

Comune di Cerro al Lambro
Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Variante 2016

Piano delle Regole

RP05 – Norme tecniche di attuazione
elaborato modificato a seguito correzione errori materiali

2016

Redazione materiali PGT: Franco Aprà - Marco Engel con Fabrizio Calloni
Redazione Variante: Dirigente Ufficio Tecnico Comunale Arch. Mauro Brocca
Redazione variante 2016: ing. Paolo De Vizzi, ing. Fabrizia Palavicini

Sommario

Titolo I – Generalità	1
Art.1. Contenuto e finalità del Piano delle Regole	1
Art.2. Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	1
Art.3. Definizione dei parametri e degli indici edilizi	1
Art.4. Destinazioni d’uso	4
Art.5. Aree di pertinenza	7
Art.6. Parcheggi di pertinenza	7
Art.7. Definizione degli interventi edilizi	8
Art.8. Attuazione del Piano delle Regole	8
Art.9. Tutela dell’ambiente e risparmio energetico	9
Titolo II – Disciplina delle aree	10
Art.10. Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	10
Art.11. Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato	10
Art.12. Aree residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali.....	10
Art.13. Nuclei di antica formazione.....	12
Art.14. Aree B1: tessuto residenziale esistente e di completamento a bassa densità.....	15
Art.15. Aree B2: tessuto residenziale esistente e di completamento a media densità.....	15
Art.16. Aree D1: tessuto produttivo esistente e di completamento industriale e artigianale.....	16
Art.17. Aree D2: tessuto produttivo esistente e di completamento per attività terziarie.....	17
Art.18. Aree a verde privato	18
Art.19. Aree per servizi pubblici o di uso pubblico	18
Art.20. Aree non soggette a trasformazione	18
Art.21. Aree E destinate all’agricoltura	19
Titolo III – Attività Commerciali	20
Art.22. Insediamento di attività commerciali	20
Art.23. Impianti di distribuzione del carburante	20
Art.24. Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico	20
Art.25. Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	21
Art.26. Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali	21
Titolo IV – Vincoli e salvaguardie	22
Art.27. Parco Agricolo Sud Milano (PASM)	22
Art.28. Fasce di rispetto stradale e cimiteriale	22
Art.29. Componente geologica di piano e salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d’acqua superficiali	23
Titolo V – Norme finali	24
Art.30. Salvaguardia dei piani attuativi vigenti	24
Art.31. Norme per la recinzione delle aree edificabili.....	24
Art.32. Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	24
Art.33. Edifici condonati	24
Appendice 1	25
Documentazione a corredo dei Piani Attuativi.....	25

Appendice 2 - Parco Agricolo Sud Milano - Repertorio dei beni storici architettonici e ambientali (prodotta in fascicolo separato)

Titolo I – Generalità

Art.1. Contenuto e finalità del Piano delle Regole

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

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

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

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

1.4 Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

- RA.01 Uso del suolo urbano e non urbano
 - RA.02 Densità edilizie - Rapporti di copertura
 - RA.03 Altezza edifici - Attività
 - RA.04 Distribuzione delle aziende agricole
 - RA.05 Stato di conservazione degli edifici dei nuclei storici
-
- RP.01 Carta della disciplina delle aree (1:5.000)
 - RP.02 Carta della disciplina delle aree (1:2.000)
 - RP.03 Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei storici
 - RP.04 Relazione illustrativa
 - RP.05 Norme Tecniche di Attuazione

Appendice 2 Disciplina degli interventi sugli edifici dei complessi rurali di interesse storico ambientale

1.5 I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata e gli interventi assoggettati a permesso di costruire devono esplicitare le relazioni del progetto di trasformazione del territorio con i contenuti delle seguenti tavole del Documento di Piano:

- Tav. DP.02 - Classi di sensibilità paesistica dei luoghi
- Tav. DA.05 - Carta condivisa del paesaggio

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

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

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

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

Art.3. Definizione dei parametri e degli indici edilizi

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

3.1 St (mq) - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non sono comprese nella superficie territoriale le aree appartenenti o destinate ad appartenere al demanio stradale provinciale, statale, comunale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali le quali, pur se campite dagli atti del PGT come edificabili, non sono computate né per

l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata con la relativa attribuzione.

3.2 Sf (mq) - Superficie fondiaria

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

3.3 SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

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

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

Sono computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità, oppure siano oggettivamente preordinate all'abitabilità, potendo conseguire i requisiti necessari all'ottenimento di questa con interventi realizzabili senza necessità di titolo abilitativo (manutenzioni ordinarie, installazione di impianti e simili).

3.3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
- b) le superfici destinate ad autorimessa;
- c) i locali di servizio di altezza interna non superiore a m. 2,50, qualora sottostanti l'edificio principale, purché non emergenti dal suolo oltre la sporgenza massima di m. 0,80 misurati all'intradosso del solaio del piano soprastante;
- d) i cantinati senza permanenza di persone purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- e) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma logge, balconi, ballatoi, terrazzi, cavedi, androni e porticati confinati dall'esterno su non più di due lati, anche se con vetrate;
- f) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso.

3.3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1,

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato.

3.3.3 Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i vani sottotetto presentano un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20, una altezza media ponderale interna inferiore a m. 1,80 e risultano accessibili solamente dall'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza.

