nuovi impianti arborei fra quelle autoctone della pianura; impianti che, al pari di quelli esistenti, dovranno essere scrupolosamente mantenuti dalle proprietà e reintegrati qualora la vetustà e le calamità naturali li abbiano danneggiati;
- fornire, ai sensi di legge, le indicazioni tecniche ritenute utili per un adeguato controllo degli scarichi solidi, liquidi e gassosi, che saranno presumibilmente prodotti dall'insediamento e, per il loro eventuale smaltimento. Si farà carico alla proprietà per gli interventi del caso;
- prevedere l'eliminazione di rumori, dove è consentita la ubicazione di attività che li producono, e contenerli entro le soglie stabilite dai Regolamenti vigenti;
- impedire la trasmissione di vibrazioni e/o calore molesti all'esterno degli edifici e, soprattutto, nelle costruzioni contigue ai medesimi attraverso il ricorso della progettazione a opportuni accorgimenti costruttivi nelle fondazioni e sugli involucri.
- all'interno delle aree inserite in zona "SRB - FASCE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI E STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE" potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, tralicci o altro) ed altezza (per una altezza massima di 32 mt.), per alloggiarvi antenne, parabole e ripetitori.

In particolare, allo scopo di contenere massimamente gli impianti visivi sul paesaggio locale, nel sito n°4 – individuato nel Piano dei Servizi – potrà essere prescritto l'utilizzo di pali camuffati in foggia di albero o torre faro, nelle tipologie e forme messe a disposizione dal mercato.

ART. 26. – NORME SPECIALI PER LA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

I nuovi insediamenti residenziali ed industriali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per tutti i fabbisogni idrici.

Gli insediamenti residenziali esistenti non allacciati alla rete del pubblico acquedotto dovranno provvedere all'allacciamento entro quattro anni.

Gli edifici esistenti dovranno prevedere l'allacciamento alla fognatura pubblica, ove esistente, entro un anno dalla data di adozione del P.G.T.

Gli insediamenti industriali esistenti dovranno allacciarsi al pubblico acquedotto, entro lo stesso periodo, per approvvigionarsi dell'acqua necessaria per gli usi potabili ed igienico-sanitari.

Per le industrie di nuova localizzazione è fissato uno standard limite per i consumi di acqua di falda di 2.000 mc/ha al mese.

Per le industrie esistenti l'adeguamento agli standards di cui sopra dovrà avere luogo entro quattro anni dall'entrata in vigore delle presenti Norme. I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni. Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati le stesse industrie e complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

Le industrie potranno ricorrere altresì, entro gli standards per ettaro stabiliti, a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi solo su parere favorevole del Genio Civile e del Consorzio per l'Acqua Potabile. Per pozzo profondo si intende un'opera che sia in grado di captare falde contenute in sedimenti di transizione.

ART. 26 BIS – REGOLE DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.

1. Sensibilità paesistica e ambientale

La Tav. n. 1.14 – carta della sensibilità paesistica e ambientale - del documento di piano è finalizzata ad evidenziare le qualità paesistiche ed ambientali presenti nel comune ed a indicarne modalità di intervento con finalità di tutela. La carta della sensibilità paesistica ed ambientale è redatta a partire dall'individuazione delle componenti sistemiche che compongono il territorio del comune di Cornaredo, dei sub sistemi e delle componenti minute. Porre il tema della qualità paesistica ed ambientale nello strumento di governo del territorio ha per obiettivi la responsabilizzazione e la consapevolezza necessarie alla tutela, sia dei progettisti, sia della popolazione locale e degli organi che le rappresentano e ne sono strumento. L'impatto paesistico non è misurabile con procedimenti deterministici e non è parametrabile; ogni progetto deve essere valutato nella misura in cui contribuisce a qualificare oppure deteriorare il contesto paesistico di riferimento. La valutazione dell'impatto paesistico dei progetti è definita dalla D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

