

Comune di
Noviglio

Provincia di Milano



PGT

Piano delle Regole

2012

Norme Tecniche di Attuazione

Testo coordinato con le modificazioni a seguito Controdeduzioni



Il Sindaco
Dr Arch Nadia VERDUCI

Il Responsabile UTC
Geom Giuliana BONFADINI

redazione

STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza
dr arch Venusta Cortesi

Data:
23 marzo 2013

Adottato con deliberazione CC n° 36 del 26 luglio 2012

Approvato con deliberazione CC n° 16 del 23 marzo 2013

Pubblicato sul BURL SI n° __ del _____

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 – Natura e applicazione del Piano delle Regole

- 1 Il Piano delle Regole (PdR) è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT) che, unitamente al Documento di Piano (Ddp) e al Piano dei Servizi PdS), costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale “Legge per il Governo del Territorio” 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.
- 2 Il Piano delle Regole (PdR), quale controllo della qualità urbana e territoriale, considera e disciplina l'intero territorio comunale, con l'esclusione degli interventi di trasformazione previsti nelle parti del territorio definite **Ambiti di Trasformazione**, come individuati dal Documento di Piano (DdP), per i quali si applicano altresì le disposizioni delle NTA del DdP. Analogamente, per gli interventi sulle aree destinate a servizi si applicano altresì le disposizioni delle NTA del PdS.
- 3 Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia è soggetta alle Leggi vigenti, alla disciplina del Piano di Governo del Territorio (PGT), nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio (RE) e degli altri Regolamenti Comunali.

Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano delle Regole (PdR)

- 1 Le previsioni del PdR sono contenute nelle tavole e nel corpo normativo di Piano.
- 2 Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:
Norme Tecniche di Attuazione
Repertorio - Allegato alle NTA
Tavole 1.apr, 1.bpr, 1.cpr “Classificazione del territorio comunale”, scala 1:5.000
Tavole 2.apr, 2.bpr, 2.cpr “Classificazione del territorio comunale”, scala 1:2.000
Tavola 3pr “Disciplina per gli ambiti di antica formazione urbana”, scala 1:1.000
Tavola 4pr “Sensibilità del paesaggio”, scala 1:10.000
- 3 In caso di discordanza fra i diversi elaborati del PdR prevalgono:
- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra le tavole di Piano e le Norme Tecniche di Attuazione, queste ultime
- 4 In ordine alla componente geologica fanno parte integrante del PdR i seguenti elaborati:
 - Carta di sintesi,
 - Carta dei Vincoli,
 - Carta della fattibilità,
 - Norme Geologiche di Piano.

Art. 3 – Principi e finalità del PdR

- 1 Il Piano delle Regole recepisce i principi ispiratori ed i criteri contenuti nella LR sul Governo del Territorio n. 12/2005 ed in particolare :
 - il criterio di sostenibilità, perseguendo obiettivi quali la tutela dell'ambiente, la riduzione dell'inquinamento, il risparmio energetico ed il corretto sviluppo urbanistico;
 - il criterio di sussidiarietà, favorendo gli accordi tra i privati e l'AC per il raggiungimento di obiettivi di interesse generale, con interventi specifici, mirati a coniugare le esigenze dei soggetti concorrenti.

Art. 4 – Coordinamento con le disposizioni dello Studio Geologico, del reticolo idrico, del piano di zonizzazione acustica e del PUGSS

- 1 Gli elaborati dello *Studio Geologico* inclusa la relativa normativa e del *Piano di zonizzazione acustica* costituiscono parte integrante del PdR; per la disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica si rinvia alle specifiche disposizioni allegato allo Studio Geologico, comprendente altresì l'integrazione della componente relativa al Reticolo Idrico Minore, che sono contenute negli elaborati elencati al comma 4 del precedente Art. 2.

2. Le disposizioni del Piano di zonizzazione acustica e del PUGSS si applicano su tutto il territorio comunale e prevalgono sulle disposizioni con esse contrastanti per gli aspetti ivi disciplinati.

Art. 5 – Raccordo normativo di coordinamento con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano

1. Accanto alle generali disposizioni del PdR, all'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni ed i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo di cui alla DGR 3 agosto 2000 n. 7/818 di "Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art 19 comma 2 LR 86/83 e successive modificazioni), che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni ad essi difformi eventualmente contenute nel PGT.
2. Tutti i Piani Attuativi, comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere ad obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del territorio del Parco.
3. Gli interventi su ambiti interni al Parco sono soggetti all'Autorizzazione Paesaggistica preventiva agli atti abilitativi edilizi secondo le disposizioni del Capo IV, Titolo I, Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DLgs 22 gennaio 2004 n° 42). Gli interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione dei fabbricati, sia nella definizione degli spazi relazionati ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario-storico del Parco e non dovranno produrre alterazioni sensibili alla percezione vedutistica del paesaggio, evitando cromatismi e dimensioni (altimetriche e planimetriche) stridenti rispetto alla presenze storiche.
4. Gli ambiti di degrado e di uso improprio dei suoli entro il Parco dovranno essere bonificati e ricondotti all'uso agricolo o naturale in accordo con le disposizioni impartite dal Parco.
5. All'edificato avente destinazione non agricola collocato entro il Parco, ancorché eventualmente incluso nei Tessuti Consolidati, si applicano, accanto alle generali disposizioni del PdR, le generali disposizioni disciplinari del PTC del Parco.

Art. 6 – Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia e di igiene.
2. Si rinvia, in particolare, al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.), al Testo Unico dell'Espropriazione per Pubblica Utilità (DPR 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.) nonché al Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.).
3. Le disposizioni delle presenti NTA prevalgono su quelle eventualmente contrastanti che disciplinano la medesima materia contenute nel Regolamento Edilizio (RE) e nel Regolamento Locale d'Igiene (RLd'I) vigenti alla data di approvazione del PGT

Art. 7 – Architettura sostenibile e contenimento energetico

1. Il Comune favorisce e sostiene gli interventi edilizi di nuova realizzazione e sul patrimonio edilizio esistente realizzati con il principio della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico
2. La disciplina di tali interventi è fissata dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali per quanto attiene gli aspetti premiali
3. Si rinvia al Regolamento Edilizio per la specifica disciplina comunale e per gli aspetti di incentivazione e premialità.

Art. 7bis – Deroghe

1. Il Permesso di costruire in deroga alla disciplina del PdR è consentito nei limiti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 8 – Definizioni degli indici e parametri urbanistici

8.1 - St = Superficie territoriale (mq)

La superficie territoriale (St) è la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi pubblici e privati di attuazione del PGT attraverso pianificazioni attuative ed è comprensiva di tutte le aree incluse nei perimetri di pianificazione urbanistica preventiva indicati nelle tavole grafiche; sono incluse nella St sia le aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria, sia quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché quelle non edificabili destinate alla mitigazione paesistico ambientale.

Ai fini della determinazione delle capacità edificatorie entro un Piano Attuativo (PA) non sono ricomprese nella St le aree destinate alla viabilità pubblica esistente.

8.2 - It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) definisce il massimo volume costruibile per mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

8.3 - Sf = Superficie fondiaria (mq)

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie di pertinenza dei singoli edifici, cioè del lotto catastalmente individuato per superficie ed intestazione, al netto di sedi stradali pubbliche e di altre aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

8.4 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) definisce il massimo volume, distinto tra principale (**Vp**) e accessorio (**Va**), costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

8.5 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) definisce la massima superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

8.6 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) definisce la massima superficie lorda di pavimento, distinta tra principale (Slp) e accessoria (Sla), realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

8.7 - Sc = Superficie coperta (mq)

La superficie coperta (Sc) è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra e delimitate da murature o strutture verticali perimetrali.

Sono escluse dal computo della Sc:

- a) le parti edificate aggettanti (quali balconi, gronde, scale completamente a sbalzo, pensiline o simili),
- b) le scale di sicurezza ed i vani corsa di ascensori aggiunti all'esterno di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT
- c) le autorimesse pertinenziali esterne al fabbricato principale escluse dal computo della Slp
- d) le logge aggettanti a sbalzo o i balconi con copertura collegata da elementi verticali per la parte sporgente sino a ml 1,50 dalla parete della facciata.

8.8 - Rc = Rapporto di copertura (%)

Il rapporto di copertura (Rc) esprime in percentuale il massimo rapporto realizzabile tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

8.9 - Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

La superficie lorda di pavimento (Slp) è data dalla somma di tutte le superfici dei fabbricati e di loro porzioni, chiuse e coperte - anche con soletta inclinata -, poste ai diversi livelli fuori terra e misurate al lordo delle pareti perimetrali; sono inoltre ricomprese nella Slp quelle poste ai livelli interrati e/o seminterrati, che abbiano le condizioni di abitabilità e/o agibilità previste dai Regolamenti Comunali.

Sono comunque escluse dal computo della SIp:

- a) le superfici dei vani ascensore e scala, con i relativi pianerottoli e androni d'ingresso, solo qualora costituiscono parti comuni degli edifici, al servizio comune di più unità immobiliari; le superfici escluse siano misurate al netto dei muri perimetrali che delimitano le unità immobiliari,
- b) le superfici dei porticati gravati di servitù di uso pubblico, dei loggiati fino ad una profondità di ml 2,50, degli androni di accesso ai fabbricati se aperti almeno su due lati, dei porticati privati al piano terreno o rialzato fino ad una profondità di ml 3,00, delle serre bioclimatiche fino ad una profondità di ml 1,50 e dei cavedii,
- c) le tettoie aperte su almeno 2 lati ed aventi altezza media interna non superiore a ml 2,50
- d) le superfici degli spazi e vani aventi altezza interna non superiore a ml 2,40, posti al piano sottostante le unità immobiliari (terreno, interrato o seminterrato) purché destinati ad impianti o vani tecnici (quali locali caldaia o autoclave), a locali accessori ed integrativi o di servizio ex art 3.4.3 lettere b) e c) del RLd'I, o al ricovero e sosta delle autovetture, compresi i relativi spazi per l'accesso e la manovra dei veicoli,
- e) le superfici dei fabbricati accessori posti a confine di proprietà, anche destinati al ricovero delle autovetture, collocati all'esterno della Sc degli edifici principali, a condizione che la superficie coperta della somma di tutti i locali accessori sia contenuta nel limite del 20% della Sf non occupata dalla Sc dell'edificio principale e che l'altezza esterna dei fabbricati, misurata nel punto più alto dell'estradosso di copertura, non superi ml 2,50 dalla quota del terreno posto al livello inferiore tra i due confinanti.
- f) le superfici dei locali tecnici posti in copertura nella misura strettamente necessaria per l'alloggiamento di impianti tecnologici,
- g) le superfici dei locali e degli spazi posti al livello di sottotetto, accessibili o non accessibili, che abbiano altezza media interna non superiore a ml 2,00, a condizione che l'altezza interna all'imposta della gronda su almeno due intere pareti di facciata non sia superiore a ml 0,80, che l'altezza interna massima non sia superiore a ml 3,40; il rispetto dei limiti di altezza non potrà essere conseguito utilizzando strutture smontabili o provvisorie quali controsoffittature o simili.

8.10 - Sla = Superficie lorda di pavimento degli accessori (mq)

La superficie lorda di pavimento degli accessori (Sla) è data dalla somma di tutte le superfici dei fabbricati e di loro porzioni, chiuse e coperte - anche con soletta inclinata -, poste ai piani terreno, o seminterrato, o sottotetto dell'edificio e misurate al lordo delle pareti perimetrali che, per le loro caratteristiche, non sono computabili nella SIp secondo la disposizione di cui al precedente punto 8.9.

La Sla ricomprende in particolare i locali e gli spazi accessori non computabili nella SIp di cui alle precedenti lettere d) e g) di cui al secondo comma del precedente punto 8.9 ed inoltre gli spazi per il ricovero e la sosta delle autovetture aventi altezza interna superiore a ml 2,40.

Sono comunque escluse dal computo della Sla:

- le superfici dei locali di cui alla lettera a) del punto 8.9 alle condizioni ivi definite,
- i cavedii e le superfici delle serre bioclimatiche nei limiti di cui alla lettera b) del punto 8.9,
- le superfici dei locali di cui alle lettere d) ed e) del punto 8.9 destinate al ricovero, sosta e manovra delle autovetture, nonché quelle strettamente destinate ad impianti o vani tecnici (quali locali caldaia, locale macchine ascensore o locale autoclave),
- le superfici dei locali di cui alla lettera f) del punto 8.9 alle condizioni ivi definite
- le superfici degli spazi di sottotetto, accessibile o non accessibile, aventi un'altezza massima interna non superiore a ml 1,80 ed un'altezza media interna non superiore a ml 1,00.

8.11 - Vp = Volume principale (mc)

Il volume principale delle costruzioni (Vp) si determina convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SIp) dei singoli piani per l'altezza virtuale di ml 3,10, indipendentemente dall'altezza geometrica o dalla forma effettiva.

8.12 - Va = Volume accessorio (mc)

Il volume accessorio delle costruzioni, indipendentemente dall'altezza geometrica o dalla forma effettiva, si determina convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento degli accessori (Sla) posta ai livelli terreno o seminterrato per l'altezza virtuale di ml 2,80 e la superficie lorda di pavimento (Sla) posta al livello sottotetto per l'altezza virtuale di ml 2,40.

8.13 - V_t = Volume totale (mc)

Il volume totale V_t è dato dalla somma del Volume principale V_p e del Volume accessorio V_a ; il V_t concorre alla determinazione della volumetria complessiva sulla quale devono essere determinati sia gli oneri di urbanizzazione, sia la dotazione di aree per servizi, ove dovuti nei casi previsti dalla Legge e dalle norme del PGT.

8.14 - H = Altezza delle costruzioni (ml)

L'altezza delle costruzioni (H) nei diversi ambiti residenziali "R" è fissata in termini di numero di piani destinati alla funzione principale e di piani destinati alle funzioni accessorie.

Si definiscono piani destinati alla funzione principale quelli che contengono, anche solo parzialmente, vani computabili come Sl_p a norma del precedente punto 8.9.

Si definiscono piani destinati alla funzione accessoria quelli che contengono unicamente vani computabili come Sl_a a norma del precedente punto 8.10.

L'altezza delle costruzioni (H) negli ambiti a destinazione produttiva "I" e terziaria "T" è fissata in termini metrici ed è misurata a partire dal livello naturale del terreno sino al punto più alto della facciata del fabbricato, determinato dall'imposta di gronda per le coperture a falde o dal coronamento di facciata.

Sono esclusi dal computo dell'altezza H i camini, gli impianti in copertura e i relativi vani tecnici, nonché gli eventuali elementi decorativi ritenuti compatibili dalla Commissione per il Paesaggio.

8.15 - D_i = Distanza tra i fabbricati (ml)

Si determina misurando la distanza minima tra le pareti di fabbricati che si prospettano ortogonalmente, senza considerare i corpi aggettanti aperti (gronde, balconi, ecc..) o fabbricati accessori di cui alla lettera e) del precedente punto 8.9).

Negli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa (PA) con previsione planivolumetrica la distanza tra i fabbricati è disciplinata dal PA.

In assenza di PA con previsione planivolumetrica, salvo diversa prescrizione di zona, è stabilita la minima distanza tra le pareti finestrate pari a ml 10,00; la prescrizione deve essere rispettata anche se una sola parete sia finestrata. Per le pareti non finestrate dovrà essere mantenuta una minima distanza pari alla metà dell'altezza geometrica, misurata nel punto più alto della facciata prospiciente, dell'edificio più alto, salvo comunque il rispetto della distanza minima di cui all'art 873 C.C.

8.16 - D_c = Distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà (ml)

Si determina misurando la distanza minima tra la parete più avanzata dell'edificio posto sopra la quota del terreno naturale ed il confine di proprietà, nel computo della distanza non si considerano i corpi aggettanti aperti quali gronde, balconi, ecc. ...

Salvo diversa e specifica norma di zona per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di ml 5,00.

L'edificazione può avvenire a confine qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti con la presentazione di un progetto unitario e con l'impegno alla edificazione contemporanea o, liberamente, qualora preesista un edificio già realizzato sul confine. Lo sviluppo in altezza ed in profondità dei due edifici adiacenti posti sul confine potrà estendersi anche a quote diverse, nel rispetto dei limiti edificatori di zona.

Fermo restando l'obbligo del rispetto della minima D_i (distanza tra i fabbricati), è consentito derogare alla distanza minima dai confini di proprietà fissata dal precedente 2° comma solo previo accordo tra i privati confinanti; l'accordo deve essere documentato dagli interessati ed il rilascio del provvedimento abilitativo edilizio è subordinato alla preventiva trascrizione sui Registri Immobiliari di una servitù che garantisca il rispetto della minima D_i .

Salvo espresso divieto specificato nelle norme di tessuto, è ammessa l'edificazione a confine di edifici accessori di cui alla lettera e) del precedente punto 8.9.

Negli ambiti soggetti a PA con previsione planivolumetrica le distanze tra i fabbricati e i confini di proprietà sono disciplinate dai PA.

8.17 - D_s = Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (ml)

Si determina misurando la distanza minima tra l'edificio, al netto degli aggetti aperti, ed il ciglio stradale.

Si intende per ciglio stradale la linea limite della sede viabile comprendente sia quella veicolare sia quella pedonale o ciclabile sia le relative pertinenze (fossi, scoli, scarpate, ecc...).

Negli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica preventiva con previsione planivolumetrica gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie ed agli spazi pubblici sono definiti dai piani stessi.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato TC/A e TC/BI R, TC/B2, TC/B3 e TC/B4, ove non diversamente disciplinato dal PGT, è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti, purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare.

In caso di sopraelevazioni di fabbricati esistenti è consentito mantenere il filo dell'edificio esistente purché sia rispettato il rapporto I/I tra l'altezza finale del fabbricato e la larghezza complessiva della strada aumentata dell'eventuale arretramento della facciata.

Nei restanti ambiti, ad esclusione della viabilità privata a fondo cieco e fatte salve eventuali diverse disposizioni delle singole zone, la minima distanza deve corrispondere a:

- ml 5,00 per lato per strade con sede stradale fino a ml 7
- ml 7,50 per lato per strade con sede stradale da ml 7,00 a ml 15,00
- ml 10,00 per lato per strade con sede stradale oltre ml 15,00.

Negli ambiti soggetti a PA con previsione planivolumetrica la distanza D_s è disciplinata dai PA.

8.18 - D_z = Distanza tra i fabbricati e i limiti degli ambiti (ml)

Si determina misurando la distanza sul piano orizzontale tra il punto più avanzato della costruzione ed il limite di azionamento dell'area asservita al fabbricato; nel computo della distanza non si considerano i corpi aggettanti aperti quali gronde, balconi, ecc. ...

Salvo eventuale diversa indicazione degli ambiti la distanza D_z non potrà essere minore di ml 3,00.

Art. 9 – Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT)

1. Le previsioni del PGT si attuano attraverso:
 - intervento edilizio diretto
 - intervento edilizio subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
2. Nei casi disciplinati dalla Legge o dalle presenti norme l'intervento edilizio diretto deve essere accompagnato da atto d'obbligo unilaterale o convenzione che disciplini specifici obblighi a carico dell'avente titolo.
3. Per le opere pubbliche del Comune gli atti abilitativi edilizi sono sostituiti dalla deliberazione di approvazione dell'opera assistita dalla relativa validazione prevista dalla vigente disciplina.

Art. 10 – Interventi edilizi diretti

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 27 della LR 12/2005, salva la disciplina del restauro prevista dall'art. 29 comma 4 del DLgs 42/2004.
2. Salvo quanto disposto dai successivi commi 3 e 4 del presente articolo, tutti gli interventi edilizi sono soggetti a Permesso di Costruire (PdC) o titolo abilitativo edilizio equipollente.
3. Per gli interventi su ambiti sottoposti alla tutela di cui alla Parte Terza del DLgs 42/2004, preventivamente agli atti abilitativi edilizi, deve essere conseguita l'Autorizzazione Paesaggistica secondo le disposizioni del Capo IV, Titolo I del medesimo DLgs 42/2004, inoltrando all'Ente competente la prescritta richiesta, ricordando che ai sensi dell'art 149 del medesimo DLgs 42/2004 l'Autorizzazione è prescritta altresì per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che alterino lo stato esteriore dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
4. Nel rispetto delle prescrizioni delle norme del PGT e dei Regolamenti comunali possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, fatta salva l'applicazione delle restanti disposizioni aventi incidenza sull'attività edilizia, sulla sicurezza e nel rispetto del DLgs 42/2004, le attività elencate dall'art 6 del DPR 380/2001, nel rispetto delle procedure ivi previste.
5. Come normato dalla disciplina regionale, con esclusione degli interventi riservati dalla Legge al PdC, l'avente titolo può inoltrare, in luogo del PdC, una Denuncia di Inizio Attività (DIA).
6. Nel rispetto delle disposizioni aventi incidenza sull'attività edilizia, sulla sicurezza e nel rispetto del DLgs 42/2004, potrà essere presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) come disciplinata dall'art 19 della L 241/90 per gli interventi:
 - di manutenzione straordinaria eccedenti quelli liberalizzati ex art 6 DPR 380/2001,
 - di restauro e di risanamento conservativo,
 - di ristrutturazione, con esclusione della fattispecie di cui all'art 10 comm I lettera c) del DPR 380/2001
7. Nei casi previsti dalla Legge i titoli abilitativi sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art 43 della LR 12/2005.