3.3.4 Vani scala e ascensori

Negli edifici di più di due piani fuori terra realizzati successivamente all'approvazione del PGT, composti da più appartamenti, la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani. A tal fine la SLP delle unità immobiliari comprenderà anche la superficie dei muri di confine con il vano scala e ascensore.

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

3.4 Sc (mq) - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della **Sc**:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,50;
- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie annesse a fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 2,50.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;

3.5 SV (mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

3.6 V (mc) - Volume

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

3.7 H (ml) - Altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

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

Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi.

Per i fabbricati di tipo industriale l'altezza si misura dalla quota media del marciapiede, come sopra definita all'intradosso della trave di copertura.

3.8 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, e i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse e gli elementi costruttivi verticali, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,50, e detti riferimenti.

3.8.1 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio e il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

I fabbricati abitabili non di tipo pertinenziale possono essere realizzati sul confine di proprietà in reciproca aderenza.

Qualora, per particolari caratteristiche geometriche del lotto, sia provato graficamente che il rispetto delle distanze dei nuovi edifici dal confine ne determina la totale o parziale inedificabilità, può essere consentita la riduzione della distanza fino a quella, diversa e minore, che consente l'edificazione, purché sia comunque rispettata la distanza prevista tra edifici antistanti.

Nel caso in cui il lotto o i lotti confinanti siano inedificati, il richiedente il permesso di costruire dovrà depositare, unitamente alla domanda, la convenzione stipulata con i proprietari di detti lotti dalla quale risulti

che tali proprietari sono a conoscenza dei limiti di edificazione che graveranno sui propri lotti a seguito dell'edificazione altrui a distanza dal confine inferiore a quella minima prevista dalla norma.

3.8.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

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

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

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

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

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

3.10 t (mc/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

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

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

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

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

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

3.13 Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

Art.4. Destinazioni d'uso

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

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

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

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

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

<p>Gf.1</p> <p>Residenza</p>	<p>Abitazioni:</p> <p>Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi e attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti a uso promiscuo, residenziale e lavorativo, e in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.</p>
<p>Gf.2</p> <p>Settore secondario</p>	<p>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</p> <p>Per ogni unità locale possono essere realizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per le sottoclassi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 10% della superficie dell'unità produttiva. - Una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire. <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:

<p>Gf.2.1</p>	<p>Attività industriali e artigianali:</p> <p>attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>
<p>Gf.2.2</p>	<p>Attività di magazzinaggio e autotrasporto:</p> <p>attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>
<p>Gf.2.3</p>	<p>Attività logistica:</p> <p>attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>
<p>Gf.2.4</p>	<p>Attività artigianale di servizio</p> <p>Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona e in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.</p> <p>Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1ª classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.</p>

Gf.2.5 5	Attività di commercio all'ingrosso come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.
Gf.2.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf.3 Settore terziario	Attività terziarie di produzione di servizi , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

Gf.3.1	Unità immobiliari aventi $SLP \leq mq\ 150$: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree agricole.
Gf.3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP >150$ e ≤ 500 mq
Gf.3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi $SLP >500$ mq
Gf.3.4	Attività ricettive: alberghi, residence e strutture a essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.
Gf.4 Pubblici esercizi	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.
Gf.5 Commercio	Commercio al dettaglio. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento a uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le seguenti attività:

Gf.5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
Gf.5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 e inferiore o uguale a mq 600.
Gf.5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 e inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf.5.4	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500.
Gf.6	Attività del settore primario (agricoltura): attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Agricoltura	Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali. Si applicano le disposizioni del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005
--------------------	--

4.5 Modifiche di destinazione d'uso

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

Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso ammissibili in base alle norme di zona, richiedano la verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Art.5. Aree di pertinenza

- 5.1 Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata saturata quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a quella massima consentita dal piano.
- 5.2 Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.
- 5.3 Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.
- 5.4 È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, purché le rispettive superfici siano classificate nelle stesse aree omogenee individuate dal Piano delle Regole. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.
- 5.5 Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato alla verifica della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto col quale si costituisce il vincolo di asservimento della relativa area di pertinenza. L'atto dovrà essere allegato in bozza alla Denuncia di Inizio Attività o alla richiesta di Permesso di Costruire, la sua formalizzazione ed il deposito dovranno avvenire prima della fine dei lavori.
L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Art.6. Parcheggi di pertinenza

- 6.1 Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.
Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m. 3, come stabilito al precedente art. 3.6.
- 6.2 Purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari, come disposto all'art. 66 della LR 12/05, le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

- * sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico delle merci;
- * all'interno e all'esterno del lotto asservito;
- * nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o di strade e piazze, purché non ne limitino l'uso pubblico, previa stipula di apposita convenzione onerosa, come disposto all'art. 68 della LR 12/05.

- 6.3** Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.
- 6.4** Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni, comprensive degli spazi per parcheggi richiesti al 1° comma del presente articolo:
- a) per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio, indipendentemente dalla dimensione del medesimo, intendendosi per "posto macchina" una superficie di almeno mq 12,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali ed esclusi gli spazi di manovra;
 - b) per la destinazione ad attività commerciali o ad uffici, con SLP > 150 mq, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore al 40% della SLP, compresi gli spazi di manovra;
 - c) nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici industriali o artigianali, la destinazione a parcheggio di non meno del 35% della SLP, compresi gli spazi di manovra
- 6.5** La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti.
- 6.6** Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno obbligatoriamente verificate, con riferimento all'estensione complessiva della SLP risultante a seguito dell'intervento di ampliamento.
Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei rustici di origine agricola e quelli di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante.