L'apparato descrittivo del sistema ambientale è formato dalle indagini ricognitive contenute nelle cartografie del Documento di Piano. In particolare nella tav. n. 1.4 "Componenti del sistema territoriale" vengono individuate le maggiori componenti sistemiche così elencate:

- 1) Parco Agricolo Sud Milano;
- 2) Aree agricole ed a bassa intensità edificata
- 3) Aree urbane consolidate;
- 4) Previsioni del P.R.G. non attuate;
- 5) Aree in fase di trasformazione;

L'individuazione delle componenti sistemiche e minute sono indicate nelle tavole:

tav. 1.8 "Valori storici ed ambientali"

tav. 1.9 "Aree non soggette a trasformazione"

A partire dall'apparato informativo sulle componenti paesistiche e delle componenti sistemiche territoriali è possibile individuare alcuni criteri di valutazione della qualità paesistica ed ambientale.

Il contesto paesistico ed ambientale viene individuato e valutato per la:

- ricchezza e complessità di componenti e relazioni instaurate;
- integrità dei contesti individuati;
- rilevanza della componente ambientale rispetto alla componente antropica ed artificializzazione dell'ambiente.

2. Il giudizio di integrità

Il giudizio di integrità si forma attraverso la definizione dei termini di paesaggio ed ambiente. Non essendo fatti oggettivi, la definizione qui utilizzata è una tra le possibili. La definizione di paesaggio si forma nel e con il mondo fisico che ci circonda, dotato di senso e generato dall'attività dell'uomo ed in forme risultanti dalla sedimentazione delle azioni di adattamento ed abitabilità dei luoghi, nella storia ed in gradi di interazione con l'ambiente naturale.

Il paesaggio è quindi individuato allo stesso modo nell'ambiente costruito e non costruito, ovunque vi siano forme leggibili dotate di senso.

La definizione della qualità ambientale si forma nella condizione del mondo fisico a minore interferenza antropica e per le sue capacità di compensare gli effetti dell'azione di artificializzazione operati dall'uomo.

L'integrità è definita relativamente al contesto analizzato e secondo l'intensità dell'espressione di senso dei luoghi analizzati ed il livello e quantità di interazione e relazione che le componenti stabiliscono a formare un sistema.

Integrità, varietà e relazioni sono indicatori per un maggior grado di qualità e quindi di sensibilità paesistico-ambientale dove la modificazione, anche di una componente, modifica l'intero sistema.

3. Classificazione

La Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica è redatta ai sensi della DGR 8 dicembre 2002, n. 7/11045:

Classe 1 = Sensibilità Paesistica molto bassa – Aree interessate dalle grandi infrastrutture, cave e zone ad alta densità insediativa industriale;

Classe 2 = Sensibilità Paesistica bassa – Aree edificate del tessuto urbano consolidato senza varietà funzionale ed una chiara leggibilità di disegno unitario.

Classe 3 = Sensibilità Paesistica media – Aree edificate del tessuto urbano consolidato caratterizzate dalla presenza di più funzioni, con spazi pubblici e aree verdi costituenti un disegno dotato di senso.

Classe 4 = Sensibilità Paesistica alta – Aree agricole caratterizzate da una diffusa qualità ambientale e leggibilità del tessuto agricolo; aree urbane caratterizzate da elementi naturali come parchi urbani e nucleo storico originario.

Classe 5 = Sensibilità Paesistica molto alta – Aree caratterizzate da importanti emergenze naturalistiche e paesistiche o aree in fase di rilevante riqualificazione ambientale.

La lettura della sensibilità paesistica ed ambientale da redigersi nei progetti di trasformazione del territorio è redatta ai sensi della legge sopra citata utilizzando i criteri 1) Morfologico-strutturale; 2) Vedutistico; 3) Simbolico; i criteri sono espressi attraverso un "giudizio sintetico" ed un "giudizio complessivo".

Per i progetti ricadenti in zona di sensibilità superiore o uguale al livello 3, deve essere espletato l'esame di verifica ambientale secondo le modalità previste della DGR 8 dicembre 2002, n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

TITOLO QUARTO – NORME DISPOSIZIONE RELATIVE ALLE ATTREZZATURE COMMERCIALI

ART. 27. – AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs.114/98ⁱ.