8. La determinazione del **contributo di costruzione** è effettuata secondo le disposizioni di Legge, con la precisazione che:
- per le costruzioni residenziali la volumetria cui fare riferimento per il computo degli oneri di urbanizzazione è data dalla volumetria totale $V_t = V_p + V_a$, come definite dal precedente art. 8,
 - per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività produttive e/o terziarie la superficie di riferimento per il computo degli oneri di urbanizzazione è data dalla superficie lorda complessiva **Slp+Sl_a**, come definite dal precedente art. 8 e ricomprende altresì i piani seminterrati e interrati, ancorché non agibili, la cui destinazione d'uso comporti la presenza anche temporanea di persone.

Art. 11 – Permesso di Costruire Convenzionato

1. Ove la disciplina urbanistica, ovvero le prescrizioni del PdR, prevedano l'assunzione di obbligazioni a carico del richiedente (quali: mutamento della destinazione d'uso, realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, urbanizzazioni/convenzioni urbanistiche e simili), l'avente titolo deve inoltrare istanza di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), allegando alla documentazione progettuale una bozza di Convenzione, redatta secondo gli schemi predisposti dal Comune, nella quale siano contenute le obbligazioni a suo carico, le modalità ed i termini del loro assolvimento e siano indicate le idonee garanzie finanziarie.
2. L'istanza di PdCC potrà essere inoltrata altresì in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al Piano Attuativo, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con incremento di peso insediativo, con l'esclusione dell'integrale demolizione con ricostruzione e della ristrutturazione urbanistica.

Art. 12 – Interventi edilizi indiretti

1. Il Piano delle Regole individua sulla cartografia con apposita simbologia gli ambiti entro i quali l'intervento edilizio diretto deve essere preceduto dall'approvazione di un Piano Attuativo (PA).
2. La localizzazione delle aree destinate ai servizi essenziali, come definite dal Piano dei Servizi, e delle urbanizzazioni primarie eventualmente riportata sulla cartografia deve considerarsi indicativa e non prescrittiva; la definitiva collocazione di dette aree sarà effettuata in sede di approvazione del PA nelle forme previste dalla vigente legislazione, senza che tale atto costituisca variante al Piano delle Regole.
3. E' data facoltà agli aventi titolo di presentare proposte di PA anche in ambiti del tessuto consolidato non specificatamente perimetrati sulla cartografia del Piano delle Regole.
4. Unitamente agli elaborati prescritti dalla vigente disciplina e dal Regolamento Edilizio i proponenti dovranno allegare una Convenzione avente i contenuti minimi di cui all'art. 46 della LR 12/2005.
5. La Convenzione potrà prevedere la possibilità di portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione le opere di urbanizzazione, comunque classificate, anche poste esternamente all'ambito di PA, qualora l'Amministrazione Comunale valuti la sussistenza di un interesse pubblico generale alla loro realizzazione contestuale al PA.
6. La dotazione di aree destinate ai servizi da prevedersi nei PA, a seconda delle destinazioni d'uso previste, deve soddisfare i parametri minimi fissati dalle NTA del Piano dei Servizi, nonché quelli eventualmente specificatamente indicati dalla tabella di cui all'art 34 delle presenti NTA.
7. Qualora il PA ricada, anche parzialmente, entro il territorio del Parco Agricolo Sud Milano esso è altresì assoggettato alle disposizioni contenute nel PTC del Parco

Art. 13 – Opere di urbanizzazione primaria

1. Si definiscono opere di urbanizzazione primaria l'insieme di servizi ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.
2. Esse sono costituite da:
 - a) strade e sedi viarie
destinate alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale sia principale, sia al servizio dei singoli insediamenti e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili,
 - b) spazi di sosta o di parcheggio
destinati alla sosta ed al parcheggio, pubblico o di uso pubblico, degli autoveicoli sia al servizio dei singoli insediamenti, sia ad integrazione delle sedi viarie,
 - c) reti di fognatura

destinate alla raccolta ed allo scarico delle acque luride e di quelle meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana e gli impianti di depurazione.

d) reti idriche

destinate alla distribuzione ed erogazione dell'acqua potabile, comprese le relative opere per la captazione, il sollevamento e l'accumulo,

e) reti per l'energia elettrica e il gas metano

destinate alla distribuzione ed erogazione dell'energia elettrica e del gas metano per usi industriali o domestici, ivi comprese le attrezzature accessorie,

f) pubblica illuminazione

comprendente gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g)avidotti multiservizi e per la rete di telecomunicazioni

comprendente le polifore di canalizzazioni per l'alloggiamento delle reti multiservizi e per la rete telefonica al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati, ivi comprese le opere accessorie.

h) spazi di verde attrezzato

comprendente sia gli spazi di arredo a verde urbano sia le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali piccole attrezzature.

Art. 14 – Opere di urbanizzazione secondaria

1. Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva dell'intero comune, delle frazioni e dei quartieri.
2. Esse sono costituite da:
 - a) asili nido
 - b) scuole materne
 - c) scuole dell'obbligo
 - d) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
 - e) mercati di quartiere
 - f) presidi per la sicurezza pubblica
 - g) delegazioni comunali
 - h) chiese ed altri edifici religiosi
 - i) impianti sportivi di quartiere
 - l) aree verdi di quartiere
 - m) centri sociali
 - n) attrezzature culturali e sanitarie
 - o) cimiteri
 - p) opere di infrastrutturazione di interesse generale.

Art. 15 – Aree di pertinenza

1. Le aree di pertinenza sono quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato per intero la massima edificabilità ammessa dal PGT.
3. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti sono quelle catastalmente definite alla data di adozione del PGT, salvo quelle diversamente definite in atti registrati e trascritti a favore di terzi.
4. Le aree di pertinenza degli edifici non potranno essere ulteriormente considerate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per saturare l'edificabilità residua eventualmente prevista dalle presenti norme.
5. Il vincolo di pertinenza delle aree permane con gli edifici realizzati con l'utilizzazione delle stesse.
6. Per tutti gli interventi comportanti **nuova edificazione**, compresi gli **ampliamenti**, per i quali debba essere dimostrata la edificabilità attraverso l'asservimento di aree, in sede di presentazione delle istanze per gli atti abilitativi edilizi dovrà essere allegata impegnativa alla sottoscrizione di un **atto di vincolo di pertinenzialità**, che dovrà essere sottoscritto, registrato e trascritto prima della richiesta dell'agibilità degli edifici. In caso di **strumenti attuativi** dovrà essere sempre ed obbligatoriamente allegata l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza,

distinte in territoriali e fondiarie, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

7. Qualora le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del PGT, i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dovranno dimostrare e documentare che la proprietà delle aree asservite è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.
8. Il tale vincolo di asservimento di cui al precedente comma sarà oggetto di apposita convenzione stipulata a cura e spese dei privati, che dovrà essere registrata e trascritta sui Registri Immobiliari.
9. I fondi e gli appezzamenti agricoli anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo dell'azienda agricola.

Art. 16 – Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. La destinazione si definisce principale ove qualifichi l'area o l'edificio e complementare, accessoria o compatibile ove ne costituisca integrazione.
2. Salvo specifiche limitazioni di zona, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza reciproci limiti percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra previo l'ottenimento dei necessari atti abilitativi ed al rispetto delle obbligazioni di cui al successivo art. 17.
3. Nei diversi tessuti ed ambiti sono indicate le destinazioni d'uso non ammissibili o con specifiche limitazioni; ogni altra destinazione è consentita.

Art. 17 – Mutamenti della destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati **con opere edilizie** comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
 - a) mutamento d'uso dalla destinazione residenziale alle destinazioni terziaria-direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio e ludico-ricreativa,
 - b) mutamento d'uso dalla destinazione produttiva (insediamenti industriali o artigianali) alle destinazioni terziaria-direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio, alberghiera e ludico-ricreativa
 - c) mutamento d'uso dalla destinazione agricola (ancorché dismessa) a qualsiasi altra destinazione.
2. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati **senza opere edilizie** comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
 - d) mutamento d'uso finalizzato all'insediamento di attività commerciali per la media o per la grande distribuzione eseguito su immobili aventi una qualsiasi altra destinazione.
3. Unitamente alle procedure abilitative per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alle precedenti lettere a, b), c) e d) dei precedenti 1° e 2° comma, i richiedenti dovranno presentare atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, con la quale si impegnino a soddisfare l'ulteriore fabbisogno di aree per servizi, nonché a realizzare le relative opere di urbanizzazione, prestando le idonee garanzie finanziarie.
4. Le aree per servizi oggetto di cessione gratuita o di asservimento a servitù di uso pubblico dovranno essere quantificate nell'atto unilaterale d'obbligo o nella convenzione secondo le seguenti modalità:
 - nella misura minima del 20% della SIp, da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera a) del precedente 1° comma
 - nella misura minima del 60% della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera b) del precedente 1° comma
 - nella misura minima del 60% della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera c) del precedente 1° comma
 - le percentuali sopra riportate dovranno essere raddoppiate in caso di mutamenti d'uso che interessino SIp superiori a mq 200 per l'inserimento di un'attività commerciale, paracommerciale, di pubblico esercizio e ludico-ricreativa come definite dall'art. 54 delle presenti NTA
 - nella misura minima del 200% della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera d) del precedente 2° comma

5. L'assolvimento delle obbligazioni di cui al precedente comma potrà essere sostituita da monetizzazione o realizzazione di opere a standard di qualità, anche di arredo urbano, qualora l'AC consideri insindacabilmente sufficiente la dotazione di standard nella zona, o qualora l'insediamento sia da effettuarsi in zona a traffico limitato e/o non liberamente od opportunamente accessibile al traffico privato veicolare.
6. Le modalità di assolvimento alle obbligazioni di cui al comma 3 sono disciplinate dall'art 10 delle NTA del PdS.
7. Il mutamento d'uso senza opere effettuato su immobili sottoposti a interventi edilizi abilitati nei precedenti tre anni è equiparato, ai fini dell'assolvimento delle obbligazioni di aree per servizi, ai mutamenti d'uso disciplinati dal 1° comma del presente articolo.
8. Il mutamento della destinazione d'uso dalla destinazione agricola di cui alla lettera c) del comma 1 che interessi edifici entro il Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere verificati con l'Ente gestore del parco stesso.

Art. 18 – Parcheggi privati e pertinenziali

1. In attuazione della disciplina di cui all'art. 41 sexies della LU n° 1150/42 ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione attraverso l'integrale demolizione e ricostruzione, deve essere dotato di spazi destinati a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
2. Al fine della determinazione del **volume virtuale Vv** cui fare riferimento per il computo delle superfici da destinare a spazi a parcheggio di cui al precedente comma si applicheranno i seguenti parametri virtuali:
 - a) per la destinazione residenziale R ed assimilate $Vv = S_{lp} \times ml\ 3,10 + S_{la} \times ml\ 2,80$
 - b) per la destinazione produttiva I ed assimilate $Vv = (S_{lp} + S_{la}) \times 4,00\ ml$
 - c) per la destinazione terziaria T ed assimilate $Vv = (S_{lp} + S_{la}) \times 4,00\ ml$
3. Per la destinazione residenziale R e la destinazione terziaria T si dovrà in ogni caso prevedere una **dotazione minima** pari ad almeno un posto auto delle dimensioni di ml 2,50 x ml 5,00 per ogni unità immobiliare fino a mq 75 di S_{lp} e di almeno 2 posti auto per ogni unità immobiliare avente una S_{lp} maggiore di mq 75.
4. Per il computo della superficie destinata a parcheggio si potranno considerare, oltre agli spazi destinati allo stazionamento degli autoveicoli, anche le superfici destinate alla manovra ed all'accesso.
5. Conformemente al disposto dell'art. 66 e segg della LR 12/2005, in deroga alle disposizioni di zona, per gli edifici esistenti è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo dei relativi lotti o di aree pertinenziali esterne senza limiti di distanza, nonché al piano terreno degli stessi edifici; il rapporto di pertinenzialità deve essere garantito nelle forme stabilite dal medesimo art 66 della LR 12/2005.
6. La trasformazione di spazi destinati ad autorimesse in altre destinazioni, anche accessorie all'abitazione, oltre al rispetto della generale disciplina prevista dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, è subordinato alla individuazione, sul medesimo lotto di pertinenza o in area idonea al soddisfacimento del fabbisogno, di una dotazione alternativa di aree a parcheggio che rispetti tutte le disposizioni del presente articolo.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE

Art. 19 – Classificazione in ambiti territoriali

1. Il territorio comunale è suddiviso ai sensi dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. nei seguenti ambiti territoriali:
 - Tessuto consolidato (TC)
comprendenti le parti di territorio comunale sulle quali è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli; in questo tessuto sono ricomprese le aree libere intercluse o di completamento che definiscono l'ambito urbano; il Tessuto consolidato è suddiviso in ambiti omogenei individuando altresì i nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del DLgs 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di tutela
 - Aree destinate all'agricoltura
comprendenti le parti di territorio comunale, collocate internamente od esternamente al Parco Agricolo Sud Milano, destinate sia all'attività agricola produttiva, sia le aree agricole marginali, sia i complessi degli insediamenti storici a cascina, sia gli edifici esistenti in zona agricola e non adibiti ad usi agricoli
 - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
comprendenti le parti di territorio comunale sulle quali le trasformazioni sono sottoposte a particolari limitazioni ed indirizzi in relazione alla loro collocazione strategica per la presenza di qualificati elementi caratterizzanti il paesaggio
2. Il PdR, recependo le indicazioni del Piano dei Servizi (PdS), individua in via ricognitoria le aree per i servizi, distinte tra quelle per servizi essenziali e per servizi complementari, entro le quali gli interventi di trasformazione sono altresì specificamente disciplinati dalle NTA del PdS.
3. Gli ambiti territoriali di cui al precedente comma 1 e le aree per servizi di cui al precedente comma 2 sono riportate sulle tavole distinte dalla numerazione 1.a-b-c pr e 2.a-b-c pr.

Art. 20 – Zone e Piani di recupero

1. Entro l'ambito del Tessuto Consolidato il Piano delle Regole (PdR) classifica gli ambiti denominati TC/A come Zone di Recupero ai sensi e per gli effetti del TITOLO IV° della L 05 agosto 1978 n°457.
2. Entro le Zone di Recupero sono individuati con il simbolo PR o PA gli ambiti sui quali sono stati approvati Piani di Recupero, nonché quelli entro i quali gli interventi eccedenti il restauro-risanamento conservativo devono essere preceduti dall'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi degli artt. 28 e 30 della citata L 457/78.
3. I proprietari delle aree e degli immobili compresi nelle Zone di Recupero possono presentare proposte di Piano di Recupero (PR) anche in ambiti non assoggettati a PR di cui al precedente comma 2.
4. Ove l'intervento riguardi un singolo fabbricato il PR potrà esser sostituito da Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), nel rispetto delle previsioni del PdR.
5. Le previsioni dei PR afferenti le modalità di intervento sugli edifici conservano la loro validità a tempo indeterminato.

Art. 21 – Articolazione del territorio nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano

1. La porzione del territorio comunale compresa entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco, approvato con DGR 03 agosto 2000 n° 7/818, è inserito nei Territori agricoli di cintura metropolitana, come definiti dall'art. 25 NTA del PTC del Parco.
2. Il PTC del Parco individua inoltre nel territorio comunale di Noviglio i seguenti valori riconosciuti:
 - a) *ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche*, ricomprendendo una parte del territorio nella **zona di tutela e valorizzazione paesistica** disciplinata dall'art 34 delle NTA del PTC
 - b) *elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale* quali: il sistema delle **rogge e fontanili** (artt. 41 e 42 NTA del PTC), i **percorsi di interesse storico-paesistico** (art 43 NTA del PTC), le **marcite e**

prati marcioi (art 44 NTA del PTC) ed infine i **nuclei rurali di interesse paesistico**, i **nuclei di valore storico monumentale**, gli **insediamenti rurali di interesse paesistico**, le **emergenze storico-architettoniche**, i **manufatti della storia agraria** (artt. 38, 39 e 40 NTA del PTC).

Art. 22 – Classificazione del territorio in zone funzionali

1. Il Territorio Comunale, oltre ad essere suddiviso in ambiti territoriali come indicato al precedente art. 19 delle presenti NTA, è suddiviso altresì nelle seguenti zone funzionali:
 - R = zone residenziali
 - I = zone produttive (industriali e/o artigianali)
 - T = zone direzionali, terziarie, commerciali
2. La classificazione in zone funzionali distinte interessa l'ambito TC/BI ed è individuata con apposito distinto segno grafico sulle tavole 1a b cpr e 2a b cpr.
3. Le destinazioni funzionali pubbliche, di uso o di interesse pubblico sono individuate e disciplinate dal Piano dei Servizi; in caso di contrasto con le indicazioni sulle tavole del PdR, prevalgono quelle del PdS.

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE ZONE FUNZIONALI

Art. 23 – Zone R – Zone Residenziali

1. Le zone funzionali **R** sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti residenziali con le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1) principale: residenza;
 - 2) compatibili: esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività di artigianato artistico e di servizio alla residenza, attività finanziarie, direzionali e professionali, attività associative e culturali, attività sportive e ricreative, alberghi e attività ricettive, attività e servizi pubblici e di interesse pubblico
2. Nelle zone funzionali **R non sono consentite**: attività agricole, attività produttive e/o artigianali – moleste e non moleste -, attività commerciali di media (salvo il disposto dell'art 57 comma 2) e grande distribuzione, attività di commercio all'ingrosso, attività di deposito e magazzini di superficie Su (Superficie Utile come definita dall'art 3 del DM n° 801 del 10 maggio 1977) superiore a mq 100 (cento), discoteche e sale da gioco e da ballo. Tutte le destinazioni non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con le normativa statale e regionale.
3. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con la zona funzionale **R**, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina di zona funzionale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario, ristrutturazione, nonché gli ampliamenti nel limite del 10% della SIp esistente, ove consentiti applicando gli indici edificatori di zona.

Art. 24 – Zone I – Zone Produttive

1. Le zone funzionali **I** sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti produttivi di beni e/o servizi, nonché alle relative aree ed impianti di servizio, con le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1) principale: industria e/o artigianato e relativi uffici di produzione;
 - 2) compatibili: attività espositive, magazzini di depositi e stoccaggio al servizio dell'attività produttiva insediata; attività di piccola logistica nel limite di mq 1.000 (mille) di SIp; attività di ricerca e di laboratorio; residenza esclusivamente di custodia e vigilanza, nella misura massima di mq 200 di SIp oltre a mq 40 di Sla, purché compresi ed integrati nell'unità produttiva; attività di servizio sportive e ricreative; attività direzionali e amministrative; attività di commercio all'ingrosso; attività di commercio di prodotti destinati alle imprese; attività di commercio di prodotti ingombranti ed a consegna differita; spacci aziendali annessi all'attività produttiva con vendita di prodotti realizzati o trasformati dall'azienda, nei limiti dimensionali delle MVI come definite dall'art 55 delle presenti NTA; attività e servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Nelle zone funzionali **I non sono consentite**: attività agricole, attività di logistica nella misura superiore al limite di cui al precedente comma; attività commerciali di vicinato, di media e di grande distribuzione (salvo quelle compatibili di cui al precedente comma); attività produttive moleste od inquinanti; attività riconosciute a rischio di incidente rilevante di cui al DL 334/1999; residenza, salvo quanto considerato compatibile al precedente comma. Tutte le destinazioni non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.
3. Per gli edifici esistenti, o per loro singole unità immobiliari, aventi destinazioni in contrasto con la zona funzionale, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina di zona, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario, ristrutturazione, nonché di ampliamento nel limite del 10% della SIp esistente, ove consentiti applicando gli indici edificatori di zona.