Art.7. Definizione degli interventi edilizi

- 7.1** Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti. In considerazione della prevalente finalità della tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel territorio comunale, la definizione degli interventi che coinvolgono gli edifici esistenti, contenuta nella legislazione nazionale e regionale, è specificata come segue.
La classificazione degli interventi edilizi è contenuta nell'art. 27 della legge regionale n. 12/2005. Le definizioni di seguito fornite hanno lo scopo di specificare le definizioni non fornite o fornite sommariamente dalla legge citata.
Il cambio di destinazione d'uso non ha incidenza sulla classificazione dell'intervento edilizio.

7.2 Ristrutturazione edilizia conservativa

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

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono comportare incrementi della S.L.P. purché questi vengano realizzati senza modificare l'involucro esterno del fabbricato. Possono inoltre comportare lievi modifiche di razionalizzazione della sagoma dell'edificio esistente senza aumento di volume.

7.3 Ristrutturazione edilizia sostitutiva

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

Art.8. Attuazione del Piano delle Regole

- 8.1** Il Piano delle Regole si attua tramite:

- * Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- * Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle presenti norme;
- * Piani attuativi.

8.2 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

Il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dalla LR 12/05, art. 10, comma 2.

8.3 Attuazione tramite piani attuativi

8.3.1 Sono soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati al successivo art. 13.

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

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

La documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi è elencata in appendice alle presenti Norme (Appendice 1).

8.4 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

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

Art.9. Tutela dell'ambiente e risparmio energetico

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

9.2 Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel DLgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

9.3 Il Piano delle Regole demanda al Regolamento Edilizio comunale il compito di orientare gli interventi soggetti a procedura abilitativa al rispetto dell'ambiente ed al risparmio del consumo di energia e delle risorse naturali.

Titolo II – Disciplina delle aree

Art.10. Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

- 10.1** Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, le seguenti aree aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:
Aree A - Nuclei e complessi edilizi di antica formazione
Aree B1 - Tessuto residenziale esistente e di completamento a bassa densità
Aree B2 - Tessuto residenziale esistente e di completamento a media densità
Aree B3 - Tessuto residenziale esistente e di completamento di riqualificazione
Aree D1 - Tessuto produttivo esistente e di completamento per attività industriali e artigianali
Aree D2 - Tessuto produttivo esistente e di completamento per attività terziarie
- 10.2** Per ognuna delle aree omogenee sopra elencate le presenti norme definiscono destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

Art.11. Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato

11.1 Salvaguardia delle SLP esistenti

E' consentito il mantenimento della SLP esistente in tutti i casi di sostituzione degli edifici esistenti tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione:

- * degli edifici o parti di edifici oggetto di condono edilizio;
- * degli edifici ricadenti in aree inedificabili per effetto di vincoli apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma dell'edificio preesistente, é ammessa, oltre al mantenimento delle destinazioni d'uso e delle SLP, anche la conferma del rapporto di copertura esistente prima della demolizione, anche quando non conforme agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona.

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

In ogni caso dovrà essere asseverata la SLP esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali e il patrimonio arboreo esistenti.

11.2 Ampliamenti e sopralzi

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria ammessa in base all'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria attribuiti alle aree, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona.

Art.12. Aree residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali

12.1 Definizione

Sono le aree A e B del tessuto consolidato, occupati da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, identificate nelle tavole del Piano delle Regole

12.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

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

Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a salvaguardarne le caratteristiche architettoniche e ambientali significative, e in particolare le altezze massime prevalenti e gli allineamenti esistenti su spazi pubblici, sia a ridosso che arretrati rispetto al ciglio stradale: a tal fine sono derogabili i parametri Dc e Ds

12.3 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree A e B è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1).

Alle condizioni di cui all'art. 4 sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4),
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- * le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4).
- * le attività connesse ai servizi pubblici

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4);

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme.

Le attività integrative e complementari della residenza, sia svolte che previste, non devono costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro; il loro insediamento deve risultare compatibile con l'azonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.

12.4 Accessibilità dei lotti residenziali

In tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere dimostrata l'adeguata accessibilità al lotto di intervento garantita da viabilità pubblica esistente o da diritti di accesso attraverso le proprietà confinanti.

L'assenza di adeguate condizioni di accessibilità è condizione ostativa al perfezionamento della procedura abilitativa, salvo il caso di permesso di costruire convenzionato nel quale sia contemplata la realizzazione di una adeguata viabilità di accesso al lotto da cedere al Comune o assoggettata a uso pubblico.

12.5 Volumi accessori

La realizzazione delle autorimesse private e delle altre costruzioni di tipo pertinenziale, come box, tettoie, locali attrezzi e simili, è consentita, purché la loro altezza all'estradosso del solaio di copertura non superi m 2,50 nella fascia di terreno compresa nella distanza di m 5,00 dal confine:

- anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza Dc;
- a una distanza inferiore a m 5,00

esclusivamente in presenza di convenzione con i proprietari dei lotti confinanti, fermo restando quanto prescritto dal Codice Civile.