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla 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 ed i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art.8 e 9 del D.Lgs. n.114/98 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 250
Medie strutture di vendita di prossimità	MS	maggiore di 250 e minore o uguale a 2.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 2.500
Strutture di vendita organizzate in forma unitaria ⁽¹⁾	CC/PC	Media o grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue destinato in tutto o in parte ad attività commerciali anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Art. 4 paragrafo 4.2.1 della d.g.r. 8/5054 del 4 luglio 2007, Modalità applicative del Programma Triennale per lo Sviluppo del settore commerciale 2006-08. Comma 2: Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili: a) il centro commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza in tutto o in parte, per

l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:

a1) il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

a2) il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

a3) il *Factory Outlet Center*, costituito da una media o una grande struttura, localizzata in un luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

b) il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Non è considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e delle altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

La generica destinazione d'uso ad attività di tipo terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

ART. 28. – CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Per l'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di attività commerciali appartenenti alla tipologia degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, anche contestuali alle necessarie opere edilizie, sarà necessario presentare all'Amministrazione Comunale una denuncia di inizio attività ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 5 della Legge Regionale n.1/2007.

Apertura di medie strutture di vendita

Per l'apertura e l'ampliamento e il trasferimento di medie strutture di vendita sottoposte a pianificazione attuativa la denuncia di inizio attività ai sensi della Legge Regionale n.1/2007 potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la denuncia di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie sia secondarie così come definite dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.

Ai soli fini della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del Dlgs. N. 114/98 la superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una superficie lorda di pavimento superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto¹.

Non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria riconducibili alle tipologie di cui alla nota 1 delle presenti norme².

In nessun caso possono essere applicate dai Comuni procedure di autorizzazione concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurano punti di vendita della grande distribuzione.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto

¹ (Art. 2 comma 4 della d.g.r. 8/5054 del 4 luglio 2007, Modalità applicative del Programma Triennale per lo Sviluppo del settore commerciale 2006-08).

² La d.g.r. 8/6024 del 5 dicembre 2007, modificata dalla d.g.r.6494 del 23 gennaio 2008 delibera di approvare le Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore commerciale 2006-08 per le medie strutture di vendita .

delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art.8 del D.Lgs. n.114/1998.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n.3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art.6, comma 5 del D.Lgs. n.114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita stabilita dall'art.4, comma 5 della L.R. n.14/1999.

Apertura e modifica di una grande struttura di vendita.

L'apertura e la modifica di una grande struttura di vendita sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal comune con le procedure di cui all' art. 5 della l.r. 14/99 salvo la variazione del settore merceologico compresa entro il 25% della superficie di vendita esistente al momento della richiesta fino a 15.000 mq e del 10% oltre tale limite, per gli esercizi già in possesso di entrambi i settori o del solo settore alimentare; per gli esercizi in possesso del solo settore non alimentare, la variazione è consentita entro il limite del 20% della superficie di vendita con riduzione del 5% della restante superficie non alimentare³.

Il Comune procede alla modifica delle autorizzazioni per una sola volta nel corso del triennio di vigenza del Programma Triennale sentita preventivamente la Direzione Generale della Giunta regionale competente in materia di commercio interno.

Le previsioni di apertura di grandi strutture con superficie di vendita superiore ai 15.000 mq devono essere inserite negli strumenti di programmazione urbanistica negoziata. In caso di strumenti di programmazione negoziata in variante agli strumenti urbanistici vigenti è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio-commerciale ai sensi dei commi 16bis e 16ter dell'art.5 della l.r.14/99.

Per le grandi strutture di vendita viene previsto che, in caso di interventi edilizi che non modifichino una quota superiore al 15% della slp complessiva, debba ritenersi verificata la compatibilità urbanistica.