Art. 25 – Zone T – Zone Direzionali, Terziarie e Commerciali

1. Le zone funzionali **T** sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti produttivi di beni e/o servizi, nonché alle relative aree ed impianti di servizio, con le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1) principale: direzionale, terziaria, ricettivo-alberghiera, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita di livello 1 e 2, paracommerciale e pubblici esercizi come definite al successivo art. 55 delle presenti NTA.
 - 2) compatibili: attività espositive, attività ricettive, attività di ricerca e di laboratorio; residenza esclusivamente di custodia nella misura massima di mq 200 di SIp oltre a mq 40 di Sla, purché compresi ed integrati nella

struttura della funzione principale; attività di servizio sportive e ricreative; attività di commercio all'ingrosso; piccole attività di deposito e magazzini di superficie Su inferiore a mq 250 (duecentocinquanta); attività e servizi pubblici e di interesse pubblico.

2. Nelle zone funzionali **T non sono consentite**: attività agricole, attività commerciali di grande distribuzione; attività produttive; residenza, salvo quanto considerato compatibile per il personale di custodia; attività di deposito e stoccaggio oltre il limite di cui al precedente comma. Tutte le destinazioni non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.
3. Per gli edifici esistenti, o per loro singole unità immobiliari, aventi destinazioni in contrasto con la zona funzionale, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina di zona funzionale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario, di ampliamento nel limite del 10% della SIp esistente, ove consentiti applicando gli indici edificatori di zona

TITOLO V – DISCIPLINA DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 26 – Suddivisione del Tessuto Consolidato

1. Il Tessuto Consolidato è suddiviso nei seguenti ambiti:
 - Ambiti dei nuclei di antica formazione urbana “TC/A”
 - Ambiti del tessuto consolidato “TC/BI R”, “TC/BI I”, “TC/BI T”
 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario definito “TC/B2”
 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario definito “TC/B3”
 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario definito per l’edilizia economica e popolare “TC/B4”
 - Ambiti del tessuto consolidato “TC/B5” contenuto allo stato di fatto – trasformazione disciplinata dal DdP
 - Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale o ad impianto unitario da definire “TC/CR”, “TC/CI”, “TC/CI”
2. Negli ambiti definiti “TC/BI” sono compresi sia i lotti sui quali è intervenuta l’edificazione diretta, sia i lotti liberi interclusi.
3. Negli ambiti definiti “TC/B2” sono comprese le aree sulle quali è intervenuta l’edificazione a seguito di piani attuativi completati.
4. Negli ambiti definiti “TC/B3” sono comprese le aree sulle quali è in corso l’edificazione a seguito di piani attuativi convenzionati.
5. Negli ambiti definiti “TC/B4” sono comprese le aree sulle quali è intervenuta l’edificazione a seguito di pianificazioni attuative entro Piani di Zona per l’edilizia economica e popolare completamente esaurite.
6. Negli ambiti definiti “TC/B5” sono comprese le aree contenute nello stato di fatto in attesa di procedere alla trasformazioni disciplinate dal DdP.
7. Negli ambiti definiti “TC/C” sono compresi sia i compendi di limitata estensione e ricompresi nel disegno urbano consolidato con PA adottati o da sottoporre a pianificazione attuativa, sia i compendi urbani di riconversione urbanistica o funzionale.
8. Negli ambiti del Tessuto Consolidato, qualora nei lotti di intervento siano localizzate aree destinate a servizi o all’adeguamento della viabilità (veicolare o ciclopedonale), le istanze per nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione afferenti detti ambiti dovranno essere accompagnate da impegnativa unilaterale con la quale il richiedente si impegna alla cessione gratuita od all’asservimento all’uso pubblico delle aree destinate a servizi o all’adeguamento della viabilità (veicolare o ciclopedonale), secondo il disposto dell’art 47 della LR 12/2005.

Art. 27 – Disposizioni generali per gli ambiti del Tessuto Consolidato

1. In tutti gli ambiti del Tessuto Consolidato, nei limiti degli indici edificatori di tessuto, è consentita l’utilizzazione di una parte della capacità edificatoria destinata alla funzione principale (Slp) per incrementare le parti da destinare a funzioni accessorie (Sla), mentre non è mai consentito utilizzare la capacità edificatoria destinata alle funzioni accessorie (Sla) per destinarla a funzioni principali (Slp).
2. Per gli edifici esistenti il passaggio, con o senza opere, dalle funzioni accessorie (Sla) alle funzioni principali (Slp) è consentito solo nei limiti degli indici edificatori di tessuto ed è soggetto ad atto abilitativo oneroso.
3. Per le porzioni di edifici esistenti non computate negli indici edificatori in forza della previgente disciplina del PRG è consentito, nei limiti degli indici edificatori di tessuto, il passaggio a funzioni accessorie (Sla); la trasformazione, con o senza opere, è soggetta ad atto abilitativo oneroso.
4. In tutto il territorio comunale, per la determinazione del **contributo di costruzione**, nonché per la determinazione della capacità insediativa da considerarsi per il computo della dotazione di aree per servizi si consideri:
 - per la funzione residenziale il $V_t = V_p + V_a$
 - per le funzioni non residenziali la totale superficie lorda = $Sl_p + Sla$

Art. 28 – Nucleo di antica formazione urbana “TC/A”

1. Il nucleo di antica formazione urbana TC/A comprende le porzioni di territorio del nucleo urbano originario dell'abitato di Mairano perimetrato sulle tavole in scala 1:5.000 (1.bpr) e 1:2.000 (2.bpr) e rappresentato per la specifica disciplina sulla tavola di dettaglio in scala 1:1.000 (3pr)
2. Ogni intervento deve mirare alla conservazione e valorizzazione dei valori storici, artistici ed ambientali, della qualità architettonica delle strutture edilizie, della presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme
3. Gli interventi sui Beni Culturali e sui Beni Paesaggistici di cui al DLgs 22 gennaio 2004 n° 42, inclusi i PA, sono sottoposti preventivamente all'autorizzazione prevista dalla Legge.
4. Sulla tavole di dettaglio in scala 1:1.000 (3pr) sono classificati gli edifici secondo le seguenti categorie:
 - EVM – edificio di valore monumentale vincolato
 - ESP – edificio di valore storico
 - ELU – edificio in linea urbano o ex agricolo
 - ECO – edificio di completamento o sostituzione
 - AES – accessorio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione
 - EPU – edificio pubblico o di uso pubblico

Per ciascun edificio o manufatto, sono indicati gli elementi puntuali salienti meritevoli di particolare tutela e le relative prescrizioni morfologiche, che costituiscono gli indirizzi per gli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione.

E' consentito derogare dalle prescrizioni morfologiche solo in presenza di Piano Attuativo che, nel rispetto degli elementi di tutela, porti ad una migliore valorizzazione e/o al recupero del contesto, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Qualora l'ambito d'intervento fosse posto entro il territorio del Parco Agricolo Sud Milano, deve preventivamente essere acquisito il parere del Parco medesimo
5. Modalità di intervento
 - a) PdC o DIA o SCIA nei limiti di Legge, con l'esclusione della ristrutturazione edilizia e degli interventi comportanti incremento di peso insediativo
 - b) PdCC o Piano Attuativo (PA) per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di incremento di peso insediativo mediante riuso di edifici accessori, con l'esclusione dell'integrale demolizione con ricostruzione e della ristrutturazione urbanistica,
 - c) Piano Attuativo per interventi eccedenti i limiti di cui alla lettera b), nonché negli ambiti perimetrati sulla tavola 3pr con simbolo PA 1 e PA 2.
6. Destinazioni d'uso
Nell'ambito “TC/A” sono ammesse le destinazioni funzionali R come disciplinate dal precedente art. 23.
7. Indici urbanistici.

Slp e Sla (massime) = pari a quelle degli edifici esistenti oggetto di intervento, calcolate secondo i criteri di cui agli art 8.9 e 8.10; solo in caso di PdC Convenzionato o PA nel calcolo della Slp potranno essere ricomprese le superfici, ordinariamente escluse, di cui alla lettera b) dell'art 8.9 (porticati, loggiati, androni), ancorché parzialmente chiuse, a condizione che non riguardino manufatti recenti o avulsi dal contesto, ancorché abilitati o oggetto di sanatoria.

Rc = 40% o quella esistente se superiore.

H (altezza massima) = pari all'altezza geometrica (sagoma) di ciascun edificio esistente oggetto di intervento; in caso di PA è consentito raggiungere l'altezza geometrica (sagoma) dell'edificio esistente più alto ricompreso nel perimetro di pianificazione attuativa, con la possibilità di un ulteriore incremento non superiore a cm 50 per motivate esigenze strutturali, igienico-sanitarie o architettonico-compositive.

Di (distanza tra i fabbricati) = negli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 5 è consentita la conservazione delle distanze esistenti, nei restanti casi si applica la disciplina generale

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = negli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 5 è consentita la conservazione delle distanze esistenti; in caso di edificazione preesistente sul confine è consentita l'edificazione in aderenza; nei restanti casi si applica la disciplina generale

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = è consentita la conservazione degli allineamenti stradali esistenti o di quelli stabiliti in sede di PA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti degli ambiti) = è consentita la costruzione al confine del limite degli ambiti.

8. Prescrizioni speciali per i PA approvati
Entro i PA definitivamente approvati prima dell'entrata in vigore del PGT si applicano sino al termine di validità degli stessi le prescrizioni ivi contenute, salva la facoltà di approvazione di varianti o di nuova pianificazione conforme alle generali disposizioni del presente articolo.
9. Interventi per edifici pubblici e di interesse pubblico
Gli interventi su edifici pubblici e di interesse pubblico sono altresì disciplinati dalle NTA del Piano dei Servizi.
10. Prescrizioni per i PA previsti dal PdR
Negli ambiti sottoposti a PA obbligatorio, in attesa della loro approvazione, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; inoltre non è consentito il recupero abitativo del sottotetto, né la modificazione degli spazi accessori.
La dotazione minima di aree per servizi e la viabilità rappresentate graficamente sulla Tav 3pr sono obbligatorie.

Art. 29 – Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei nuclei di antica formazione urbana “TC/A”

1. Le prescrizioni morfologiche contenute nel presente articolo devono essere applicate per ogni intervento edilizio diretto, nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA; in sede di PA potranno essere proposte deroghe alle presenti prescrizioni unicamente se mirate ad una valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano, nonché, in caso di interventi su edifici di categoria ECO e AES, al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.
2. Allineamenti - Cortine
Gli allineamenti di cortina stradale esistenti devono essere conservati. Ogni intervento di riedificazione dovrà prevedere la collocazione sugli allineamenti esistenti; qualora l'allineamento stradale non possa essere conseguito mediante la realizzazione di un edificio dovrà disporsi una “quinta architettonica” anche conformata come recinzione in muratura piena di altezza adeguata e mai inferiore a ml 2,00.
3. Facciate
Le facciate ed in generale le fronti edilizie che per la loro collocazione, composizione e apparato decorativo conservano, in tutto o in parte, elementi di pregio e/o identificativi dell'antico nucleo urbano devono essere oggetto di valorizzazione.
Gli interventi sulle facciate di pregio devono tendere al recupero degli elementi originari qualora le facciate abbiano subito interventi incongrui o incompatibili con la loro composizione architettonica.
Gli apparati decorativi, le targhe, gli affreschi e simili devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione.
4. Spazi unitari
Sulla tavola 3pr sono indicate con apposito simbolo grafico gli spazi unitari, quali corti o piazzette, la cui percezione, per il loro pregio ambientale, deve essere conservata unitaria. In tali spazi unitari è vietata la collocazione di recinzioni e/o di manufatti accessori.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica la soluzione progettuale deve conservare e valorizzare l'unitarietà, garantendo la coerenza tra lo spazio aperto e le fronti degli edifici che vi prospettano.
5. Coperture e recupero abitativo dei sottotetti
La sagoma delle coperture costituisce un elemento architettonicamente rilevante, pertanto nella zona dei nuclei di antica formazione è vietato alterarne l'andamento, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di interventi sui manufatti originari non coerenti con la composizione architettonica dell'edificio o del contesto.
Gli sporti di gronda dovranno, ove possibile, essere conservati o riportati alle fogge originarie sia in termini dimensionali (aggetto), sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto.
In generale non è consentito un riallineamento delle gronde mediante traslazione delle quote di imposta; l'eventuale esistente discontinuità è, in generale, considerata un elemento di pregio ambientale.
Per il recupero abitativo dei sottotetti in zona “TC/A” è vietato:
 - modificare le linee di gronda esistenti e/o realizzare un'ulteriore linea di gronda a quota superiore
 - realizzare sulle falde delle coperture delle fronti tutelate e specificate con apposito simbolo nella tavola 3pr:
 - a) finestre a cappuccina,
 - b) tagli per la formazione di terrazzini in falda che non siano arretrati di almeno ml 1 dal piano definito dalla sottostante facciata,

- c) effettuare un recupero abitativo del sottotetto che interessi solo parzialmente un edificio come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.
6. **Parcheggi privati**
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione con ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, di recupero abitativo di edifici accessori o ex agricoli, nonché di recupero abitativo dei sottotetti è obbligatorio il reperimento di spazi da destinare a parcheggio nella misura stabilita dalla Legge e comunque non inferiore ad 1 posto auto di ml 2,50xml 5,00 per ogni alloggio; l'eventuale monetizzazione delle dotazione di parcheggio potrà essere ammessa secondo i criteri stabiliti dal comma 3 dell'art. 64 della LR 12/2005 e s.m.i.

Art. 30 – Ambiti del tessuto consolidato “TC/BI”

1. Gli ambiti del tessuto consolidato TC/BI comprendono le porzioni di territorio di primo ampliamento o sostituzione dei nuclei urbani originari ed includono edificazioni compatte, in generale per singoli edifici/lotti, senza la predisposizione di preventiva pianificazione attuativa.
2. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, quali gli allineamenti stradali, i materiali di finimento delle facciate e delle opere accessorie verso gli spazi pubblici (es. recinzioni, arredo, etc...).
3. **Modalità di intervento**
 - a) PdC o DIA o SCIA nei limiti di Legge,
 - b) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) nei casi previsti dalle NTA,
 - c) Piano Attuativo per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume totale ($V_t = V_p + V_a$) di 3.000 mc in zona funzionale R o la Superficie lorda di pavimento (Slp) di 2.000 mq in zona funzionale I o T.
4. **Destinazioni d'uso**
Gli ambiti del Tessuto consolidato “TC/BI” sono suddivisi con apposita simbologia sulle tavole di classificazione del territorio in zone funzionali “R”, “I” e “T”, come disciplinate dagli artt. 23, 24 e 25 delle presenti NTA
5. **Indici urbanistici**

5.1 Zona funzionale “R”

If (indice fondiario) :

$V_p = 1,0$ mc/mq (funzioni principali)

$V_a = 0,6$ mc/mq (funzioni accessorie).

Si applichino le generali disposizioni dell'art 27 delle presenti NTA.

Rc (rapporto di copertura) = 35%; per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica (ristrutturazione urbanistica) sull'edificato è consentito conservare il Rc esistente se superiore al 35%.

H (altezza massima):

Per la funzione principale : 2 piani fuori terra, con altezza di interpiano massima di ml 4,00 incluso lo spessore del solaio, ed inoltre per la funzione accessoria: 1 piano sottotetto + 1 piano terreno, o seminterrato, o interrato.

In caso di solaio non piano l'altezza massima di interpiano è calcolata come valor medio.

Ove la funzione principale si sviluppi su un sol piano fuori terra, anche soppalcato, l'altezza massima può essere elevata a ml 5,50.

Di (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.15 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine secondo le disposizioni della disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.17 delle NTA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti degli ambiti) = è consentita la costruzione al confine del limite dell'ambito

5.2 Zona funzionale "I"

Uf (utilizzo fondiario):

Slp = 0,70 mq/mq (funzioni principali)

Sla = 0,10 mq/mq (funzioni accessorie).

Si applicano le generali disposizioni dell'art 27 delle presenti NTA.

Rc (rapporto di copertura) = 60%; per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull'edificato è consentito conservare il Rc esistente se superiore al 60%.

H (altezza massima) = 10 ml, salvo maggiori altezze per impianti tecnologici.

Di (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.15 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine secondo le disposizioni della disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.17 delle NTA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti degli ambiti) = 5,00 ml

5.2 Zona funzionale "T"

Uf (utilizzo fondiario):

Slp = 0,80 mq/mq (funzioni principali)

Sla = 0,20 mq/mq (funzioni accessorie).

Si applicano le generali disposizioni dell'art 27 delle presenti NTA.

Rc (rapporto di copertura) = 50%; per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull'edificato è consentito conservare il Rc esistente se superiore al 50%.

H (altezza massima) = 9,0 ml, salvo maggiori altezze per impianti tecnologici

Di (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.15 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine secondo le disposizioni della disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.17 delle NTA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti degli ambiti) = 5,00 ml

6 Prescrizioni speciali per i PA approvati

Entro i PA approvati prima dell'entrata in vigore del PGT si applicano le prescrizioni contenute negli stessi; decorso il periodo decennale dalla loro approvazione si applicano le norme del presente articolo.

E' comunque consentito procedere all'approvazione di una variante ai PA vigenti in adeguamento alle prescrizioni del presente articolo.

7 Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti, secondo le disposizioni della Lr 12/2005, è consentito in tutta la zona dell'ambito "TC/BI".

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessaria la traslazione della quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza Di tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza Di.

Il recupero abitativo del sottotetto deve comprendere l'intero edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata

- 8 Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici
Qualora il lotto di intervento sia interessato dall'attraversamento di un corpo idrico, oltre al rispetto della specifica disciplina, è vietata la realizzazione di recinzioni o alterazioni del suolo naturale che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml; lungo le recinzioni verso i corpi idrici devono essere previsti filari di alberi d'alto fusto di essenze autoctone.
- 9 Prescrizioni speciali per gli ambiti "TC/BI" in rapporto al Parco Agricolo Sud Milano
- 9.1 Negli ambiti ricompresi entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si applicano, oltre alle disposizioni di cui ai precedenti commi, gli indirizzi contenuti nelle NTA del PTC del Parco, le disposizioni di cui al successivo TITOLO VIII°, ed in particolare le seguenti disposizioni:
- nella frazione Tainate l'altezza massima degli edifici non potrà superare: 2 piani fuori terra di funzione principale + sottotetto oppure, alternativamente, 1 piano terreno/seminterrato di funzione accessoria + 1 piano di funzione principale + sottotetto,
 - la destinazione d'uso agricola già insediata alla data di approvazione del PGT è consentita e qualificante, unitamente alle destinazioni di supporto economico all'agricoltura quali, ad esempio, l'agriturismo,
 - i progetti di interventi di ristrutturazione edilizia rilevanti e di nuova costruzione con ristrutturazione urbanistica devono essere sottoposti a Piano Attuativo, accompagnati da un'approfondita valutazione di impatto paesistico, che dimostri l'integrazione paesaggistica degli interventi con il contesto, valorizzandone i caratteri sottoposti a tutela, nonché conformi alle caratteristiche di cui alle lettere a), b), c) del comma 4 dell'art 38 delle NTA del PTC del PASM
 - il mutamento d'uso di complessi agricoli o agricolo-produttivi dismessi è subordinato all'approvazione di PA, entro i quali deve essere prevista la dotazione di aree a servizi commisurate al mutamento d'uso introdotto, ivi compreso quello conseguente all'uso residenziale libero (extra-agricolo) dei fabbricati già destinati alle abitazioni degli imprenditori o dei salariati agricoli,
 - il soddisfacimento delle dotazioni di aree a servizi potrà essere effettuato anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità e di recupero dei valori paesaggistici, ivi compresa la realizzazione di opere di arredo urbano e di mitigazione ambientale.
- 9.2 Gli interventi sugli edifici in ambiti "TC/BI" i cui lotti confinano con le aree agricole del Parco devono prevedere verso tale confine interventi di mitigazione ambientale con filari di alberature autoctone; non sono ammesse verso tale confine recinzioni con zoccolatura cieca sporgente più di cm 40 dalla quota del profilo naturale del terreno verso il Parco
- 9.3 Gli interventi sugli spazi pubblici e di fruizione pubblica dovranno:
- conservare, recuperare e valorizzare le pavimentazioni stradali e gli arredi urbani,
 - conservare e valorizzare l'eventuale presenza dei corsi d'acqua e dei manufatti idraulici superstiti,
 - inserire, ove possibile, strutture che consentano la fruizione pubblica del Parco e del Nucleo rurale

Art. 31 – Ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario "TC/B2"

- 1 Gli ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario TC/B2 comprendono le porzioni di territorio di ampliamento dei nuclei urbani, realizzate con edificazioni intervenute a seguito di pianificazioni attuative completamente esaurite.
- 2 Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.
- 3 Modalità di intervento
 - a) Permesso di Costruire (PdC) o DIA, o SCIA nei limiti di Legge
 - b) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) nei casi previsti dalle NTA,
- 4 Destinazioni d'uso
Nell'ambito "TC/B2" sono ammesse le destinazioni funzionali R come disciplinate dal precedente art 23.
5. Indici urbanistici
If (indice fondiario): gli edifici sono consolidati nello stato di fatto della sagoma esistente, è comunque consentito convertire alla funzione principale od alla funzione accessoria le porzioni di fabbricato, legittimamente realizzate e completamente chiuse, aventi idonee caratteristiche in termini di altezza interna; l'intervento edilizio di conversione è classificato come ampliamento e soggetto al contributo di costruzione con l'applicazione delle tariffe per la nuova costruzione per la parte oggetto di conversione.
Rc (rapporto di copertura) = 30%
H (altezza massima) = esistente

Di (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.15 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine secondo le disposizioni dalla disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.17 delle NTA.