12.6 Salvaguardia del verde privato

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

Ogni richiesta di autorizzazione o permesso di costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni.

Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità e in base ad autorizzazione del Comune e di ogni altra autorità competente.

Sono fatte salve le disposizioni in materia di salvaguardia del verde privato contenute in regolamenti connotati da maggiore specificità.

12.7 Condizioni particolari per la modifica delle destinazioni d'uso

Nell'ambito delle aree A e B, stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, la modifica, anche in assenza di opere, da altra destinazione d'uso alle destinazioni dei gruppi funzionali Gf 3, Gf 4 e Gf 5, con costituzione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili, è consentita subordinatamente alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali secondo le disposizioni contenute all'art. 6.4 delle presenti Norme.

E' inoltre fatto salvo l'obbligo di verifica della dotazione di aree pubbliche di cui al precedente art. 4.5, secondo capoverso

12.8 Aree di interposizione

Negli interventi di nuova edificazione in aree confinanti con gli insediamenti produttivi deve essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti (dossi, pareti verdi, vegetazione in genere, ecc.) necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri. L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo e verrà inoltrata congiuntamente a questa agli istituti posti a tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini per il parere di competenza.

12.9 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri
 Gli indici di edificabilità sono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione.

12.10 Condizioni particolari per l'ottenimento del titolo abilitativo

Nelle zone residenziali, quando l'intervento riguardi una Sf maggiore o uguale a mq 3.000, è fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

In tal caso, ove fossero necessarie aree pubbliche o di uso pubblico, verrà adottato un indice Ut uguale all'indice Uf assegnato a ogni zona, fatto salvo quanto disposto al successivo art. 13 per le aree A.

Le indicazioni per la pianificazione attuativa o per la presentazione delle domande di permesso di costruire convenzionato sono contenute nell'Appendice 1 alle presenti Norme.

Art.13. Nuclei di antica formazione

13.1 Definizione

Nella carta della disciplina delle aree (tavole RP.01, RP.02 e RP.03) sono individuati con specifico perimetro i nuclei di antica formazione di **Cerro e Riozzo**, dedotti dalla tavoletta IGM "prima levata" (1888).

Entro detto perimetro, in base allo stato di fatto, sono ulteriormente individuate le seguenti aree:

- * aree A, comprendenti le parti significative per la permanenza di edifici storici di importanza paesaggistica e ambientale;
- * aree B1 e B2, comprendenti le parti ove gli edifici storici sono stati oggetto di radicale sostituzione in epoca recente;
- * aree pubbliche destinate a sedi stradali o servizi pubblici, disciplinate dal Piano dei servizi;
- * aree classificate come agricole o non passibili di trasformazione.

13.2 Aree A – Centro storico

13.2.1 Modalità di intervento

Le aree A sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi ammessi per le diverse classi di edifici come individuate nelle tavole di piano

categoria	vincoli	tipo di intervento
a) Edifici di particolare pregio	Conservazione integrale	Restauro
b) Edifici di impianto storico	Conservazione dell'involucro esterno	Ristrutturazione conservativa
c) Edifici rustici di impianto storico.	Allineamenti, ove indicato nelle tavole di piano	Ristrutturazione sostitutiva con recupero a residenza o per le altre funzioni compatibili
d) Altri edifici	Allineamenti, ove indicato nelle tavole di piano	Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e nuova costruzione

13.2.2 Capacità volumetrica

Nelle aree A la capacità edificatoria è pari all'esistente, ivi compresi i rustici di origine agricola che possono essere recuperati a residenza ai fini del miglioramento igienico e della razionalizzazione dell'impianto, su parere conforme degli organi comunali preposti al controllo in materia ambientale e paesistica e, per quanto di competenza, del Parco Agricolo Sud Milano.

E' fatto obbligo di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per:

- * gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici non utilizzati, ivi compresi i rustici di origine agricola, di volumetria complessiva esistente maggiore o uguale a mc. 1.000. In tal caso la volumetria ammessa è pari alla volumetria esistente, con un incremento massimo del 10%;

- * gli interventi eccedenti la ristrutturazione conservativa;
- * gli interventi su ambiti perimetrati ed assoggettati a Piano di Recupero ai sensi art. 27 della legge 457/78 per iniziativa pubblica o su proposta degli operatori privati: in tal caso l'ambito dovrà contenere interamente uno o più lotti catastalmente definiti alla data di adozione del PGT.

13.2.3 Sottotetti

recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, con esclusione della realizzazione di nuovi abbaini.

Tale limitazione non si applica nel caso di interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a rilascio di permesso di costruire convenzionato.

13.2.4 Altezza dei fabbricati

Ferma restando la facoltà di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, più sopra disciplinata, l'altezza dei fabbricati ricadenti nella zona A può in ogni caso raggiungere:

- * due piani fuori terra per gli edifici prospettanti sullo spazio pubblico;
- * tre piani fuori terra in tutti gli altri casi.

13.2.5 Allineamenti

Nella Tav. RP.03 sono indicati gli allineamenti da conservare. L'indicazione di allineamento è finalizzata al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia e alla conservazione della tipologia a corte.

13.2.6 Corti unitarie

Nella Tav. RP.03. sono individuate le corti unitarie la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto e in generale i caratteri ambientali della corte.