Apertura e modifica di una media e grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

Alle strutture di vendita organizzate in forma unitaria è rilasciata un autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui agli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/98 e delle disposizioni regionali vigenti in materia .

La predetta autorizzazione deve puntualmente indicare una delle tipologie di struttura unitaria di vendita definiti in nota 1 delle presenti norme, assoggettando il passaggio dall'una all'altra a nuova valutazione di maggior impatto socio economico.

In relazione a tale autorizzazione unitaria sono rilasciate tante autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di vicinato, di media e grande struttura facenti parte della struttura di vendita unitaria.

³ paragrafo 5.5 comma 6 della d.g.r 8/5054 Modalità applicative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore commerciale 2006-08.

Le superfici di vendita autorizzate dei singoli esercizi discendono dalla autorizzazione unitaria e il loro totale deve corrispondere a quello della autorizzazione unitaria. La superficie di vendita della struttura unitaria è pertanto pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in essa presenti nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati.

L'allocazione o il trasferimento di uno o più esercizi all'interno o in prossimità di una struttura di vendita unitaria configura un ampliamento dell'autorizzazione unitaria e pertanto necessita dell'avvio del procedimento autorizzatorio.

Non è consentito il trasferimento di uno o più esercizi al di fuori della struttura di vendita unitaria.

ART. 29. – DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA VIABILISTICA ED AMBIENTALE

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 250 mq, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Provincia di Milano

Provincia di Milano Settore Risorse idriche e attività estrattive - Rilascio di concessione di piccola derivazione di acque sotterranee al comune di Marcallo con Casone (MI) uso area a verde

Al sensi e per gli effetti di quanto previsto dall' art. 43 del regolamento regionale n. 2 del 24 marzo 2006 e della d.g.r. n. 6/47582 del 29 dicembre 1999 la Direzione centrale risorse ambientali - Settore risorse idriche e attività estrattive - Servizio acque sotterranee e banche dati idriche, corso di Porta Vittoria 27 - 20122 Milano ha rilasciato il seguente decreto di concessione n. r.g. 1667/11 del 2202/2011 al Comune di Marcallo con Casone, con sede legale in via Vitali n. 18 a Marcallo con Casone, per derivare una portata complessiva di 4x2=8 l/s di acqua pubblica sotterranea per uso area a verde, mediante n. 2 pozzi siti nel foglio 5 e foglio 7 e mappale 83 e mappale 649 in Comune di Marcallo con Casone, id pratica MI03122742008.

Il presente avviso verrà pubblicato in sintesi anche nel seguente sito:

<http://www.provincia.milano.it/ambiente/acque/sotterranee.shtml>

Il direttore del settore
Francesco Pierri

Provincia di Milano

Settore Risorse idriche e attività estrattive - Avviso di domanda intesa ad ottenere la concessione di piccola derivazione di acque sotterranee alla società LSI Lastem srl uso area a verde a Settala

La società LSI Lastem srl (già LSI srl), con sede legale in Settala, via ex strada provinciale 161 n. 9, ha presentato istanza prof. prov. di Milano n. 162663/2008 del 7 luglio 2008 intesa ad ottenere la concessione di piccola derivazione per derivare una portata complessiva massima di 8 l/s di acqua pubblica sotterranea ad uso Area a verde, mediante n. 1 pozzo sito nel foglio 2 e mappale 99 in comune di Settala.

L'ufficio istruttore e competente per il provvedimento finale è la provincia di Milano - Settore risorse idriche e attività estrattive - Servizio acque sotterranee e banche dati idriche - corso di Porta Vittoria 27 - 20122 Milano.

Eventuali domande concorrenti o incompatibili con la sopracitata richiesta potranno essere presentate all'ufficio istruttore, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presente pubblicazione.

Chiunque abbia interesse può visionare la domanda e la documentazione tecnica e può presentare memorie scritte contenenti osservazioni od opposizioni alla domanda entro ulteriori 30 giorni dal termine sopraindicato.