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti degli ambiti) = 5,00 ml

6. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti, secondo le disposizioni della LR 12/2005, è consentito in tutta la zona dell'ambito "TC/B2".

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessaria la traslazione della quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza Di tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza Di.

Il recupero abitativo del sottotetto deve comprendere l'intero edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata

7. Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici

Qualora il lotto di intervento sia interessato dall'attraversamento di un corpo idrico, oltre al rispetto della specifica disciplina, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml; lungo le recinzioni verso i corpi idrici devono essere previsti filari di alberi d'alto fusto di essenze autoctone.

Art. 32 – Ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario "TC/B3"

1 Gli ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario TC/B3 comprendono le porzioni di territorio di ampliamento dei nuclei urbani, realizzate con edificazioni intervenute a seguito di pianificazioni attuative (PA) in corso di completamento.

2 Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.

3 Modalità di intervento

a) Permesso di Costruire o DIA in attuazione del PA vigente o SCIA nei limiti di Legge,

b) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) nei casi previsti dalle NTA,

c) Piano Attuativo (PA) in caso di mancato completamento del PA vigente nei termini convenzionali e mancato completamento delle opere di urbanizzazione.

4 Destinazioni d'uso

Nell'ambito "TC/B3" sono ammesse le destinazioni funzionali R come disciplinate dal precedente art. 23.

5 Indici urbanistici

5.1 fino allo scadere del PA

E' consentito realizzare le capacità edificatorie residue previste dai PA vigenti, utilizzando per la determinazione dei parametri edificatori le disposizioni del PRG vigente all'atto di stipula della convenzione.

5.2 dopo la scadenza del PA con opere di urbanizzazione completate

Allo scadere del PA, qualora siano state completate le opere di urbanizzazione, potranno essere realizzate, previo ottenimento di titolo abilitativo edilizio e nel rispetto delle previsioni planivolumetriche approvate, le edificazioni residue sino alla complessiva capacità edificatoria convenzionata, applicando le disposizioni generali di cui al Titolo II° delle presenti NTA; la volumetria residua convenzionata sarà assimilata al volume principale Vp e sarà assegnata una volumetria accessoria massima Va pari al 60% della volumetria principale Vp.

5.3 dopo la scadenza della convenzione con opere di urbanizzazione non completate

Per dar corso agli interventi inattuati allo scadere del PA, qualora non fossero state completate le opere di urbanizzazione, oppure, prima di tale termine, su istanza della parte Convenzionante avente titolo, dovrà essere presentato un nuovo Piano Attuativo esteso almeno all'ambito carente di opere di urbanizzazione.

Il nuovo Piano Attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

It (indice territoriale) :

- Vp = pari alla volumetria residua, come già convenzionata nel previgente PA,

- Va = 60% della Vp come sopra attribuito, aggiuntiva alla Vp

Rc (rapporto di copertura) = 30%; è consentito conservare un Rc non superiore all'esistente per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull'edificato

H (altezza massima)

Per la funzione principale : 2 piani fuori terra, con altezza di interpiano massima di ml 4,00 incluso lo spessore del solaio, ed inoltre per la funzione accessoria: 1 piano sottotetto + 1 piano terreno, o seminterrato, o interrato.

In caso di solaio non piano l'altezza massima di interpiano è calcolata come valor medio.

Ove la funzione principale si sviluppi su un sol piano fuori terra, anche soppalcato, l'altezza massima può essere elevata a ml 5,50.

Di (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.15 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine secondo le disposizioni dalla disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.17 delle NTA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti degli ambiti) = è consentita la costruzione al confine del limite degli ambiti

6 Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell'ambito "TC/B3", nel rispetto della disciplina della LR 12/2005.

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessaria la traslazione della quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza Di tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza Di.

Il recupero abitativo del sottotetto deve comprendere l'intero edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata

7 Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici

Qualora il lotto di intervento sia interessato dall'attraversamento di un corpo idrico, oltre al rispetto della specifica disciplina, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml; lungo le recinzioni verso i corpi idrici devono essere previsti filari di alberi d'alto fusto di essenze autoctone.

8 Prescrizioni speciali per gli ambiti "TC/B3" in rapporto al Parco Agricolo Sud Milano

Gli interventi sugli edifici in ambiti "TC/B3" i cui lotti confinano con le aree agricole del Parco devono prevedere verso tale confine interventi di mitigazione ambientale con filari di alberature autoctone; non sono ammesse verso tale confine recinzioni con zoccolatura cieca sporgente più di cm 40 dal profilo naturale del terreno verso il Parco.

Art. 33 – Ambiti dei Piani di zona esauriti "TC/B4"

1 Gli ambiti dei Piani di zona esauriti TC/B4 comprendono le porzioni di territorio di ampliamento dei nuclei urbani, realizzate con edificazioni intervenute a seguito di Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare completamente esauriti.

2 Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.

3 Modalità di intervento

a) PdC, o DIA, o SCIA nei limiti di Legge

b) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) nei casi previsti dalle NTA,

4 Destinazioni d'uso

Nell'ambito "TC/B4" sono ammesse le destinazioni funzionali R come disciplinate dal precedente art. 23, nonché le destinazioni pubbliche o di uso pubblico.

5. Indici urbanistici

If (indice fondiario): gli edifici sono consolidati nello stato di fatto della sagoma esistente, è comunque consentito convertire alla funzione principale od alla funzione accessoria le porzioni di fabbricato, legittimamente realizzate e completamente chiuse, aventi idonee caratteristiche in termini di altezza interna; l'intervento edilizio di conversione è classificato come ampliamento e soggetto al contributo di costruzione con l'applicazione delle tariffe per la nuova costruzione per la parte oggetto di conversione.

Rc (rapporto di copertura) = 30%

H (altezza massima) = esistente

Di (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.15 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine secondo le disposizioni dalla disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.17 delle NTA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti degli ambiti) = 5,00 ml

6 Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell'ambito "TC/B4", nel rispetto della disciplina della LR 12/2005

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza Di tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza Di.

Il recupero abitativo del sottotetto deve comprendere l'intero edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata

7 Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici

Qualora il lotto di intervento sia interessato dall'attraversamento di un corpo idrico, oltre al rispetto della specifica disciplina, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml; lungo le recinzioni verso i corpi idrici devono essere previsti filari di alberi d'alto fusto di essenze autoctone

8 Prescrizioni speciali per gli ambiti "TC/B4" in rapporto al Parco Agricolo Sud Milano

Gli interventi sugli edifici in ambiti "TC/B4" i cui lotti confinano con le aree agricole del Parco devono prevedere verso tale confine interventi di mitigazione ambientale con filari di alberature autoctone; non sono ammesse verso tale confine recinzioni con zoccolatura cieca sporgente più di cm 40 dal profilo naturale del terreno verso il Parco

Art. 34 – Ambito del tessuto consolidato "TC/B5" contenuto allo stato di fatto

- 1 L'ambito "TC/B5" comprende i fabbricati e le relative aree di pertinenza contenute allo stato di fatto esistente alla data di adozione del PGT, in attesa delle possibili trasformazioni disciplinate dal DdP..
- 2 Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento nel limite del 2% (due per cento) della superficie lorda totale (Slp+SlA) esistente.
- 3 Modalità di intervento : PdC, o DIA, o SCIA nei limiti di Legge.
- 4 Destinazioni d'uso: quelle stabilite dall'art 25 delle presenti norme.

Art. 35– Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale o ad impianto unitario da definire “TC/C”

1. L’ambito “TC/C” comprende sia le porzioni dei nuclei urbani consolidati ed urbanizzati che per la loro collocazione necessitano di interventi coordinati di riconversione funzionale a valenza locale, sia ambiti di completamento dell’impianto urbano definito che per la loro trasformazione necessitano di definizione urbanistica locale.
2. L’ambito ricomprende altresì le aree ed i fabbricati sui quali sono stati adottati e non definitivamente approvati o convenzionati PA in forza del previgente PRG
3. Ogni intervento deve mirare alla riqualificazione e miglioramento paesaggistico del contesto urbano con particolare cura degli elementi architettonici, compositivi e di finimento percepiti dagli spazi pubblici.
4. Modalità di intervento
 - a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività previa approvazione di Piano Attuativo
5. Destinazioni d’uso
La tabella inserita nel successivo comma 6 elenca distintamente gli ambiti “TC/C” nei quali sono previste le destinazioni funzionali **R**, o **I**, o **T** come disciplinate dai precedenti artt. 23, 24 e 25.

6. Indici urbanistici

Rc (rapporto di copertura) = 40%

H (altezza massima) per la funzione R:

Per la funzione principale : 2 piani fuori terra, con altezza di interpiano massima di ml 4,00 incluso lo spessore del solaio, ed inoltre per la funzione accessoria: 1 piano sottotetto + 1 piano terreno, o seminterrato, o interrato
Alternativamente potrà prevedersi in luogo di un piano sottotetto con funzioni accessorie, un piano mansardato con funzioni principali.

In caso di solaio non piano l’altezza massima di interpiano è calcolata come valor medio.

Ove la funzione principale si sviluppi su un sol piano fuori terra, anche soppalcato, l’altezza massima può essere elevata a ml 5,50.

H (altezza massima) per le funzioni T e I: da definirsi con il PA

I restanti parametri edificatori, determinati secondo le prescrizioni delle presenti NTA, sono definiti dalla seguente tabella che riporta:

- il n° identificativo dell’ambito di pianificazione, come riportato sulle tavole del PdR
- la località
- la massima Vp (mc) o la massima Slp (mq)
- la massima Va (mc) o la massima Sla (mq)
- la dotazione minima di aree per servizi essenziali da individuare nell’ambito, salvo maggiori dotazioni necessitate dalle funzioni insediate, da determinarsi secondo le disposizioni del Piano dei Servizi

| P A | Funzione residenziale R | Vp | Va | Aree per servizi |
|--------|--------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| 1 | Noviglio | mc 15.000 | mc 6.000 | mq 1.720 |
| 2 | Mairano | mc 6.900 | mc 2.760 | (*) |
| 3 | Mairano | mc 1.200 | mc 480 | mq 1.500 |
| 8 | Mairano | mc 800 | mc . 320 | |
| 7 | Noviglio | mc 9.500 | mc 3.800 | mq 3.700 |
| | Funzione produttiva I | Slp | Sla | Aree per servizi |
| 4 | Santa Corinna | mq 8.500 | mq 1.600 | mq 2.890 |
| 5 | Santa Corinna | mq 11.000 | mq 2.200 | mq 6.930 |
| | Funzione terziaria T | Slp | Sla | Aree per servizi |
| 6 | Santa Corinna | mq 2.550 | mq 450 | |
| 9 | Santa Corinna | esistente + mq 600 | esistente + mq 50 | definite dal PA |

(*) Per il **PA2** è obbligatoria la cessione dell’area ricompresa tra la SP 203 e il perimetro di PA.

In tutti gli ambiti è consentito un incremento della Vp o della Slp fino ad un massimo del 15% (quindici per cento) mediante trasferimento della capacità edificatoria attribuita alle aree per servizi e agli ambiti di valorizzazione paesistica “AV” secondo il disposto dell’art 44 comma 4 delle presenti norme e dell’art 10 delle NTA del DdP che per

tale effetto è parte integrante delle presenti norme; l'incremento della V_p è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area a servizi o classificata "AV" che lo ha generato.

7 Prescrizioni speciali

Entro gli ambiti di **PA contraddistinti con i n° 1, 2, 3, 7**, è attribuito un indice incrementale del volume V_p e V_a pari al 10% di quello indicato nella soprastante tabella, che potrà unicamente essere utilizzato per la realizzazione di alloggi da destinare alla vendita a prezzo convenzionato ex artt. 17 e 18 DPR 380/2001 o, alternativamente, in locazione a canone moderato per almeno 16 anni.

Entro gli ambiti **PA 1** e **PA2** è attribuito un ulteriore indice incrementale $Slp=10\% \times V_p/3$ e $Sla=10\% \times V_a/3$ che potrà destinarsi ad attività commerciali di vicinato o di pubblico esercizio con vincolo alla conservazione della destinazione d'uso per 20(venti) anni dalla data di agibilità.

Per l'attuazione delle previsioni entro il **PA 1 - Noviglio** è obbligatorio lo spostamento al di fuori dell'abitato di Noviglio, secondo le indicazioni del DdP, della linea elettrica di alta tensione a totale carico del promotore, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione,

Per l'attuazione delle previsioni del **PA 7 – Noviglio** i proponenti dovranno assumere, oltre agli oneri di urbanizzazione dovuti, la quota di competenza dei costi per la realizzazione della rotatoria sulla SP 203.

Per l'attuazione del **PA 3 – Mairano** è obbligatoria la gratuita cessione dell'area a servizi essenziali di valorizzazione ambientale posta tra le rogge "Barona" e "Cavo Ciani" indicata sulle Tavv 1.bpr e 2.bpr; sull'adiacente area a servizi complementari potranno localizzarsi le attrezzature sportive oratoriali.

Entro l'ambito di **PA 4 – Santa Corinna**, potrà insediarsi altresì la funzione **T** per una quota non superiore al 70 % (settanta per cento) della Slp , con reperimento della relativa dotazione di aree per servizi.

Entro l'ambito di **PA 6 – Santa Corinna** potranno essere insediate unicamente attività di deposito e rimessaggio con i relativi spazi di servizio, le restanti destinazioni non sono consentite. Inoltre, in considerazione dell'esiguità del carico urbanistico, il PA potrà alternativamente essere sostituito dal un PdC Convenzionato che contenga le obbligazioni ordinariamente previste per i PA. I parametri massimi H e R_c sono rispettivamente m 5 e 50%. Dovrà essere assicurato il confronto con il Comune di Binasco per le interferenze infrastrutturali relative all'intervento..

I **PA4** e **PA5** a **Sta Corinna** dovranno essere tra loro coordinati per migliorare la viabilità esistente e di progetto in previsione dei nuovi pesi insediativi.

L'incremento della capacità edificatoria del **PA9 a Sta Corinna** è subordinata all'approvazione del Piano Attuativo nel quale verificare il livello di infrastrutturazione e la dotazione di aree a servizi; la Slp a destinazione residenziale esistente può essere confermata ed incrementata non più di m^2 100 da ricomprendersi entro il limite massimo dei m^2 600 consentiti

8 Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell'ambito "TC/C" nel rispetto della disciplina della LR 12/2005.

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessaria la traslazione della quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza D_i tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza D_i .

Il recupero abitativo del sottotetto deve comprendere l'intero edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata

9 Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici

Qualora il lotto di intervento sia interessato dall'attraversamento di un corpo idrico, oltre al rispetto della specifica disciplina, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 m ; lungo le recinzioni verso i corpi idrici devono essere previsti filari di alberi d'alto fusto di essenze autoctone.

10 Prescrizioni speciali per l'inserimento ambientale verso il Parco Agricolo Sud Milano

Gli interventi di trasformazione sulle porzioni degli ambiti "TC/C" che confinano con le aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano o le cui delimitazioni sono visivamente percepite direttamente dai percorsi viabilistici, campestri o ciclopedonali, devono prevedere verso tale confine interventi di mitigazione ambientale con filari di alberature autoctone; non sono ammesse verso tale confine recinzioni con zoccolatura cieca sporgente più di cm 40 dal profilo naturale del terreno verso il Parco

TITOLO VI – DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 36 – Ambiti Agricoli AA/..

1. Gli ambiti agricoli comprendono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed agli insediamenti od impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile.
2. Il Piano delle Regole classifica la zona agricola nei seguenti ambiti:
 - a) Ambiti AA/PR – ambiti agricoli produttivi,
 - b) Ambiti AA/VP – ambiti agricoli di tutela e valorizzazione paesistica
 - c) Ambiti AA/GE – ambiti agricoli generici
 - d) *soppresso*
 - e) Ambiti AA/NA – ambiti con edificazioni esistenti non destinate all'attività agricola
3. Ove non ulteriormente specificato dalle presenti norme, le attività di trasformazione negli ambiti agricoli sono disciplinate dal TITOLO III° della Parte II della LR 12/2005 e s.m.i., nonché, limitatamente agli ambiti ricompresi entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, dal Capo I del Titolo III delle NTA del PTC del Parco.
4. A tutela del pregio vedutistico sulle aree poste nelle fasce di rispetto lungo le strade carrabili entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano è vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti e relativi servizi, salvo nelle aree eventualmente indicate con apposito simbolo sulle tavole del PdR.
5. Gli interventi sugli edifici esistenti non destinati all'attività agricola sono disciplinati dal successivo art 41, gli interventi sui restanti edifici esistenti, ancorché dismessi dall'attività agricola, sono disciplinati dall'art 43.

Art. 37 – Ambiti AA/PR –Agricoli produttivi

1. Gli ambiti AA/PR “agricoli produttivi” sono costituiti dai terreni destinati alla produzione agricola professionale e costituiscono indicazione comunale per la loro classificazione in coerenza con l'art. 15 comma 4 della LR 12/2005.
2. Gli appezzamenti di terreno costituenti le aziende agricole devono essere conservati, favorendone l'accorpamento ed evitandone la frammentazione; l'insediamento di nuove aziende agricole che comportino la realizzazione di nuovi impianti a cascina o la costruzione di nuove attrezzature è subordinato al parere favorevole del competente servizio della provincia di Milano e comunque non potrà essere ammesso qualora la dimensione dei terreni costituenti l'azienda agricola collocati sul territorio del Comune di Noviglio sia inferiore a 20 Ha (mq 200.000).
3. La realizzazione di nuove costruzioni ed attrezzature in ampliamento di quelle esistenti è consentita a condizione che:
 - a) siano realizzate in prossimità degli insediamenti esistenti, avendo cura del loro corretto inserimento ambientale,
 - b) la progettazione si estenda all'area a verde circostante, prevedendo eventuali interventi di mitigazione,
 - c) la tipologia delle nuove costruzioni si conformi alle caratteristiche degli edifici tradizionali,
 - d) le nuove costruzioni residenziali, ove necessarie, si inseriscano nel complesso architettonico compositivo dell'insediamento tipico delle cascine, escludendone una localizzazione isolata,
 - e) si utilizzino preferibilmente materiali e tecnologie tradizionali,
 - f) l'aspetto esteriore degli edifici ed i colori si uniformino alla tradizione dell'architettura rurale della pianura lombarda.
4. La realizzazione di eventuali recinzioni deve essere limitata allo stretto fabbisogno di delimitazione e protezione delle parti edificate, utilizzando siepi, reti metalliche con siepe di altezza non superiore a ml 1,50; è ammessa una zoccolatura non superiore a ml 0,20 dal terreno naturale; le recinzioni in fregio a sentieri, strade campestri o altri tracciati pubblici o privati devono essere a una distanza non inferiore a ml 2,50 dall'asse del sentiero, strada o tracciato; lungo i corpi idrici è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml.
5. La realizzazione di impianti per l'allevamento è subordinata alla realizzazione di impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue.

Art. 38 – Ambiti AA/VP –Agricoli di tutela e valorizzazione paesaggistica

1. Gli ambiti AA/VP comprendono le aree di rilevanza paesaggistica, caratterizzate dalla presenza diffusa di valori ambientali storici e naturalistici, quali: rogge, fontanili, filari, sentieri, cascine.
2. *comma soppresso.*
3. Negli ambiti AA/VP l'attività agricola di coltivazione svolge un ruolo primario per la conservazione e valorizzazione del paesaggio attraverso la tutela e la valorizzazione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario di pianura, quali: la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il reticolo storico di connessione.
4. Negli ambiti AA/VP è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole, salvo l'ampliamento degli insediamenti a cascina esistenti, previa adozione di adeguate misure di mitigazione e salvaguardia dei valori ambientali tutelati.
5. A tutela del pregio vedutistico sulle fasce di rispetto lungo le strade carrabili entro il perimetro del Parco è vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti e relativi servizi.