13.2.7 Parcheggi privati

In considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia del nucleo storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza é ammessa dove non provochi la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio e l'architettura della facciata o comunque non determini la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

13.2.8 Documentazione a corredo dei progetti

Per tutti i progetti edilizi riguardanti edifici trattati nel presente articolo, a qualunque procedura abilitativa siano assoggettati, la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso.

13.2.9 Indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche dei nuclei di antica formazione

Gli edifici compresi nella zona A costituiscono, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza storicamente significativa del paesaggio urbano e rurale. In generale pertanto, ferme restando le norme contenute nel regolamento edilizio comunale, gli interventi devono tendere alla conservazione della tipomorfologia degli edifici esistenti ed essere coerenti con le seguenti prescrizioni.

Sopralzi

Gli interventi di sopralzo su edifici costituenti cortine stradali, anche in applicazione delle norme sul recupero abitativo dei sottotetti, devono tendere a garantire l'allineamento delle quote di gronda con le costruzioni adiacenti, a non costituire nuovi frontespizi ciechi e a eliminare se possibile quelli esistenti. L'allineamento delle aperture deve avvenire tenendo conto di assi di simmetria. Al fine della verifica di tali indirizzi, per gli interventi significativi dal punto di vista del rapporto con l'ambiente circostante, esistente o prefigurato da strumenti urbanistici adottati o da altri progetti edilizi in corso di attuazione, i relativi progetti devono essere corredati da esauriente documentazione specifica sul contesto costituito dagli edifici confinanti e prospicienti.

Coperture

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

Facciate

Le facciate degli edifici saranno finite con intonaci a civile per storni colorato in pasta o tinteggiato a fresco, con colori ricorrenti d el posto, salvo più precise prescrizioni connesse alle specifiche caratteristiche del contesto urbano. La zoccolatura a piano terra potrà essere realizzata in pietra fino all'altezza di m 0,50 dal terreno per le facciate prospettanti su spazio pubblico, m 0,80 per le facciate interne.

Sono vietati nuove logge e nuovi balconi in aggetto sullo spazio pubblico.

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

Serramenti

Devono essere in legno o con finitura esterna in legno. Le finestre e le vetrine devono avere forma rettangolare con il lato più lungo in verticale. L'oscuramento dall'esterno deve essere realizzato con

persiane, o in alternativa con avvolgibili nel caso siano già presenti nell'edificio esistente fin dalla sua realizzazione.

Nel caso di apertura di nuove finestre o di modifica di quelle esistenti, l'intervento deve tendere a conservare o ricostituire l'ordinata partitura dei vuoti in fasce orizzontali e verticali di altezza e larghezza rispettivamente costanti, secondo i criteri compositivi prevalenti nella zona.

Portoni e vetrine

Sono espressamente vietati, i portoni e le vetrine in metallo naturale (o trattato con effetto apparente di metallo naturale).

I portoni devono essere realizzati in materiali lignei, le vetrine dovranno essere progettate prevedendo gli spazi porta-insegna, con saracinesche a rullo o a maglia aperta in metallo verniciato.

Parapetti, inferriate e recinzioni

I parapetti di balconi e ballatoi, le inferriate delle finestre e le parti trasparenti delle recinzioni, compresi i cancelli, devono di norma essere realizzati in aste o bacchette metalliche verticali, e comunque in modo omogeneo per l'intero edificio. Le recinzioni devono avere un basamento di altezza massima m 0,50.

Cortili

I cortili esistenti non potranno essere suddivisi in base alle proprietà

catastali con recinzioni di qualsiasi tipo; sono ammesse articolazioni con siepi basse o soluzioni che consentano comunque la percezione unitaria dello spazio aperto. E' vietata la pavimentazione in asfalto.

13.2.10 Esame dell'impatto paesistico

I progetti che propongono soluzioni non coerenti con i precedenti indirizzi devono essere corredati da adeguata motivazione, e sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale.

13.2.11 Cascine del Parco Sud

La disciplina degli interventi sugli edifici delle cascine comprese nel Parco Agricolo Sud Milano è contenuta nell'Appendice 2: "Territori del Parco Agricolo Sud Milano – Repertorio dei beni storico architettonici e ambientali".

13.3 Aree B1, B2 e B3

Nelle zone B1, B2 e B3 gli interventi devono rispettare, oltre che le norme di cui ai successivi articoli 14 e 15, i seguenti obiettivi morfologici:

Si considerano memorie storiche significative per il paesaggio:

- * tutela dei tracciati stradali e degli allineamenti esistenti;
- * tutela delle viste da spazi pubblici degli edifici compresi nelle aree A..

Art.14. Aree B1: tessuto residenziale esistente e di completamento a bassa densità

14.1 Definizione

Le aree B1 comprendono le parti residenziali edificate prevalentemente a ville e palazzine con rilevante presenza di giardini di pertinenza.

14.2 Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,50 mq/mq

Rc = 50%

H = m 12,50

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti di gruppi di edifici esistenti e prospettanti sulla pubblica viabilità.

Art.15. Aree B2: tessuto residenziale esistente e di completamento a media densità

15.1 Definizione

Le aree B2 comprendono le parti edificate prevalentemente in serie aperta, a edifici in linea o a palazzine.

15.2 Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,65 mq/mq

Rc = 50%

H = m 12,50

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti di gruppi di edifici esistenti e prospettanti sulla pubblica viabilità.