Il presente avviso verrà pubblicato in sintesi anche nel seguente sito:

<http://www.provincia.milano.it/ambiente/acque/sotterranee.shtml>

Il direttore del settore
Francesco Pierri

Comune di Cornaredo (MI)

Avviso di approvazione e deposito di atto di rettifica n. 2 del PGT.

Al sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 14 bis, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni si avvisa che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 27 settembre 2010 è stato approvato atto di rettifica n. 2 del PGT vigente - parte dell'art. 6, comma 2, delle norme tecniche del piano delle regole - tavola 3.1.1 elaborato E4 e tavola 3.6.1 elaborato E9 del Piano delle Regole in relazione all'accoglimento dell'osservazione al PGT prof. 6216 del 30 aprile 2009;

- l'atto di rettifica del PGT di cui sopra, è depositato presso la segreteria comunale per consentirne la libera visione a chiunque ne abbia interesse;

- l'atto di rettifica assume efficacia dalla data della presente pubblicazione.

Il funzionario capo area tecnica di programmazione:
Riccardo Gavardi

Comune di Pessano con Bornago (MI) Approvazione definitiva variante piano di recupero denominato «Cascina Oltrona» ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 12/2005 (Delibera n. 9 del 22 febbraio 2011)

IL CONSIGLIO COMUNALE
OMISSIS
DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di approvare, in via la variante al piano di recupero denominato «Cascina Oltrona» conforme al PGT approvato e secondo le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e votate in questa sede;

3. Di precisare che la documentazione costitutiva della variante al piano di recupero è quella adottata con precedente D.C.C. n. 42 del 25 novembre 2010 che viene puntualmente riconfermata ed approvata;

4. Di dare atto che con l'approvazione della presente variante al piano di recupero vengono automaticamente rideterminati i termini della nuova convenzione urbanistica che regola gli impegni ed oneri del piano esecutivo, come indicato nella bozza facente parte degli elaborati costituenti la variante di piano;

5. Di demandare al responsabile dell'area edilizia privata ed urbanistica ogni adempimento connesso al presente atto;

6. di dare atto che, ai sensi della Legge 241/90, responsabile del procedimento è il geom. Lorena Brusamolino

OMISSIS.

Comune di Pessano con Bornago (MI)

Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il piano di governo del territorio (PGT)

Al sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni

SI RENDE NOTO:

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 36 del 3 novembre 2010 sono stati approvati definitivamente gli atti costituenti il piano di governo del territorio;

- che la Regione Lombardia in data 24 febbraio 2011 ha concluso l'iter dei controlli sui documenti digitali del PGT con esito positivo

- che gli atti costituenti il piano di governo di territorio sono depositati presso la Segreteria Comunale in libera visione durante gli orari di apertura al pubblico a chiunque ne abbia interesse.

- Gli atti del PGT assumono efficacia dalla data della presente pubblicazione

Pessano con Bornago, 24 febbraio 2011

Il responsabile dell'area edilizia privata/urbanistica
Lorena Brusamolino

Comune di Vanzago (MI)

Estratto avviso di adozione piano di zonizzazione acustica, ai sensi della legge regionale 10 febbraio 2001, n. 13 - Deliberazione n. 3 del 8 febbraio 2011

IL CONSIGLIO COMUNALE
Omissis
DELIBERA

di adottare il piano di zonizzazione acustica composto dai seguenti allegati:

- Relazione tecnica
- Misure acustiche
- Obblighi e competenze inerenti l'attuazione del piano di classificazione acustica
 - tavola 01 Azzonamento acustico - Territorio Comunale
 - tavola 02 Azzonamento acustico - Vanzago centro
 - tavola 03 Azzonamento acustico - Mantegazza e Valdarenne
 - tavola 04 Azzonamento acustico - Situazione a confine

Omissis

Copia della deliberazione n. 3 dell'8 febbraio 2011 con gli atti allegati sarà depositata, in libera visione al pubblico, presso la segreteria del Comune di Vanzago, Via Garibaldi 6.

Vanzago, 22 febbraio 2011

Responsabile settore tecnico
Redeo Cominoli