Art. 39 – Ambiti AA/GE –Agricoli generici

1. Gli ambiti AA/GE comprendono sia le aree a destinazione agricola esterne al Parco Agricolo Sud Milano, sia quelle attualmente destinate alla coltivazione, ma per le quali il Documento di Piano prevede la possibilità di una trasformazione con l'insediamento di servizi e funzioni urbane, previa approvazione di pianificazione attuativa.
2. A tutela delle previsioni di trasformazione finalizzate all'inserimento del tessuto urbano negli ambiti AA/GE sui quali il DdP prevede interventi di trasformazione è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni ancorché destinate ad attrezzature agricole
3. Nei restanti ambiti, esclusi dalle trasformazioni del DdP, si applicano le generali disposizioni per le aree agricole disciplinate dalla LR 12/2005.

Art. 40 – articolo soppresso

Art. 41 – Ambiti AA/NA - Edifici esistenti non destinati all'attività agricola

1. Sulla cartografia sono individuati con simbolo grafico gli edifici esistenti non destinati all'attività agricola, come rilevati alla data di adozione del previgente PRG; questi sono classificati, secondo la loro destinazione funzionale nelle zone funzionali **R**, **I** e **T** secondo il disposto di cui al Titolo IV delle presenti norme.
2. Sugli edifici classificati nell'ambito AA/NA, nel rispetto del corretto insediamento paesaggistico, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione che non comportino modificazione della destinazione d'uso, salvo quelle compatibili secondo il Titolo IV delle presenti norme,
 - b) ampliamento "una tantum" nella misura del 20% del Vt – come definito dal precedente art 8.13 - esistente alla data di adozione del PTC del PASM, unicamente per gli edifici classificati con destinazione funzionale **R**,
 - c) realizzazione di manufatti accessori che non sono qualificabili in termini di Slp e di Sla, salva la compatibilità con il PTC del Parco.
3. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità ambientale ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.
4. Gli interventi sugli edifici posti entro il Parco Agricolo Sud Milano devono rispettare la disciplina delle NTA del PTC del Parco ed ottenere la previa Autorizzazione Paesaggistica.

Art. 42 – Ambiti AA/NA per servizi od impianti esistenti

- 1 Sulla cartografia sono individuati con simbolo grafico gli ambiti, anche con edifici od impianti esistenti, non destinati all'attività agricola sui quali erano stati rilevati alla data di adozione del previgente PRG insediamenti destinati a servizi **S** od impianti tecnologici **IT**.
- 2 Sugli edifici destinati a servizi **S**, nel rispetto del corretto insediamento paesaggistico, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione che non comportino modificazione della destinazione d'uso, salvo quelle compatibili secondo il Titolo IV delle presenti norme,
 - b) ampliamento "una tantum" nella misura del 20% della Slp esistente alla data di adozione del ~~PGT~~, **PTC del PASM**.
 - c) realizzazione di manufatti accessori che non sono qualificabili in termini di Slp.
- 3 Gli interventi sugli edifici posti entro il Parco Agricolo Sud Milano devono rispettare la disciplina delle NTA del PTC del Parco ed ottenere la previa Autorizzazione Paesaggistica.
- 4 Per gli ambiti destinati ad impianti tecnologici **IT**, nel rispetto della disciplina delle NTA del PTC del Parco e previa Autorizzazione Paesaggistica, potranno essere realizzati unicamente i manufatti ed impianti strettamente connessi alla gestione degli impianti.

Art. 43 – Recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente e di quello dismesso

1. Il presente articolo disciplina le modalità di recupero del patrimonio agricolo esistente e di quello dismesso su iniziativa di soggetti che non posseggono i requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005; le modalità di recupero del patrimonio agricolo ricompreso nel Parco nonché le funzioni insediabili, dovranno essere verificate in sede di pianificazione attuativa, ove prevista, e nell'ambito del procedimento di Autorizzazione paesaggistica.
2. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non comportante l'integrale demolizione e ricostruzione, non sono necessari i requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e possono essere abilitati attraverso Denuncia di Inizio Attività a condizione che non comportino modificazione della destinazione d'uso.
3. Gli interventi eccedenti i limiti di cui al precedente comma, nonché quelli comportanti modificazione della destinazione d'uso, sono subordinati a Piano Attuativo unitario ricomprensivo l'intero ambito del nucleo agricolo a condizione che gli immobili siano dismessi dall'attività agricola da almeno 3 (tre) anni
4. Il riuso per funzioni residenziali di edifici o loro porzioni destinati all'abitazione dei conduttori agricoli o dei salariati costituisce intervento di mutamento della destinazione d'uso, come disciplinato dall'art 17 delle presenti norme, e comporta l'ottenimento di titolo abilitativo oneroso come disciplinato dai successivi commi.
5. Qualora l'intervento di cui al precedente comma abbia per oggetto una singola unità immobiliare l'intervento potrà essere abilitato attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano disciplinate le modalità di assolvimento della dotazione di urbanizzazioni primarie essenziali, della dotazione di aree a standard secondo il disposto del precedente art. 17 comma 1 lettera c), la presa d'atto del livello di servizi esistenti forniti dal Comune, l'assunzione di ogni onere per la loro estensione e la rinuncia ad ulteriori inserimenti di unità immobiliari nell'intero compendio a cascina per un periodo di 3 anni dalla ultimazione dei lavori.
6. Gli interventi eccedenti i limiti di cui al comma 5 sono subordinati a Piano Attuativo unitario ricomprensivo l'intero ambito del nucleo agricolo.
7. Non potranno essere approvati Piani Attuativi nei quali non siano assicurate idonee infrastrutture di urbanizzazione primaria e dotazione di acqua potabile, rete elettrica, rete fognaria o depurazione degli scarichi, collegamento stradale. I costi per le infrastrutture di urbanizzazione primaria non potranno essere portati a scapito degli oneri di urbanizzazione.
8. I Piani Attuativi potranno prevedere la conservazione della **destinazione agricola** ed agrituristica sugli edifici non dismessi, ed inserire le destinazioni d'uso ammesse nella zona funzionale **R** di cui al precedente art. 23 residenziale, con l'esclusione degli esercizi commerciali di vicinato (salvo quelli che pongano in vendita prodotti dell'azienda agricola connessi all'attività agrituristica) e delle attività finanziarie e direzionali. Sono inoltre ammesse piccole attività artigianali che siano compatibili con l'inserimento nelle tipologie degli edifici esistenti e che non comportino depositi all'aperto. Non sono ammessi depositi all'aperto comunque conformati od organizzati. Non potranno essere recuperati alla funzione residenziale i fabbricati recenti o avulsi rispetto all'impianto originario della cascina, su tali edifici

dismessi potranno insediarsi attività compatibili con la residenza od il permanere, anche parziale, dell'attività agricola professionale od amatoriale. La destinazione funzionale **R** non potrà interessare più del 50% della totale SIp dell'intero insediamento agricolo a cascina.

9. Nella determinazione della volumetria **Vt** esistente per il computo della capacità insediativa dei Piani Attuativi potranno ricomprendersi i fabbricati agricoli legittimamente esistenti completamente chiusi da murature perimetrali. I fabbricati aperti non potranno essere computati nella SIp e nella volumetria e, qualora coerenti con l'impianto dell'agglomerato a cascina, potranno essere utilizzati come autorimesse ed accessori, anche mediante chiusura perimetrale.
10. Nei Piani Attuativi dovrà essere prevista la dotazione di **aree per servizi** secondo le entità previste dal Piano dei Servizi per ciascuna destinazione d'uso insediata, inclusa quella residenziale extra-agricola negli edifici di abitazione del conduttore o dei salariati agricoli; è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi secondo la generale disciplina delle NTA del PdS.
11. Gli interventi entro gli agglomerati a cascina non potranno prevedere interventi sulle **aree libere** che comportino la perdita o l'alterazione della percezione unitaria degli spazi aperti; è pertanto specificatamente vietato frazionare le corti agricole, realizzarvi manufatti che ne compromettano la lettura unitaria e comunque inserire ogni forma di recinzione, anche con barriere a siepe o simili.
12. Le Convenzioni che devono obbligatoriamente accompagnare i Piani Attuativi dovranno prevedere le modalità di assolvimento della dotazione di urbanizzazioni primarie essenziali, della dotazione di aree a servizi secondo il disposto del Piano dei Servizi, la presa d'atto del livello di servizi esistenti forniti dal Comune, la rinuncia a qualsiasi pretesa di loro estensione o l'assunzione di ogni onere, immediato e futuro, per la loro estensione; dovrà inoltre essere contenuta l'impegnativa a non utilizzare per un periodo non inferiore a 10 anni le aree connesse all'appoderamento dell'agglomerato a cascina, così come definito all'adozione del PGT, per la realizzazione di nuove strutture o di nuovi edifici connessi alla loro conduzione agricola.
13. Gli interventi su ambiti di cui al presente articolo sono altresì sottoposti alla speciale disciplina paesaggistica di cui al Titolo VIII delle presenti NTA.
14. Nei Piani Attuativi di cui al presente articolo non potranno applicarsi incrementi della capacità edificatoria conseguenti all'applicazione della perequazione/compensazione.

TITOLO VII – VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Art. 44 – Ambiti di mitigazione ambientale e paesaggistica “AV”

1. Il PdR individua fasce destinate ad interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica, costituiti dagli spazi posti a confine dell'edificato e per i quali non è stato adeguatamente risolto sul piano paesaggistico il margine urbano ed il passaggio tra abitato e campagna.
2. Al fine di pervenire alla realizzazione delle fasce di mitigazione con la realizzazione di adeguati filari alberati e eventuali modellazioni del terreno, creando spazi anche aperti alla pubblica fruizione, il PGT persegue l'acquisizione delle aree poste negli ambiti “**AV**” al patrimonio pubblico attraverso lo strumento della perequazione, secondo le modalità definite nelle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.
3. In attesa dell'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico secondo le modalità di cui al precedente comma sugli ambiti “**AV**” è consentita l'attività agricola ed è vietata ogni edificazione e trasformazione.
4. Nelle porzioni di territorio comunale esterne al Parco Agricolo Sud Milano, agli ambiti “**AV**” è attribuita una capacità edificatoria per la realizzazione di Vp o di Slp, come definito all'art 8 commi 8.11 e 8.9 delle presenti NTA, pari a:
 - Ut (per destinazioni terziarie) = 0,05 mq/mq
 - Ut (per destinazioni produttive) = 0,10 mq/mq
 - It (per destinazioni residenziali) = 0,15 mc/mq

La capacità edificatoria sopra indicata potrà unicamente essere trasferita in sede di pianificazione attuativa negli ambiti “TC/C”; l'incremento della Vp o della Slp è subordinato alla realizzazione della mitigazione ed alla cessione gratuita al Comune dell'area “**AV**” che la ha generata.

TITOLO VIII – DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Art. 45 – Valenza paesaggistica

- 1 Il presente titolo contiene le norme riguardanti gli elementi puntuali di tutela ambientale, paesaggistica, architettonica e monumentale in conformità ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, nonché in generale la disciplina paesaggistica degli interventi su tutto il territorio comunale in conformità alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 2 Sulle Tavv 1a b cpr e 2a b cpr del PdR sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi puntuali di tutela.
- 3 Le trasformazioni degli elementi puntuali elencati nel comma precedente sono disciplinati urbanisticamente dalla normativa degli ambiti di appartenenza.
- 4 Gli indirizzi di tutela paesistica sono indicati nell'apposito "Repertorio" allegato alle presenti NTA, di cui al successivo art 48, e costituiscono criteri di riferimento orientativo e non vincolante per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e per l'esame paesistico dei progetti.
- 5 Ai sensi dell'art. 7 della NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PGT è da considerarsi strumento a specifica valenza paesistica di maggior definizione e quindi il presente TITOLO VIII° contiene la disciplina riguardante in particolare le previsioni inderogabili di tutela paesistica dei beni considerati.

Art. 46 – Esame paesistico

- 1 In tutto il territorio comunale, tutti i progetti per l'esecuzione di trasformazioni che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici sono sottoposti all'esame paesistico
- 2 Si definisce esame paesistico il procedimento di valutazione che ne accerta l'impatto sotto il profilo paesistico e, conseguentemente, ne determina l'accettabilità; ai fini dell'esame paesistico il progettista provvede preliminarmente alla valutazione della sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto, determinando l'entità di impatto paesistico secondo le modalità fissate dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045, in attuazione delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 3 Sono esclusi dall'esame paesistico i progetti di opere entro gli ambiti sottoposti alla tutela di cui al DLgs 42/2004, per i quali si applicano le procedure autorizzative previste dalla Legge.
- 4 L'entità dell'impatto paesistico è sottoposta alla Commissione per il Paesaggio che, attraverso il giudizio di impatto paesistico, valuta l'impatto dell'intervento proposto; qualora il progetto superi la soglia di rilevanza, il progettista deve accompagnare il progetto con una relazione paesistica; la mancata od incompleta presentazione della relazione paesistica inibisce il rilascio di atti di assenso e l'inizio dei lavori in caso di DIA.
- 5 La Commissione per il Paesaggio, valutato l'impatto dell'intervento proposto, può formulare richieste di modificazione del progetto e/o prescrivere interventi di mitigazione atte a migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto.
6. Sulla Tav. 4pr del PdR è indicato il grado di sensibilità **minimo** del sito delle diverse porzioni del territorio comunale secondo quanto disciplinato dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045. In sede di esame paesistico e di giudizio di impatto dei progetti non potrà considerarsi una sensibilità del sito inferiore a quella indicata sulla Tav. 4pr, mentre sulla base di puntuali e specifiche valutazioni potrà essere considerato un grado di sensibilità superiore.

Art. 47 – Ambiti di particolare valenza culturale e paesaggistica

- 1 Il territorio comunale è sottoposto ai seguenti vincoli previsti dal DLgs 42/2004:
 - a) Beni culturali, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Culturali di cui all'art. 10 del citato DLgs 42/2004:

- 1) Chiesa di S. Maria (sec. XVI) - Conigo – decreto 03 novembre 1913
- 2) Cappella dell'ex cimitero dedicata ai SS martiri Vitale e Valerio- Conigo – decreto 22 dicembre 1933
- b) **Beni paesaggistici**, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Paesaggistici
 - 1) di cui all'art. 142 comma 1 lettera f): ambiti ricompresi nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, così come definito nelle tavole del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con DGR 03 agosto 2000 n° 7/818
 - 2) di cui all'art 142 comma 1 lettera c): fascia di ml 150 dal Colatore Navigliaccio o Ticinello Orientale (confine con Binasco) e fascia di ml 150 dalla Roggia Gamberina (confine ovest)
 - 3) di cui all'art 142 comma lettera g): aree boscate

Art. 48 –Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale – titolo III° - Capo IV del PTC del Parco agricolo Sud Milano - Repertorio

1. In applicazione delle disposizioni dell'art. 3 comma 1 lettera c) delle NTA del PTC del Parco agricolo Sud Milano alle presenti NTA è allegato un **Repertorio** che integra e completa l'individuazione degli elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale.
2. Il Repertorio costituisce uno strumento conoscitivo ed operativo, raccoglie e documenta gli aspetti storici, architettonici e paesistici dei beni sottoposti a tutela dal PGT, sia interni, sia esterni al perimetro del Parco agricolo Sud Milano.
3. Il Repertorio è organizzato in "schede" suddiviso in:

Patrimonio storico-architettonico comprendenti:

 - Nucleo storico di **Mairano** – Castello e chiesa di San Michele,
 - Nucleo storico di **Noviglio** – chiesa di San Sebastiano,
 - Vecchio **Cimitero di Mairano**,
 - Nucleo storico di **Tainate** – chiesa dei SS Pietro e Paolo, corte agricola ex Archinto,
 - Vecchio **Cimitero di Tainate**,
 - Nucleo storico di **Tavernasco** – chiesa di San Rocco,
 - Cascina **Conigo** – chiesa di S. Maria Nascente
 - Cascina **Castellazzo** – molino di Castellazzo e palazzina quattrocentesca
 - Cascina **Conago** – molino di Conago
 - Cascina **Copiago** – molino e porcilaia di Copiago
 - Cascina **Doresana**
 - Cascina **Guastalla** – molino della Guastalla,
 - Molino della **Segrona**

Beni di valore ambientale storico comprendenti i Fontanili:

 - Arlugo della Cassinazza,
 - Badile I e II,
 - Boschetto,
 - Ceresa,
 - di Conigo o Ciani,
 - di Femegro,
 - Molinazzo o Mandrugno,
 - Rozzato o Pozzuolo,
 - di Tavernasco I e II
4. Per ogni bene individuato il Repertorio è inoltre così strutturato:
 1. sezione conoscitiva:
 - descrizione aggiornata dello stato dei luoghi, degli elementi di qualificazione presenti , dello stato di conservazione. In allegato documentazione fotografica e cartografie storiche , ove disponibili.
 2. parte di indirizzo normativo:
 - identificazione degli eventuali obiettivi di riqualificazione;
 - indirizzi normativi anche in merito all'individuazione degli interventi;
5. La sezione conoscitiva del Repertorio può essere costantemente aggiornata a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale senza ricorso a procedure specifiche, in relazione ad esigenze di costante ed aggiornato monitoraggio delle condi-

zioni dei beni, nonché in relazione al recepimento di successivi studi, piani di settore o altra documentazione conoscitiva da parte dell'Amministrazione o dell'Ente Parco.

6. La sezione di indirizzo normativo del Repertorio può essere modificata con la procedura di variante degli atti costituenti il PGT.

Art. 49 – Nuclei rurali di interesse paesistico

1. L'abitato di Tainate, in coerenza con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano, è identificato come “nucleo rurale di interesse paesistico”
2. La disciplina urbanistico-edilizia degli interventi deve rispettare le prescrizioni di cui all'art 38 delle NTA del PTC del PASM.
3. Ogni intervento, ancorché consentito dalle prescrizioni degli specifici ambiti, deve essere compatibile con le finalità del Parco, incluso il rafforzamento del ruolo di presidio territoriale, integrando eventualmente tale ruolo con funzioni legate alla fruizione del Parco.
4. I PA su compendi ricompresi negli ambiti di cui al presente articolo devono essere corredati da studi storico-iconografici attraverso i quali garantire la conservazione:
 - a) dei caratteri morfologici dell'insediamento quali la giacitura delle strade, la continuità dei fronti, la valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, i rapporti con il tessuto e l'infrastrutturazione agraria
 - b) dei caratteri tipologici quali: il sistema delle corti, i passaggi, gli affacci
 - c) dei caratteri stilistici degli edifici quali: le altezze, le coperture, i materiali e le aperture
5. I Piani Attuativi possono prevedere anche ulteriori spazi necessari per nuovi insediamenti, in relazione a motivate esigenze legate alle attività presenti o previste, a condizione che non si rechi disturbo alla complessiva percezione del nucleo e non si cancellino le tracce del tessuto storico preesistente.
6. La facoltà di cui al precedente comma comporta l'approvazione dei Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole del PGT, secondo le procedure di Legge.