Art. 15 bis Area B3: tessuto residenziale esistente e di completamento di riqualificazione

15.3 Definizione

L'area B3 comprende il lotto della attuale scuola primaria in fase di dimissione ed alienazione e quello dalla contigua area a verde pubblico residuale di proprietà pubblica.

15.4 Obiettivi

E' prevista la riconfigurazione dell'intero comparto attraverso un intervento a destinazione mista residenziale e aree a servizi che preveda la riqualificazione ed eventuale ricollocazione dell'area di pubblica proprietà.

I principali obiettivi per questo tessuto sono di seguito indicati:

- Riqualificare lo spazio pubblico
- Completare il tessuto urbano realizzando una nuova centralità urbana.

15.5 Indici e parametri

L'edificazione dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,65 mq/mq (la capacità edificatoria si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie retinata)

Rc = 50%

H = m 13 (numero massimo di piani fuori terra 4)

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

Aree a servizi:

Il piano attuativo dovrà prevedere

- la ricollocazione e riqualificazione delle aree di proprietà pubblica esistenti

- la cessione gratuita o monetizzazione al Comune di ulteriori aree a servizi nella misura minima definita dal Piano dei Servizi.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti di gruppi di edifici esistenti e prospettanti sulla pubblica viabilità.

15.6 Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che riguardi l'intero comparto retinato nelle tavole del PdR.

Lo sfruttamento da parte dei soggetti privati promotori della Slp generata dal lotto di proprietà pubblica è subordinato alla realizzazione di interventi di riqualificazione ed eventuale ricollocazione delle aree di pubblica proprietà aventi un valore economico commisurabile a quello della Slp sfruttata, a totale carico del proponente e senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La valutazione economica e tecnica di tali interventi è previsto venga fatta su progetto definitivo dell'opera pubblica, redatto ai sensi della vigente normativa in materia di opere pubbliche e utilizzando l'elenco prezzi Opere Pubbliche del Comune di Milano.

Il valore economico attribuibile alla Slp generata dal lotto di proprietà pubblica è da valutarsi attraverso apposita perizia in sede di Piano Attuativo.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione derivanti dalla realizzazione della Slp generata dal lotto di proprietà pubblica sono da ritenersi aggiuntivi a quelli connessi alla realizzazione della slp generata dal lotto di proprietà privata e per essi è prevista la totale monetizzazione.

Art.16. Aree D1: tessuto produttivo esistente e di completamento industriale e artigianale

16.1 Definizione

Sono le aree occupate dagli insediamenti produttivi in attività, prevalentemente industriali o artigianali, con presenza marginale di attività terziarie e di lotti ineditati.

16.2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale dell'area D1 è l'attività del settore secondario (Gf 2). Sono inoltre consentite le attività terziarie (Gf 3), quelle di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4), le medie strutture di vendita MS1 non alimentari di primo livello (Gf 5.2). Il commercio all'ingrosso (Gf 2.5) è assimilato a tutti gli effetti all'attività industriale-artigianale.

Le destinazioni escluse sono:

* la residenza (Gf 1);

* ogni attività lavorativa che rientri nel campo di applicazione di cui al D.Lvo 17 agosto 1999 n. 334, artt. 6 e 8 avente ad oggetto: "attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose" e di cui al D.Lvo 21 settembre 2005 n. 238 avente ad oggetto: "attuazione della direttiva 2003/105/CE, che modifica la direttiva 96/82/CE, sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose".

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui al **Titolo III delle presenti Norme**.

In deroga ai limiti per la SLP residenziale di cui all'art.4.4, gruppo funzionale Gf2, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia delle unità immobiliari residenziali esistenti che non comportino aumento della SLP.

16.3 Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale

Nelle aree D1 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, magazzini, depositi, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gf 2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% della SLP complessiva, ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata alla miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

16.4 Indici e parametri

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,7 mq/mq

Rc = 60%

H = m 12,00

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti di gruppi di edifici esistenti e prospettanti sulla pubblica viabilità.

Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP esistente del 10% esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti.

16.5 Norma particolare per le tettoie

E' ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un Rc = 5% in aggiunta al Rc di cui al comma precedente.

16.6 Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche e la viabilità principale, i lotti residenziali, la campagna. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando lo consentano le dimensioni e la geometria dei lotti.

Art.17. Aree D2: tessuto produttivo esistente e di completamento per attività terziarie

17.1 Definizione

Sono le aree comprese nel tessuto urbano di tipo produttivo destinate alle attività terziarie.

17.2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree D2 è l'attività del settore terziario (Gf 3); l'attività del settore secondario (Gf 2) è ammessa per le sole attività di officina o laboratorio che risultino pertinenziali e di servizio alla principale attività terziaria.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gf 1);
- * la logistica (Gf 2.3) e il commercio all'ingrosso (Gf 2.5).
- * l'attività del settore secondario (Gf 2)

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui **al Titolo III delle presenti Norme**.

17.3 Indici e parametri

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Uf = 0,33 mq/mq

Rc = 25%

H = m 12

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = H dell'edificio più alto con un minimo di m 10

Ds = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti di gruppi di edifici esistenti e prospettanti sulla pubblica viabilità.