Art. 50 – Insediamenti rurali di interesse paesistico

1. Sono considerati “insediamenti rurali di interesse paesistico” i complessi edilizi che per posizione, caratteristiche morfologiche e tipologiche, presenza di elementi architettonici di rilievo o per valori paesistici, sono ritenuti meritevoli di tutela.
2. La disciplina urbanistico-edilizia degli interventi deve rispettare le prescrizioni di cui all'art 39 delle NTA del PTC del PASM..
3. Nel territorio comunale il PTC del Parco Agricolo Sud Milano individua i seguenti insediamenti rurali di interesse paesistico:
 1. cascina Tavernasco
 2. cascina Conigo
 3. cascina Castellazzo
 4. cascina Conago
 5. cascina Copiago
 6. cascina Doresano
 7. cascina Guastalla
 8. cascina Rovina
4. Il Repertorio di cui al precedente art 48 detta gli indirizzi di natura paesistica per gli interventi negli ambiti di cui al presente articolo in conformità dei seguenti criteri:
 - a) gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'insediamento, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie, e possono essere corrette o sostituite eventuali manomissioni dovute ad interventi recenti ed incongrui;
 - b) negli insediamenti classificati in ambito agricolo sono ammessi ampliamenti, anche mediante nuova edificazione, a condizione che gli stessi siano collocati in modo da non disturbare la lettura di insieme dell'insediamento esistente e non comportino significative alterazioni dell'impianto planivolumetrico; gli amplia-

- menti devono comunque essere effettuati in coerenza con i fabbricati preesistenti e non dovranno essere percepiti come una superfetazione;
- c) sono vietati innalzamenti e saldature fra i corpi edilizi esistenti che rendano irriconoscibile l'impianto originario della corte;
 - d) ampliamenti e nuove costruzioni devono avere dimensioni commisurate agli altri edifici costituenti l'insediamento rurale e non devono risultare di impatto percettivo emergente rispetto al nucleo originario;
 - e) l'aspetto esteriore dei fabbricati esistenti deve rimanere, per quanto possibile, inalterato per consentire la riconoscibilità dell'originaria funzione degli edifici, anche in caso di modificazione della destinazione funzionale;
 - f) nelle facciate devono essere rispettati i ritmi e gli ordini delle aperture e devono essere mantenuti i sistemi di oscuramento tradizionali (persiane), che non potranno essere sostituiti con tapparelle o avvolgibili
 - g) tutte le componenti costruttive e di finitura (quali serramenti, cornici, porte, portali, scale esterne) devono essere realizzate secondo le forme, materiali, colori e motivi degli edifici tradizionali di riferimento locale, evitando l'uso di materiali che ne evidenzino una percezione diversificata e incongrua;
 - h) eventuali tamponamenti di aperture esistenti devono essere realizzati con lo stesso tipo di componenti della struttura originaria, mantenendo viva la traccia preesistente in modo da garantire la leggibilità degli interventi successivi;
 - i) ove, per un miglior utilizzo agricolo degli insediamenti, si rendessero necessarie demolizioni di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione dovrà essere prevista con soluzioni planivolumetriche che non alterino la lettura del complesso;
 - j) nella composizione dei tetti si devono rispettare le pendenze, il tipo di falda, i materiali tradizionali del manto di copertura caratteristici del luogo, evitando alterazioni nel gruppo costruito di riferimento; in particolare si deve evitare l'introduzione incontrollata di abbaini o di ogni altro elemento costruttivo che alteri l'immagine omogenea delle coperture dell'insediamento rurale;
 - k) i progetti eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere completati con interventi riguardanti la sistemazione a verde delle aree esterne, preferibilmente attraverso: la formazione di filari d'alberi d'alto fusto lungo le strade di accesso e con funzioni di mitigazione di eventuali vasche del liquame e di concimaie; le essenze arboree devono essere scelte tra quelle autoctone.
5. Sugli immobili collocati entro gli ambiti agricoli, dismessi dall'attività agricola da almeno 3 (tre) anni, sono consenti gli interventi disciplinati dal precedente art. 43.
 6. Il mutamento d'uso o l'insediamento di nuove funzioni è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intero insediamento perimetrato conformemente al PTC del Parco Agricolo Sud Milano.
 7. Attraverso il Piano Attuativo potrà essere valutato, d'intesa con il Parco, un intervento di ristrutturazione urbanistica così da ricostituire, attraverso il recupero dei volumi esistenti incongrui, l'insediamento rurale storicamente documentato, ancorché parzialmente demolito.

Art. 51 – Emergenze storico-architettoniche e Manufatti della Storia Agraria

1. Sulle Tavv. 1.a b cpr e 2.a b cpr sono identificati con apposito simbolo grafico i complessi ed i singoli edifici di rilievo storico-architettonico e monumentale ed i manufatti della storia agraria che rappresentano la storia sociale e culturale del Comune.
2. La disciplina urbanistico-edilizia degli interventi sugli immobili di cui al presente articolo deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 40 delle NTA del PTC del PASM, nonché dalla specifica disciplina dei beni assoggettati a vincolo monumentale ex art. 10 DLgs 42/2004.
3. I beni rappresentanti le emergenze storico-architettoniche comprendono i seguenti beni assoggettati a vincolo monumentale ex art. 10 DLgs 42/2004, di cui al precedente art. 47 e specificatamente:
 - 1) Chiesa di S. Maria (sec. XVI) - Conigo – decreto 03 novembre 1913
 ed inoltre i seguenti beni per i quali non è stato emanato specifico decreto di vincolo monumentale
 - 2) Chiesa di S. Michele – Mairano
 - 3) Chiesa dei SS. Pietro e Paolo - Tainate
 - 4) Chiesa di S. Sebastiano - Noviglio
 - 5) Porzioni edificio castellano e palazzina quattrocentesca – cascina Castellazzo
 - 6) Sistema degli ingressi – cascina Conigo
 - 7) Chiesa di San Rocco – cascina Tavernasco

4. I beni rappresentanti i manufatti della storia agraria e della storia del territorio sono illustrati nell'allegato Repertorio e in particolare comprendono:
 - 8) Molino – cascina Castellazzo
 - 9) Molino e porcilaia – cascina Copiagio
 - 10) Molino e macine – Molino della Segrona
 - 11) Molino – cascina Conago
 - 12) Molino – cascina Guastalla
 - 13) Casa padronale – cascina Rovina
 - 14) Vecchio cimitero – Tainate
 - 15) Vecchio cimitero – Mairano
5. Il Repertorio di cui al precedente art 48 detta gli indirizzi di natura paesistica per gli interventi negli ambiti di cui al presente articolo in conformità dei seguenti criteri:
 - a. è comunque vietata l'integrale demolizione e ricostruzione anche di parti dei complessi, l'aggiunta di volumi esistenti è consentita soltanto ove non comporti pregiudizio all'integrità storico-ambientale dell'immobile;
 - b. devono essere mantenuti e rispettati i caratteri architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante;
 - c. la progettazione delle trasformazioni eccedenti la manutenzione deve essere estesa anche agli spazi aperti e agli eventuali parchi e giardini di pertinenza, che devono essere recuperati, valorizzati e tutelati insieme al bene principale sotto il profilo del disegno architettonico degli elementi di arredo e delle essenze;
 - d. non è consentito l'utilizzo degli spazi aperti per il deposito di materiali o per la creazione di spazi di parcheggio;
 - e. negli spazi aperti possono essere previste modeste attrezzature da gioco e da giardino purché non mutino la percezione del bene principale e il carattere degli spazi aperti in cui si inseriscono.

Art. 52 – Fontanili

1. Sulle Tavv. I.a b cpr e 2.a b cpr sono identificati con apposito simbolo grafico i fontanili presenti nel territorio comunale e così denominati:

| | |
|-------|-----------------------------------|
| A'. | Fontanile Arlugo della Cassinazza |
| B.-C. | Fontanile Badile I e II |
| D. | Fontanile Boschetto |
| E. | Fontanile Ceresa |
| F. | Fontanile di Conigo o Ciani |
| G. | Fontanile Molinazzo o Mandrugno |
| L. | Rozzato o Pozzuolo |
| M. | Fontanile di Femegro |
| N.-O. | Fontanile Tavernasco I e II |

 Oltre ad altri fontanili minori cartografati
2. Il Repertorio di cui al precedente art 48 contiene gli elementi descrittivi e di rilevanza ambientale
3. Negli ambiti interessati dalla presenza dei fontanili sopra elencati si applicano le norme dei territori di appartenenza ed in particolare le prescrizioni dell'art. 41 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano al fine della valorizzazione, del recupero, della tutela, dello studio e della fruizione del bene.
4. In particolare per i fontanili inseriti in ambito agricolo devono essere osservate le seguenti disposizioni integrative:
 - in adiacenza alle aree è consentita la creazione di piccole strutture di osservazione e di studio, di percorsi pedonali necessari alle visite; le strutture dovranno essere di tipo amovibile per garantire la reversibilità della trasformazione, riducendo al minimo l'impatto, adeguatamente mimetizzate e conformate al contesto
 - è vietata l'immissione nelle teste e nelle aste di acque fognarie o reflui di qualsiasi natura, anche di natura agricola;
 - entro una fascia minima di ml 10 dal limite dell'incisione morfologica della testa e lungo l'asta del fontanile, almeno per il primo tratto di derivazione di ml 200, deve essere conservato lo stato di naturalità, mantenuta la vegetazione spontanea, che eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona; in questa fascia possono essere realizzati esclusivamente percorsi pedonali;
 - entro una fascia di 50 ml misurati dall'orlo della testa è vietata ogni opera di trasformazione.

Art. 53 – Percorsi di interesse paesistico

1. Sulla Tav. 3pr sono individuati i percorsi di origine storica o di particolare interesse per la percezione del paesaggio agrario individuati dal Piano del Parco Sud.
2. Fino all'approvazione da parte dell'Ente gestore del Parco di un apposito Piano di Settore sono vietati interventi che alterino e/o manomettano i tracciati e gli elementi complementari e di arredo (vegetazione, manufatti, ecc.) dei percorsi individuati.

Art. 54 – Prescrizioni tipologiche e di inserimento paesaggistico negli insediamenti in ambito agricolo entro il Parco agricolo Sud Milano

1. Negli ambiti e sugli edifici esclusi dalla specifica disciplina di cui ai precedenti articoli del presente TITOLO VIII°, per gli interventi sui fabbricati esistenti, nonché per gli ampliamenti degli insediamenti agricoli devono osservarsi le disposizioni del presente articolo e, ove esistenti, gli indirizzi contenuti nelle schede del Repertorio di cui al precedente art. 48.
2. Tutti gli interventi di trasformazioni che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici entro il territorio del Parco Agricolo Sud Milano devono ottenere preventivamente l'autorizzazione paesaggistica.
3. Ogni nuova edificazione dovrà essere giustificata unicamente dall'impossibilità tecnica di utilizzazione di volumi esistenti.
4. In generale gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:
 - a) per tutti gli interventi si devono utilizzare le tipologie costruttive conformi ai caratteri tipo-morfologici dell'insediamento esistente o del contesto;
 - b) dovranno preferibilmente impiegarsi materiali e tecniche costruttive originarie;
 - c) dovrà evitarsi la collocazione di edifici o manufatti che limitino la percezione del paesaggio dalle strade e dai percorsi di interesse paesistico,
 - d) le nuove edificazioni entro gli insediamenti esistenti dovranno inserirsi nel contesto senza alterare la percezione unitaria del complesso a cascina; in particolare non potranno essere realizzati fabbricati che occupino lo spazio aperto della corte, né dovranno essere realizzati edifici isolati, separati dal complesso agricolo ed in contrasto compositivo con lo stesso,
 - e) sono vietati innalzamenti e saldature fra i corpi edilizi esistenti che rendano irriconoscibile l'impianto originario della corte,
 - f) l'aspetto esteriore dei fabbricati esistenti deve rimanere, per quanto possibile, inalterato per consentire la riconoscibilità dell'originaria funzione degli edifici, anche in caso di modificazione della destinazione funzionale;
 - g) dovranno evitarsi piantumazioni di essenze non autoctone,

TITOLO IX – DISCIPLINE SPECIALI

ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 55 – Definizioni

1. Applicazione

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente titolo, che contiene le norme che disciplinano l'insediamento di attività commerciali paracommerciali ed equiparate si applicano le definizioni di cui al presente articolo.

2. Destinazione d'uso commerciale

2.1 Per destinazione genericamente commerciale - indipendentemente dalla forma giuridica o dal tipo di organizzazione ed esercitate da qualunque tipo di operatore od impresa - si intende l'utilizzazione di spazi realizzati per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o bevande, a condizione che negli spazi siano garantiti:

- la presenza di personale addetto alla vendita
- lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio
- l'accesso libero e diretto del pubblico.

2.2 Sono considerate a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali: servizi, magazzini, spogliatoi, uffici, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita.

2.3 Non sono considerate a destinazione commerciale le attività di vendita e/o somministrazione aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività (mense aziendali, bar negli impianti sportivi o all'interno di attività recettive).

2.4 E' considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso solo qualora sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o sia legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.

2.5 La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:

- l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica
- la superficie di vendita non sia superiore a mq 100

3. Destinazioni d'uso para-commerciale ed equiparate

3.1 Per destinazione genericamente paracommerciale - indipendentemente dalla forma giuridica o dal tipo di organizzazione ed esercitate da qualunque tipo di operatore od impresa - si intende l'utilizzazione di spazi realizzati per la fornitura di servizi e/o produzione per il consumo immediato, nella quale la fruizione da parte del pubblico è analoga a quella delle attività commerciali di cui al precedente comma, avendo le seguenti caratteristiche:

- la presenza di personale addetto alle prestazioni dei servizi e/o alle lavorazioni, anche in locali adiacenti agli spazi di erogazione
- l'accesso libero e diretto del pubblico.

3.2 In via esemplificativa sono considerate paracommerciali le attività di acconciatore, fotografo, calzolaio, sartorie-modisterie, lavanderie-tintorie, estetista, laboratori di gastronomia e pizza da asporto, laboratori di analisi mediche, centri di telefonia, copisterie, riparatori di apparecchi elettrici e simili; in generale rientrano nella medesima categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa - ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani - che prevedano l'accesso diretto del pubblico.

3.3 Sono inoltre da ricondurre alle attività paracommerciali gli spazi utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali:

- sale da ballo, discoteche e locali notturni
- sale da gioco e per le puntate o scommesse
- teatri, cinematografi, sale congressi e simili.

- 3.4 Sono inoltre assimilate alle attività paracommerciali, purché organizzate in spazi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alle prestazioni dei servizi:
- le agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi alla circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni
 - gli sportelli bancari e di prodotti finanziari
4. Superficie di vendita delle attività commerciali
- 4.1 La superficie di vendita delle attività commerciali è definita dalla vigente legislazione e comprende la superficie – al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per gli acquisti (inclusi banchi, scaffalature, camerini di prova, espositori, etc.); con l'esclusione pertanto dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico (uffici, spogliatoi, mense del personale, magazzini, etc.).
- 4.2 Sono escluse dal computo della superficie di vendita quelle occupate dalle vetrine e dagli spazi antistanti verso spazi esterni all'esercizio commerciale o integrate con altre attività commerciali o paracommerciali.
- 4.3 Negli esercizi commerciali integrati con altre attività (somministrazione, artigianato di servizio, o simili) la superficie di vendita è computata unicamente in riferimento agli spazi effettivamente utilizzati dal pubblico durante le operazioni di vendita.
- 4.4 Negli esercizi commerciali di vendita di beni ingombranti o a consegna differita la superficie di vendita è computata in forma convenzionale secondo la vigente disciplina regionale.
5. Superficie di vendita delle attività di somministrazione
- 5.1 La superficie di vendita delle attività di somministrazione comprende la superficie – al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per la consumazione dei generi somministrati (inclusi banchi, scaffalature, espositori, etc.); con l'esclusione pertanto dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico (cucine, uffici, spogliatoi, mense del personale, magazzini, etc.).
- 5.2 Sono escluse dal computo della superficie di somministrazione quelle occupate dalle vetrine e dagli spazi antistanti verso spazi esterni all'esercizio di somministrazione o integrate con altre attività commerciali o paracommerciali.
6. Superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate
- 6.1 La superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate comprende la superficie – al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per lo svolgimento delle attività proprie dell'attività offerta al pubblico; sono inclusi gli spazi occupati da banchi, scaffalature, espositori, camerini e simili, con l'esclusione dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico.
- 6.2 Qualora le lavorazioni si svolgano nei medesimi spazi accessibili al pubblico la superficie di vendita sarà convenzionalmente computata nella misura del 60% della superficie utile a destinazione mista.
7. Centro Commerciale
- 7.1 Si definisce Centro Commerciale una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali - anche unitamente ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e equiparati – sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture con servizi comuni e comunque quando rispondono alle caratteristiche fissate dalla vigente disciplina regionale.
- 7.2 Non si configura un'organizzazione di Centro Commerciale qualora:
- la superficie di vendita complessiva degli esercizi di vicinato, come definiti al successivo art 56, inseriti nella struttura non supera i mq 150,
 - l'accesso al pubblico ai diversi singoli esercizi, ancorché inseriti nel medesimo edificio, avvenga unicamente da pubblica via o piazza,
 - l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- 7.3 La superficie di vendita del Centro Commerciale è costituita dalla somma delle superfici di vendita di cui alla definizione del precedente comma 4 degli esercizi che lo costituiscono. La superficie di vendita così definita determina la classificazione del Centro Commerciale secondo le categorie di cui al successivo art 56.
- 7.4 Le superfici destinate alle restanti attività inserite nel Centro Commerciale non incidono sulla definizione della sua superficie di vendita, né sulla classificazione di cui al successivo art. 56.

Art. 56 – Tipologie di destinazioni commerciali, paracommerciali e equiparate

1. Finalità

La ripartizione delle tipologie di destinazioni risponde alla vigente disciplina ed è finalizzata alla definizione dei criteri di compatibilità con le prescrizioni urbanistiche in tema di destinazione d'uso e di dotazione di aree a standard.

2. Esercizi di Vicinato

Si definiscono esercizi di vicinato le strutture che dispongono di una superficie di vendita non superiore a mq 150 e comprendono:

- EV = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande
- EP = esercizi paracommerciali ed equiparati

3. Medie Strutture di livello 1

Si definiscono medie strutture di vendita di livello 1 le strutture che dispongono di una superficie di vendita da mq 151 fino a mq 400 e comprendono:

- MVI = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande di livello 1
- CCI = centri commerciali di livello 1
- MPI = medie strutture paracommerciali ed equiparate di livello 1

4. Medie Strutture di livello 2

Si definiscono medie strutture di vendita di livello 2 le strutture che dispongono di una superficie di vendita da mq 401 fino a mq 1500 e comprendono:

- MV2 = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande di livello 2
- CC2 = centri commerciali di livello 2
- MP2 = medie strutture paracommerciali ed equiparate di livello 2

5. Grandi Strutture di vendita

Si definiscono grandi strutture di vendita le strutture che dispongono di una superficie di vendita superiore a mq 1500 e comprendono:

- GS = grandi strutture alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande
- CCG = centri commerciali di grande rilevanza
- GP = grandi strutture paracommerciali ed equiparate

Art. 57 – Localizzazione delle attività commerciali, paracommerciali e equiparate

- 1 Le attività commerciali definite esercizi di vicinato di cui al comma 2 del precedente art. 56 possono essere insediate in tutte le zone con destinazione funzionale R, fatte salve le limitazioni afferenti le destinazioni escluse nella disciplina delle specifiche zone.
- 2 Le attività commerciali definite medie strutture di livello 1 di cui al comma 3 del precedente art. 56 possono essere insediate negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e nelle zone TC/C.
- 3 Le attività commerciali definite medie strutture di livello 2 di cui al comma 4 del precedente art. 56 possono essere insediate unicamente attraverso preventiva pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato nelle zone funzionali T e negli ambiti definiti Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
- 4 Nel territorio comunale non sono previsti nuovi insediamenti di Grande Struttura di vendita di tipo GS e CCG di cui al comma 5 del precedente art. 56.
- 5 L'insediamento di sale da gioco (bingo e affini, scommesse, videolottery, videopoker, slot machines e similari) è consentito unicamente negli ambiti a destinazione funzionale I o T, nei quali non sia presente la destinazione residenziale, garantendo comunque un'adeguata dotazione di parcheggio non monetizzabile.

Art. 58 – Dotazione di aree per servizi delle attività commerciali, paracommerciali ed equiparate entro i PA

- 1 Nei PA ove siano previste nuove costruzioni con insediamenti di destinazioni commerciali, paracommerciali o equiparate come definite dal precedente art 56 dovranno essere previste aree per servizi nella seguente misura:

| | |
|--|----------|
| - per gli esercizi di cui al comma 2 del precedente art 56 | 100% Slp |
| - per gli esercizi di cui al comma 3 del precedente art 56 | 120% Slp |
| - per gli esercizi di cui al comma 4 del precedente art 56 | 150% Slp |
| - per gli esercizi di cui al comma 5 del precedente art 56 | 200% Slp |
- 2 La dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, aggiuntiva della dotazione di parcheggi pertinenziali e per le aree di carico e scarico delle merci, non potrà essere inferiore al 50% della dotazione di cui al precedente comma
- 3 Non è consentita la monetizzazione della dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, salvo si tratti di interventi nei nuclei di antica formazione, in ambiti a traffico limitato o in ambiti già dotati di idonei parcheggi.

Art. 59 – Requisiti generali degli spazi commerciali

- 1 **Accessibilità pedonale**

Gli edifici da destinare alle attività commerciali e le relative aree pertinenziali devono essere dotate di una buona accessibilità pedonale ed in particolare:

 - l'accesso alle attività deve avvenire da uno spazio esclusivamente pedonale di adeguate dimensioni in relazione alle dimensioni della superficie di vendita
 - l'accesso deve essere collegato da percorsi protetti ad una pubblica via o piazza
 - i percorsi devono essere conformi alla disciplina per l'abbattimento delle barriere architettoniche
2. **Aree di parcheggio**
 - 2.1 Ferma restando la dotazione di parcheggio pertinenziale ogni nuovo insediamento commerciale deve essere dotato di adeguate aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico.
 - 2.2 Nelle aree a parcheggio dovranno essere individuati spazi per il parcheggio di biciclette in prossimità dell'ingresso all'attività. La copertura degli spazi di parcheggio di biciclette non deve computarsi nella superficie coperta Sc.
 - 2.3 Qualora l'insediamento commerciale sia previsto in sede di pianificazione attuativa, la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico è ricompresa nelle aree a servizi di cui al precedente art 58.
 - 2.4 Qualora l'insediamento commerciale, paracommerciale od equiparato sia previsto su edifici di nuova costruzione soggetti ad intervento edilizio diretto (PdC o DIA) si deve prevedere una dotazione di aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non inferiore al 50% della Slp e non inferiore al 100% della Slp per destinazioni commerciali afferenti l'intero immobile superiori a 200 mq di Slp.
 - 2.5 Per l'assolvimento dell'obbligazione afferente la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico il richiedente dovrà sottoscrivere una Convenzione o un Atto d'Obbligo
 - 2.6 Qualora l'insediamento commerciale sia previsto in sede di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti la dotazione di aree a servizi e parcheggi è disciplinata dall'art. 18 delle presenti NTA.
 - 2.7 Le aree di parcheggio dovranno essere progettate in modo da contenerne l'impatto paesaggistico, provvedendo adeguate opere di mitigazione ambientale che, nel caso di superfici superiori a mq 400, dovranno prevedere anche idonee alberature.
3. **Monetizzazione delle aree a parcheggio**
 - 3.1 La monetizzazione delle aree a parcheggio è consentita qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente la dotazione esistente nelle immediate vicinanze.
 - 3.2 L'entità della monetizzazione sarà convenzionalmente pari al doppio della tariffa ordinariamente applicata a compensazione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione dei parcheggi esistenti.
4. **Aree di carico e scarico e di servizio**

- 4.1 Gli interventi per l'insediamento di Medie Strutture di livello 1 o 2 dovranno prevedere un'adeguata superficie destinata a carico e scarico delle merci.
- 4.2 I progetti dovranno indicare le aree destinate agli automezzi per il carico e scarico delle merci ed i relativi percorsi, avendo cura di evitare interferenze con la mobilità pedonale.

Art. 60 – Attività commerciali all'ingrosso

1. Definizioni

- 1.1 L'attività commerciale all'ingrosso è costituita dalla attività di "acquisto e rivende" merci ad utilizzatori professionali e, di norma, viene svolta in locali distinti dall'attività commerciale di vendita al dettaglio.
- 1.2 L'attività commerciale all'ingrosso è assimilata alla destinazione produttiva qualora non sia organizzata con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o non sia legittimamente svolta in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.

2. Aree di parcheggio

- 2.1 Per la dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico destinato alle attività commerciali all'ingrosso assimilate all'attività commerciale al dettaglio si devono applicare le disposizioni afferenti le attività al dettaglio aventi la medesima superficie di vendita.
- 2.2 Per la dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico destinato alle attività commerciali all'ingrosso assimilate all'attività produttiva la dotazione minima di aree a parcheggio è pari al 20% della SIp, aggiuntiva rispetto a quella prevista per la destinazione produttiva.

3. Aree di carico e scarico e di servizio

Gli interventi per l'insediamento di attività commerciali all'ingrosso dovranno prevedere un'adeguata superficie destinata a carico e scarico delle merci.

Art. 61 – Centri di telefonia in sede fissa

1. Localizzazione

I centri di telefonia in sede fissa non potranno localizzarsi negli ambiti TC/A e TC/BI.

2. Aree di parcheggio

- 2.1 La localizzazione di centri di telefonia in sede fissa è subordinata alla dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura minima del 200% della SIp, con un mimo assoluto di n° 2 posti auto di mq 15 ciascuno.
- 2.2 La monetizzazione delle aree a parcheggio è consentita qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente la dotazione esistente nelle immediate vicinanze.
- 2.3 L'entità della monetizzazione sarà convenzionalmente pari al doppio della tariffa ordinariamente applicata a compensazione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione dei parcheggi esistenti.

Art. 62 – Manufatti precari (dehors)

1. Definizione e classificazione

- 1.1 Sono da considerare manufatti precari (c.d. *dehors*) le strutture temporanee, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso limitato nel tempo, e volte a soddisfare le esigenze delle attività nell'arco temporale della loro durata, collegate quindi ad una attività di pubblico esercizio quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili, senza creare un incremento della capacità insediativa.
- 1.2 Le strutture devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedono movimenti di terra ed escavazioni sia durante la posa in opera, sia durante la rimozione..
- 1.3 I *dehors* dal punto di vista temporale si distinguono in :
 - dehor stagionale qualora per le caratteristiche strutturali è richiesto per un periodo complessivo inferiore a 180 giorni.

- dehor continuativo qualora la struttura sia richiesta per un periodo complessivo non superiore a cinque anni a far data dal giorno del rilascio dell'autorizzazione e dell'eventuale concessione per l'occupazione del suolo pubblico.
2. Atto abilitativo applicabilità dei parametri edificatori
 - 2.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) sono soggette al preventivo atto abilitativo, secondo le modalità di cui ai successivi commi.
 - 2.2 I manufatti realizzati non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada.
 3. Localizzazione
 - 3.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) potranno essere installate in aree pubbliche, private o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, a servizio delle attività commerciali di pubblico esercizio, garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio.
 - 3.2 Non è consentito installare *dehors* che siano raggiungibili dall'ingresso dell'esercizio cui sono annessi attraversando strade adibite al transito veicolare.
 - 3.3 Le opere non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale e carrabile, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada.
 - 3.4 Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa. Nella tipologia del manufatto dovrà essere posta attenzione al contesto, acquisendo ove necessario il parere della Commissione per il Paesaggio; i manufatti non devono comportare la compromissione per l'identificazione dell'ambiente nello spirito di salvaguardia e tutela.
 4. Caratteristiche dimensionali
 - 4.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) potranno avere una superficie coperta non superiore alla Slp dell'esercizio di cui costituiscono pertinenza, con un massimo assoluto di mq 100.
 - 4.2 Le strutture non potranno avere altezza interna superiore a ml 3,20 e altezza minima inferiore a ml 2,20
 - 4.3 Le strutture fronteggianti i marciapiedi dovranno garantire un passaggio non inferiore a ml 1,50
 - 4.4 Le strutture poste a confine con la proprietà di terzi dovranno rispettare la distanza di ml 3,00 salvo accordo della proprietà confinante.
 5. Onerosità
 - 5.1 La realizzazione di *dehors* stagionali come definiti al precedente comma 1.3 è gratuita, salvo il canone previsto per l'eventuale occupazione di suolo pubblico.
 - 5.2 La realizzazione di *dehors* continuativi è soggetta al versamento di un contributo nella misura pari al 50% del contributo di costruzione come fissato dalle tariffe vigenti per le strutture commerciali, oltre all'eventuale canone per l'occupazione di suolo pubblico
 - 5.3 Il titolare dell'atto abilitativo al *dehor* continuativo potrà richiederne il rinnovo per un periodo di ulteriori 5 anni con istanza da presentarsi almeno 60 giorni prima della scadenza dell'autorizzazione ricevuta. Il rilascio del nuovo atto abilitativo comporta nuovamente la corresponsione di quanto prescritto al precedente 5.2
 6. Obblighi
 - 6.1 Ove necessario il richiedente deve impegnarsi ad eseguire a propria cura e spese la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed inoltre deve impegnarsi al ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.
 - 6.2 Tutti gli elementi costitutivi dei *dehors* devono essere mantenuti sempre in ordine, puliti e funzionali, non possono essere aggiunti teli di ulteriore protezione, graticci di delimitazione, comunque altri oggetti non previamente autorizzati e tali da snaturare l'inserimento della struttura nel contesto urbano.
 - 6.3 Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, gli stessi devono essere rimediati mediante esecuzione di specifici interventi a carico del richiedente secondo le indicazioni fornite dai servizi del comune. In caso di inerzia vi provvederà direttamente l'amministrazione comunale con spese addebitate a totale carico del richiedente oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalle normative vigenti
 7. Garanzie
 - 7.1 Prima del rilascio dell'atto abilitativo alla realizzazione dei *dehors* dovrà essere prodotto atto di impegno da parte del richiedente a garanzia dell'assunzione di tutti gli impegni previsti nel presente articolo compreso la rimozione del manufatto, nel quale dovrà essere specificata la temporalità dell'installazione.

- 7.2 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti deve essere stipulata idonea polizza fidejussoria e/o deposito cauzionale, per un importo definito annualmente con deliberazione della Giunta Comunale, che dovrà avere durata uguale alla durata temporale del manufatto e comunque non inferiore all'eventuale durata della concessione del suolo pubblico e rinnovabile tacitamente salvo disdetta scritta del Comune
- 7.3 Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.
- 7.4 Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto abilitativo, senza che sia divenuta efficace la proroga richiesta, il Comune procederà con diffida ad adempiere entro 15 giorni dalla notifica dell'atto, decorsi i quali sarà effettuata la rimozione d'ufficio con oneri a carico del titolare dell'atto abilitativo mediante escussione della fidejussione

TITOLO X – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 63 – Varianti al Piano delle Regole, criteri di flessibilità

1. Il Piano delle Regole è sempre modificabile come previsto dal comma 6 dell'art. 10 della LR 12/2005 e s.m.i.
2. L'approvazione di PA in variante alle disposizioni del PdR, non costituisce variante al Documento di Piano del PGT nei seguenti casi:
 - 2.1 Modificazione del perimetro di PA individuato nelle tavole del PdR a condizione che la modificazione sia finalizzata alla rettificazione di marginali porzioni che conformano il nuovo perimetro del PA alle confinanze catastali
 - 2.2 Modificazione del perimetro di PA individuato nelle tavole del PdR a condizione che la suddivisione del PA consenta un'adeguata impostazione della pianificazione urbanistica dell'ambito
 - 2.3 Modificazione della destinazione d'uso prevista nell'ambito di pianificazione dalle presenti norme, qualora la nuova destinazione d'uso prevista sia coerente con il contesto e il PA preveda il reperimento delle aree per servizi dovuti alla nuova destinazione, anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità
 - 2.4 Incremento della capacità edificatoria nel limite del **20% (venti per cento)** della capacità insediativa prevista dalle disposizioni delle presenti norme qualora il PA preveda sia il ricorso alla perequazione ai sensi e nei limiti dell'ultimo periodo del comma 6 dell'art 35 – con i parametri e dell'art 44 delle presenti NTA del PdR, nonché dell'art 10 delle NTA del DdP con l'esclusione del comma 5 e 5bis- sia una maggiore dotazione di attrezzature per servizi (standard di qualità).
 - 2.5 Modificazione della localizzazione di aree per servizi ed infrastrutture entro l'ambito di PA
3. I PA in variante al PdR, da approvarsi nei limiti di cui al precedente comma 1, potranno anche interessare aree per servizi complementari, come definiti dal Piano dei Servizi.
4. Non costituisce variante al PdR l'incremento delle capacità edificatorie per gli effetti premiali conseguenti al miglioramento delle prestazioni energetiche come disciplinati dalla Legge e dal Regolamento Edilizio, nonché in applicazione delle disposizioni di cui al comma 7 dell'art 35 delle presenti NTA in tema di edilizia convenzionata.

Art. 64 – Edifici esistenti in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole

1. Sugli edifici esistenti, la cui destinazione d'uso è in contrasto con la classificazione dei Tessuti definiti dal Piano delle Regole, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione con l'esclusione dell'integrale demolizione e ricostruzione, nonché con il divieto degli interventi volti al recupero abitativo dei sottotetti.
2. E' vietata la modificazione di destinazione d'uso con o senza opere, salvo che porti al rispetto delle destinazioni consentite dal PdR nel Tessuto di appartenenza.

Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione

| | |
|-------|--|
| AC | Amministrazione Comunale |
| PGT | Piano di Governo del Territorio |
| DdP | Documento di Piano del PGT |
| PdR | Piano delle Regole del PGT |
| PdS | Piano dei Servizi del PGT |
| RE | Regolamento Edilizio |
| RLd'I | Regolamento Locale d'Igiene |
| NTA | Norme Tecniche di Attuazione |
| DPR | Decreto Presidente della Repubblica |
| Dlgs | Decreto Legislativo |
| LR | Legge Regionale |
| L | Legge |
| St | Superficie territoriale |
| It | Indice (di fabbricabilità) territoriale |
| Sf | Superficie fondiaria |
| If | Indice (di fabbricabilità) fondiario |
| Ut | indice di Utilizzazione territoriale |
| Uf | indice di Utilizzazione fondiaria |
| Sc | Superficie coperta |
| Rc | Rapporto di copertura |
| Slp | Superficie lorda di pavimento (principale) |
| Sla | Superficie lorda di pavimento (accessori) |
| Vp | Volume (della funzione) principale |
| Va | Volume (della funzione) accessoria |
| Vt | Volume totale |
| H | Altezza |
| Di | Distanza tra i fabbricati |
| Dc | Distanza tra i fabbricati e i confini |
| Ds | Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze |
| Dz | Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona |
| PdC | Permesso di costruire |
| PdCC | Permesso di Costruire Convenzionato |
| DIA | Denuncia di Inizio Attività |
| PA | Piano Attuativo |
| TC | Tessuto Consolidato |
| PR | Piano di Recupero |

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

| | | |
|---|-----|---|
| Art. 1 – Natura e applicazione del Piano delle Regole | pag | 3 |
| Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano delle Regole (PdR) | pag | 3 |
| Art. 3 – Principi e finalità del PdR | pag | 3 |
| Art. 4 – Coordinamento con le disposizioni dello Studio Geologico | pag | 3 |
| Art. 5 – Raccordo normativo di coordinamento con il PTC del Parco ASM | pag | 4 |
| Art. 6 – Rinvio ad altre disposizioni | pag | 4 |
| Art. 7 – Architettura sostenibile e contenimento energetico | pag | 4 |
| Art. 7bis – Deroghe | pag | 4 |

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

| | | |
|---|-----|----|
| Art. 8 – Definizioni degli indici e parametri urbanistici | pag | 5 |
| Art. 9 – Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) | pag | 8 |
| Art. 10 – Interventi edilizi diretti | pag | 8 |
| Art. 11 – Permesso di Costruire Convenzionato | pag | 9 |
| Art. 12 – Interventi edilizi indiretti | pag | 9 |
| Art. 13 – Opere di urbanizzazione primaria | pag | 9 |
| Art. 14 – Opere di urbanizzazione secondaria | pag | 10 |
| Art. 15 – Aree di pertinenza | pag | 10 |
| Art. 16 – Destinazioni d'uso | pag | 11 |
| Art. 17 – Mutamenti della destinazioni d'uso | pag | 11 |
| Art. 18 – Parcheggi privati e pertinenziali | pag | 12 |

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE

| | | |
|--|-----|----|
| Art. 19 – Classificazione in ambiti territoriali omogenei | pag | 13 |
| Art. 20 – Zone e Piani di recupero | pag | 13 |
| Art. 21 – Articolazione del territorio nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano | pag | 13 |
| Art. 22 – Classificazione del territorio in zone funzionali | pag | 14 |

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE ZONE FUNZIONALI

| | | |
|--|-----|----|
| Art. 23 – Zone R – Zone Residenziali | pag | 15 |
| Art. 24 – Zone I – Zone Produttive | pag | 15 |
| Art. 25 – Zone T – Zone Direzionali, Terziarie e Commerciali | pag | 15 |

TITOLO V – DISCIPLINA DEL TESSUTO CONSOLIDATO

| | | |
|--|-----|----|
| Art. 26 – Suddivisione del Tessuto Consolidato | pag | 17 |
| Art. 27 – Disposizioni generali per gli Ambiti del Tessuto Consolidato | pag | 17 |
| Art. 28 - Nuclei di antica formazione urbana “TC/A” | pag | 18 |
| Art. 29 – Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei nuclei di antica formazione urbana principale “TC/A” | pag | 19 |
| Art. 30 – Ambiti del tessuto consolidato “TC/B1” | pag | 20 |
| Art. 31 – Ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario “TC/B2” | pag | 22 |
| Art. 32 – Ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario “TC/B3” | pag | 23 |

| | | |
|--|-----|----|
| Art. 33 – Ambiti dei Piani di Zona esauriti “TC/B4” | pag | 24 |
| Art. 34 – Ambiti del tessuto consolidato “TC/B5” ridotto allo stato di fatto | pag | 25 |
| Art. 35 – Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale o ad impianto unitario “TC/C” | pag | 26 |

TITOLO VI – DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

| | | |
|--|-----|----|
| Art. 36 – Ambiti Agricoli AA/.. | pag | 28 |
| Art. 37 – Ambiti AA/PR –Agricoli produttivi | pag | 28 |
| Art. 38 – Ambiti AA/VP –Agricoli di tutela e valorizzazione paesaggistica | pag | 29 |
| Art. 39 – Ambiti AA/GE –Agricoli generici | pag | 29 |
| Art. 40 – <i>soppresso</i> | pag | 29 |
| Art. 41 – Ambiti AA/NA - Edifici esistenti non destinati all'attività agricola | pag | 29 |
| Art. 42 – Ambiti AA/NA per servizi od impianti esistenti | pag | 30 |
| Art. 43 – Recupero del patrimonio agricolo esistente e di quello dismesso | pag | 30 |

TITOLO VII – VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

| | | |
|---|-----|----|
| Art. 44 – Ambiti di mitigazione ambientale e paesaggistica “AV” | pag | 32 |
|---|-----|----|

TITOLO VIII – DISCIPLINA PAESAGGISTICA

| | | |
|--|-----|----|
| Art. 45 – Valenza paesaggistica | pag | 33 |
| Art. 46 – Esame paesistico | pag | 33 |
| Art. 47 – Ambiti di particolare valenza culturale e paesaggistica | pag | 33 |
| Art. 48 –Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale – titolo III° - Capo IV del PTC del Parco agricolo Sud Milano - Repertorio | pag | 34 |
| Art. 49 – Nuclei rurali di interesse paesistico | pag | 35 |
| Art. 50 – Insediamenti rurali interesse paesistico | pag | 35 |
| Art. 51 – Emergenze storico-architettoniche e Manufatti della Storia Agraria | pag | 36 |
| Art. 52 – Fontanili | pag | 37 |
| Art. 53 – Percorsi di interesse paesistico | pag | 38 |
| Art. 54 – Prescrizioni tipologiche e di inserimento paesaggistico negli Insediamenti in ambito agricolo entro il Parco agricolo Sud Milano | pag | 38 |

TITOLO IX – DISCIPLINE SPECIALI - ATTIVITA' COMMERCIALI

| | | |
|--|-----|----|
| Art. 55 – Definizioni | pag | 39 |
| Art. 56 – Tipologie di destinazioni commerciali, paracommerciali e equiparate | pag | 41 |
| Art. 57 – Localizzazione delle attività commerciali, paracommerciali e equiparate | pag | 41 |
| Art. 58 – Dotazione di aree per servizi delle attività commerciali, paracommerciali ed equiparate entro i PA | pag | 42 |
| Art. 59 – Requisiti generali degli spazi commerciali | pag | 42 |