Art.18. Aree a verde privato

Nelle aree individuate nell'azzonamento con apposita simbologia, destinate a verde privato, è prevista e ammessa esclusivamente la conservazione e la realizzazione di piantagioni con funzione di schermo acustico e visivo, giardini o parchi, e di parziali pavimentazioni e costruzioni di pertinenza dei giardini stessi (serre, depositi attrezzi), con rapporto di copertura massimo del 10% rispetto alla superficie dell'area destinata a verde privato.

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

Art.19. Aree per servizi pubblici o di uso pubblico

La disciplina delle aree del tessuto urbano consolidato che il Piano delle Regole destina a servizi pubblici o di uso pubblico è contenuta nel Piano dei Servizi.

Art.20. Aree non soggette a trasformazione

Negli elaborati grafici del piano sono individuate le aree di margine dell'agglomerato urbano che per localizzazione o conformazione risultano stabilmente inidonee alla trasformazione a fini edificatori. In esse è vietata ogni nuova edificazione.

Sono ammesse l'attività agricola e la sistemazione a verde, e la realizzazione di servizi pubblici.

Le aree non azzonate con destinazione specifica nelle tav. RP01 ed RP02 e non destinate a pubblica viabilità sono da considerare "Aree non soggette a trasformazione".

Art.21. Aree E destinate all'agricoltura

21.1 Il Piano delle regole individua due tipologie di aree destinate all'agricoltura:

- * aree del Parco Agricolo Sud Milano;
- * aree agricole periurbane.

21.2 Aree del Parco Agricolo Sud Milano (PASM)

Le aree perimetrate entro il confine del PASM:

- * sono assoggettate alla disciplina del PTC del Parco e dei relativi Piani di Settore, richiamata all'art. 27 delle presenti NTA;
- * sono individuate come aree strategiche ai sensi dell'art. 15.4 della legge regionale 5 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

21.3 Aree agricole periurbane

Nella tavola RP.01 sono individuate le agricole periurbane che, per la specificità della loro localizzazione in rapporto alle infrastrutture della mobilità e al tessuto urbano consolidato non sono comprese tra le aree strategiche ai sensi dell'art. 15.4 della legge regionale 5 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. La destinazione principale è l'attività agricola (gruppo funzionale Gf 6) che ricomprende l'attività agrituristica e la vendita dei prodotti dell'azienda agricola stessa, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

La residenza è ammessa alle condizioni di cui alla richiamata legge regionale 5 marzo 2005, n. 12.

E' vietata la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento.

Titolo III – Attività Commerciali

Art.22. Inseediamento di attività commerciali

22.1 L'inseediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello è consentito esclusivamente negli ambiti individuati nelle presenti norme. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'inseediamento di esercizi di vicinato (VIC), sia alimentari che non alimentari.

Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, ove è consentito dalle presenti norme l'inseediamento di strutture di maggiore dimensione è sempre consentito anche l'inseediamento di strutture di dimensione inferiore.

L'indicazione delle tipologie commerciali inseediabili nelle aree del tessuto consolidato è contenuta nelle disposizioni dettate dalle presenti norme per ciascuna area e riepilogata nella tabella che segue:

Area	Descrizione	Attività ammessa
A	Nuclei di antica formazione	VIC
B1	Tessuto residenziale esistente a bassa densità	VIC
B2	Tessuto residenziale esistente a media densità	VIC
D1	Tessuto produttivo esistente industriale e artigianale	VIC e MS1 non alimentari
D2	Inseediamenti per la produzione terziaria di servizi	VIC

22.2 Modalità di intervento

La realizzazione di nuove medie strutture di vendita (MS1, MS2) è sempre soggetta alla preventiva approvazione di un piano attuativo, finalizzato a dimostrare il corretto inserimento urbanistico della nuova struttura e l'adeguata dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche.

22.3 Medie strutture esistenti

E' facoltà delle medie strutture esistenti alla data di adozione del presente Piano, di ampliarsi in loco o di trasferirsi negli ambiti di trasformazione, compatibilmente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, entro il limite dimensionale massimo del Gruppo funzionale di appartenenza.

Art.23. Impianti di distribuzione del carburante

23.1 Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione (Gf 2.6) sono ammessi nelle aree D e nelle fasce di rispetto stradale.

La realizzazione degli edifici per le attività delle stazioni di servizio e le altre attività di vendita a questi eventualmente connesse dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

U_f = 0,3 mq/mq con un limite massimo di 200 mq di SLP

R_c = 10% escluse le pensiline a protezione degli erogatori

H = m 8,00

23.2 L'uso delle aree occupate da impianti di distribuzione del carburante e le quantità edilizie realizzate vengono confermate nelle condizioni attuali e potranno essere oggetto di tutti gli interventi necessari al mantenimento delle attrezzature ed al loro adeguamento alle disposizioni di legge.

Art.24. Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

La dotazione di aree per servizi e attrezzature di uso pubblico in connessione con la realizzazione delle nuove attività commerciali è disposta dal Piano dei Servizi nella misura del 100% della SLP per le strutture di media superficie (MS1, MS2), di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Il Piano dei Servizi disciplina altresì le modalità di reperimento di dette aree, la facoltà di monetizzazione delle stesse ed il dimensionamento delle aree per servizi in risposta all'eventuale maggior fabbisogno generato dai mutamenti di destinazione d'uso di immobili esistenti finalizzati all'inseediamento di nuove medie strutture di vendita.

Art.25. Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

25.1 Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita di secondo livello (MS2), la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, in modo da non compromettere la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

25.2 Inserimento ambientale

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

25.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei di antica formazione solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art.26. Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

26.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

L'approvazione dei piani attuativi al cui interno è contemplata la realizzazione di una struttura di vendita con oltre 150 mq di SV, ossia di una media struttura di primo o secondo livello (MS1, MS2), non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; nell'ambito di tale procedura, la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale sarà limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del Dlgs 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato.

26.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato dal Comune nei termini previsti degli artt. 8 e 9 del Dlgs 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quanto attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo.

26.3 Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Titolo IV – Vincoli e salvaguardie

Art.27. Parco Agricolo Sud Milano (PASM)

27.1 Prevalenza del Piano Territoriale di Coordinamento del PASM

All'interno dei territori ricompresi nel perimetro del PASM si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del relativo PTC e del Piano di Settore Agricolo (PSA), approvato ai sensi dell'articolo 7 delle NTA del PTC del Parco. I contenuti e le prescrizioni di detti piani sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su eventuali previsioni difformi.

27.2 Autorizzazione paesaggistica

Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione dei fabbricati 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.

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

All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del Parco medesimo".

27.3 Pianificazione attuativa di aree interne al PASM

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

27.4 Pianificazione attuativa di aree esterne al PASM e con esso confinanti

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

27.5 Dichiarazione di Compatibilità Ambientale

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

27.6 Edifici e impianti esistenti

Ferma restando la competenza del Parco per l'esame dei progetti di trasformazione del territorio all'interno del relativo perimetro, nell'appendice 2 delle presenti NTA (Parco Agricolo Sud Milano, Repertorio dei beni storico architettonici), sono analizzati i nuclei e gli edifici compresi nel PASM.

La scheda contenente gli obiettivi di tutela contiene in particolare:

- * il perimetro dei complessi all'interno del quale devono essere compresi gli eventuali interventi di realizzazione di nuovi edifici per attività che non possono svolgersi negli edifici esistenti;
- * la tipologia a corte che deve essere tutelata in ogni caso di intervento di trasformazione;
- * l'individuazione degli edifici di interesse storico per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo;
- * i corsi d'acqua, le cortine boscate e i filari da conservare e potenziare quali elementi costitutivi del paesaggio storico.

Gli edifici esistenti adibiti a usi non agricoli non configurano casi di incompatibilità rispetto alle finalità del Parco: sono ammessi il mantenimento della destinazione d'uso in atto e gli interventi di manutenzione o ristrutturazione, con i criteri fissate dalle norme del PTC del Parco.

Art.28. Fasce di rispetto stradale e cimiteriale

28.1 Le fasce di rispetto stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

Le aree che vi sono comprese sono inedificabili, salvo le specificazioni più oltre esposte.

Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle aree di rispetto ma individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli

indici di edificabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta area, in area limitrofa.

28.2 Fascia di rispetto stradale

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

28.3 Fascia di rispetto cimiteriale

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

Art.29. Componente geologica di piano e salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d'acqua superficiali

Il Piano delle Regole è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano.

Si richiama esplicitamente il contenuto dell'art. 46 delle NdA del PTCP relativo corsi d'acqua Fibno all'approvazione definitiva dello studio sul reticolo idrico minore, si applicano ai corsi d'acqua le disposizioni di salvaguardia contenute nei RD 368 e 523 del 1904.

Titolo V – Norme finali

Art.30. Salvaguardia dei piani attuativi vigenti

Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, approvati prima dell'entrata in vigore del primo PGT, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ivi compresi gli indici e i parametri del PRG in vigore alla data di approvazione del piano attuativo.

Art.31. Norme per la recinzione delle aree edificabili

La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo.

Le recinzioni dei lotti edificabili dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- * nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano; a tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo;
- * in generale in tutte le aree edificabili le recinzioni, sul fronte stradale e lungo i confini di proprietà per una profondità di m 5 dal fronte stesso, dovranno essere costituite da una parte in muratura di altezza non superiore a m 0,50 con soprastante cancellata o griglia metallica, fino a raggiungere un'altezza massima complessiva di m 2,00.

Art.32. Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

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

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

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

Art.33. Edifici condonati

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

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione devono essere rispettati gli indici ed i parametri dettati dalle presenti norme per ciascuna area.

Appendice 1

Documentazione a corredo dei Piani Attuativi

1 Prescrizioni generali

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i apporti intercorrenti con le aree circostanti.

Tutti i piani attuativi dovranno riportare il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento.

Nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

In caso di piani attuativi ricadenti nell'ambito di tutela del Parco Agricolo Sud Milano dovrà essere prodotta una "Relazione paesaggistica" secondo i criteri fissati dalle norme vigenti.

I piani attuativi dovranno contenere la verifica del clima acustico e prevedere interventi coerenti con le disposizioni in materia di inquinamento acustico con particolare riferimento al piano di risanamento dell'Autostrada A1 e delle misure previste nella "VIA" della "Tangenziale est esterna" milanese.

In presenza di elettrodotti si dovranno corredare i piani attuativi con l'individuazione delle fasce di rispetto dei medesimi calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

2 Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

2 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e tralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- j) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di piano attuativo abbia ospitato attività manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine preliminare del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 471/1999.