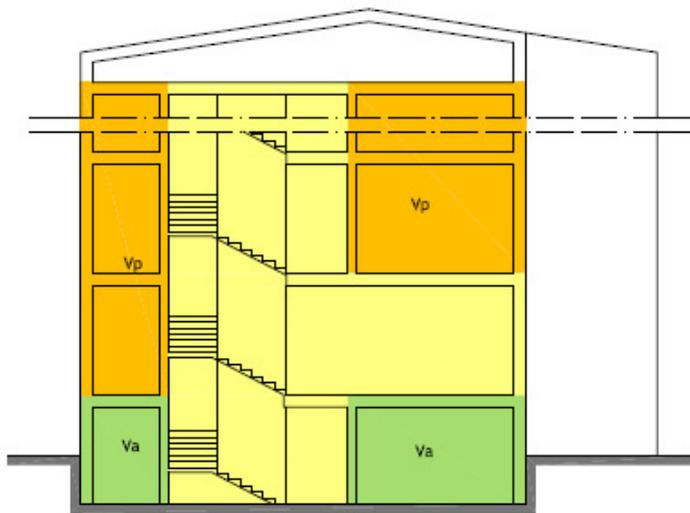
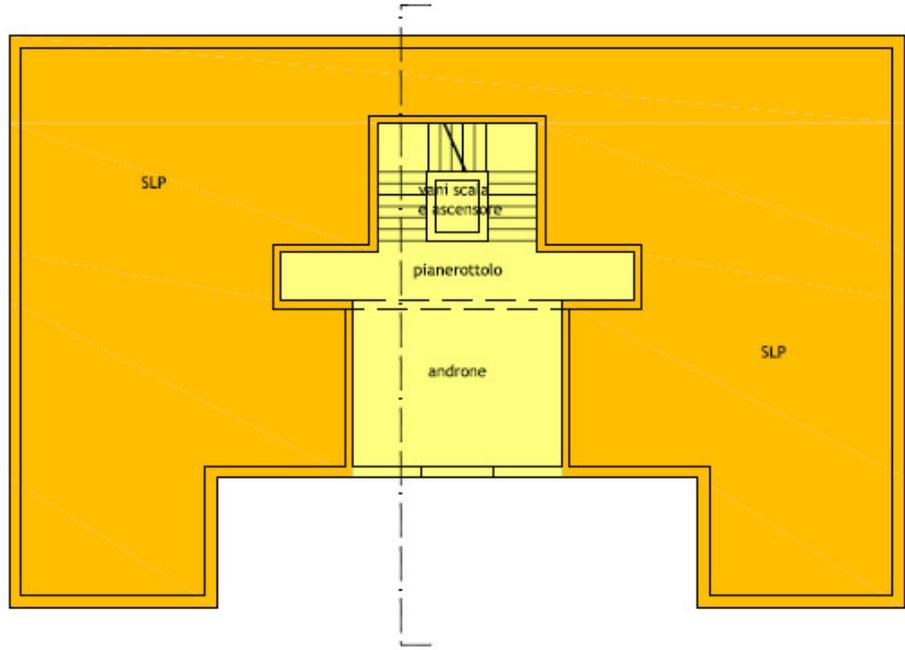
| | | |
|---|-----|----|
| Art. 60 – Attività commerciali all’ingrosso | pag | 43 |
| Art. 61 – Centri di telefonia in sede fissa | pag | 43 |
| Art. 62 – Manufatti precari (dehors) | pag | 43 |

TITOLO X – NORME FINALI E TRANSITORIE

| | | |
|---|-----|----|
| Art. 63 – Varianti al Piano delle Regole, criteri di flessibilità | pag | 46 |
| Art. 64 – Edifici esistenti in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole | pag | 46 |

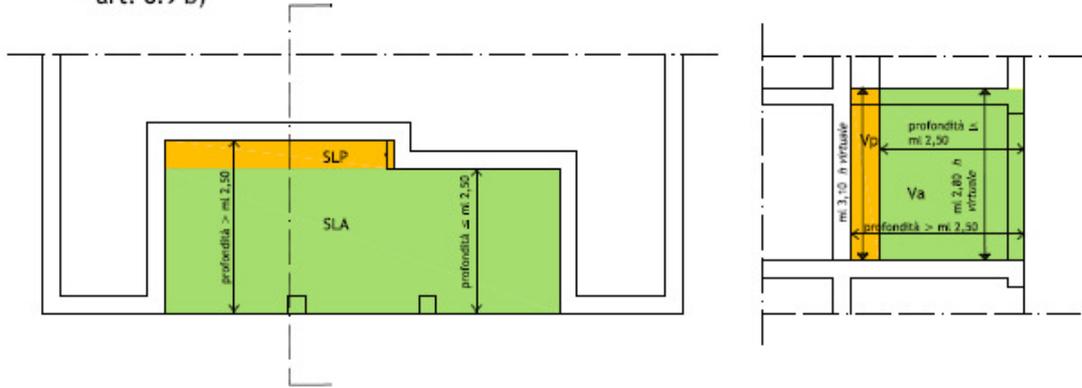
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI

1 VANI ASCENSORE E SCALA, PIANEROTTOLI E ANDRONI
 D'INGRESSO AL SERVIZIO DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI
 - art. 8.9 a), art. 8.10)

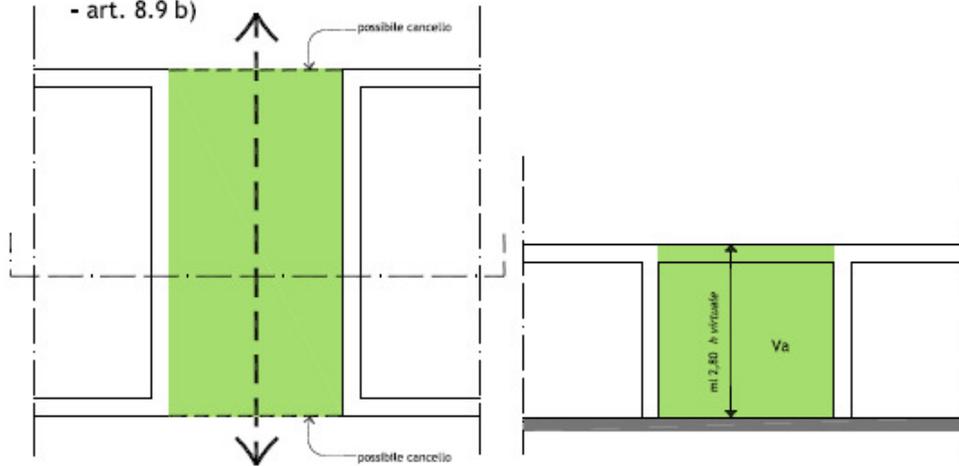


| LEGENDA | |
|---|-------------------------------|
| | spazi costituenti SLP |
| | spazi costituenti SLA |
| | spazi esclusi dalle SLP e SLA |

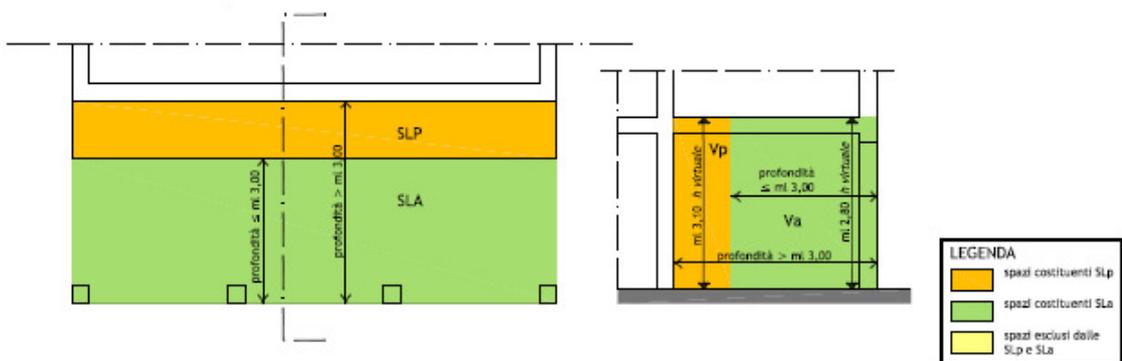
2 LOGGIATI (ai piani superiori al piano terra)
- art. 8.9 b)



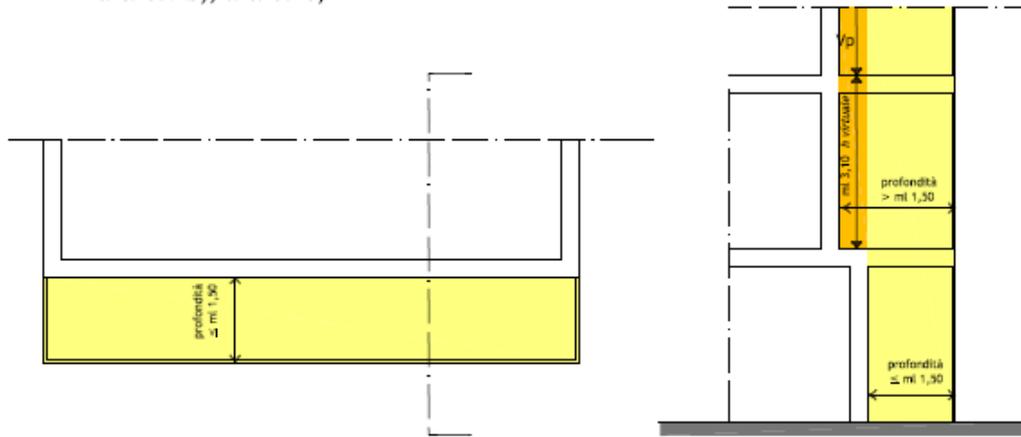
3 ANDRONI DI ACCESSO APERTI ALMENO SU DUE LATI
- art. 8.9 b)



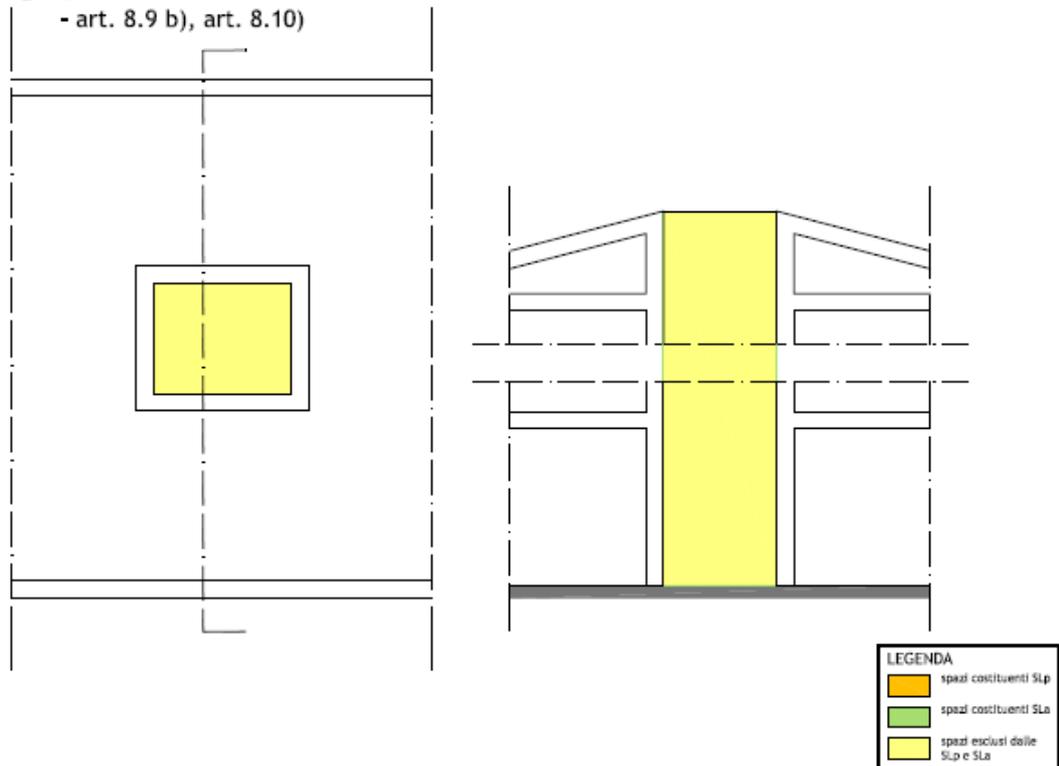
4 PORTICATI (piano terra)
- art. 8.9 b)



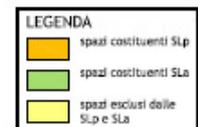
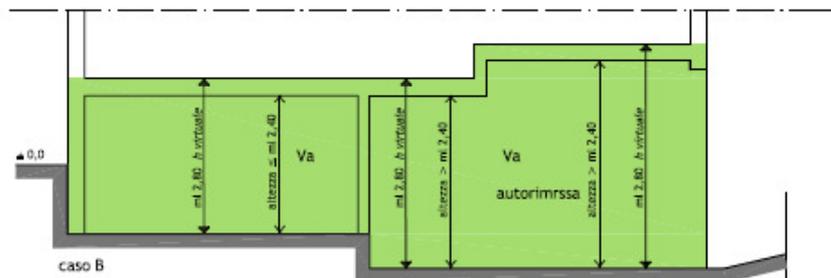
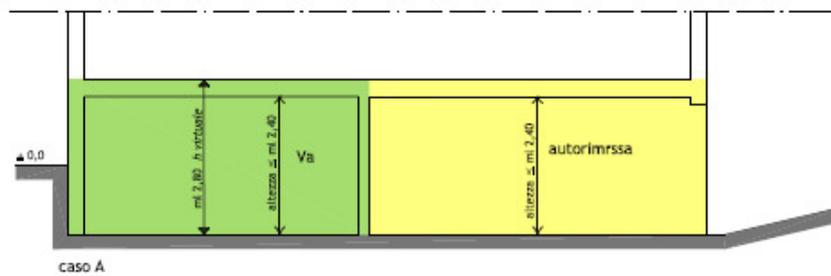
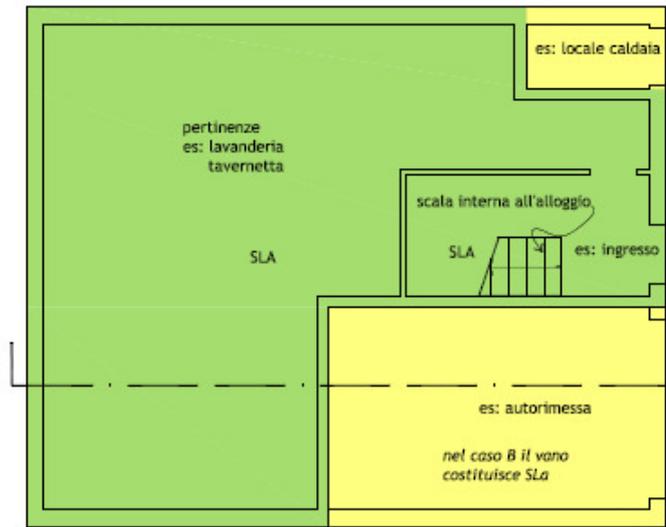
5 SERRE BIOCLIMATICHE
- art. 8.9 b), art. 8.10)



6 CAVEDII
- art. 8.9 b), art. 8.10)

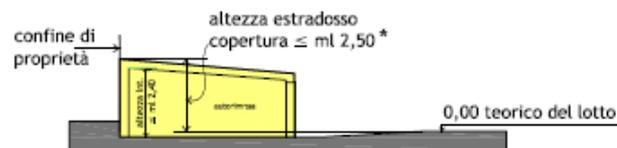
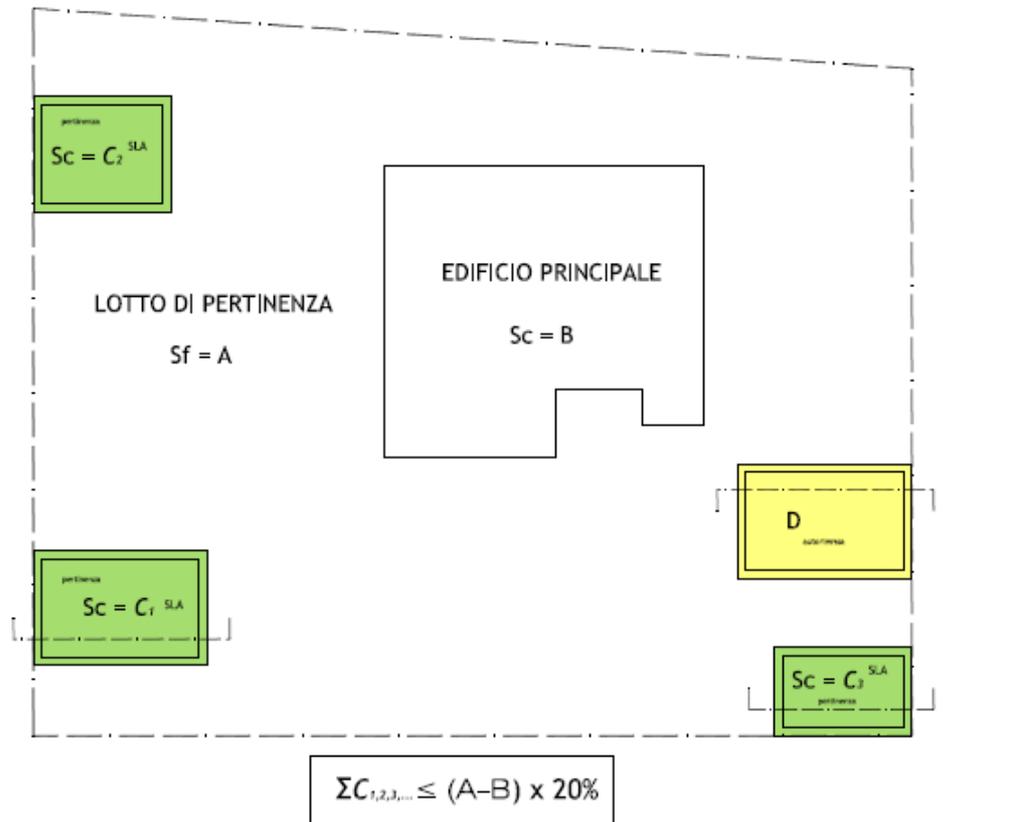


7 VANI ACCESSORI SOTTOSTANTI ALLE UNITA' IMMOBILIARI - art. 8.9 d), art. 8.10)



8 FABBRICATI ACCESSORI A CONFINE

- art. 8.9 e), art. 8.10)

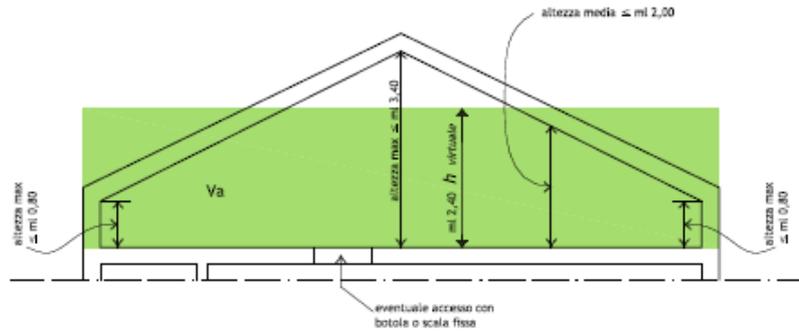


i fabbricati con altezza interna ≤ ml 2,40 destinati al ricovero delle autovetture non costituiscono SLa e sono esclusi dalla Sc

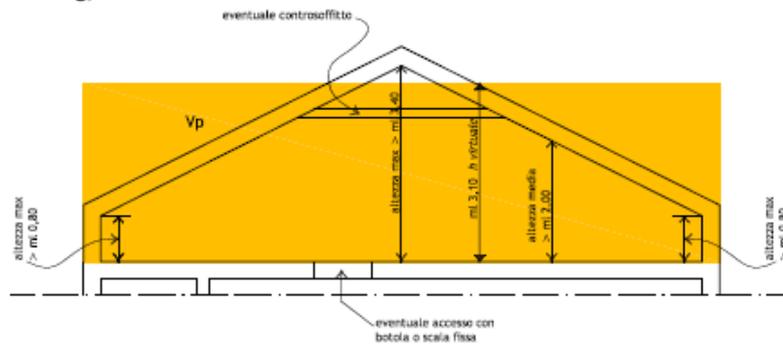
* La quota ml 2,50 si misura dal terreno a livello inferiore

| LEGENDA | |
|---|-------------------------------|
| | spazi costituenti SLp |
| | spazi costituenti SLa |
| | spazi esclusi dalle SLp e SLa |

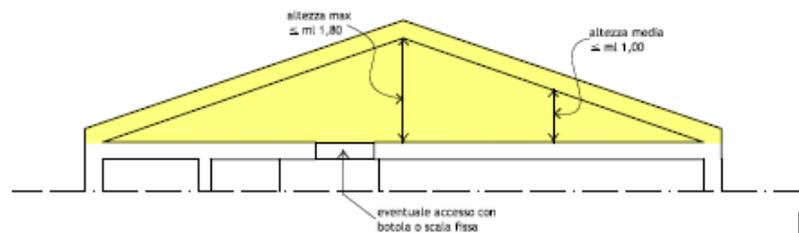
9 SOTTOTETTO ACCESSIBILE O NON ACCESSIBILE
- art. 8.9 g)



10 SOTTOTETTO ACCESSIBILE O NON ACCESSIBILE
- art. 8.9 g)

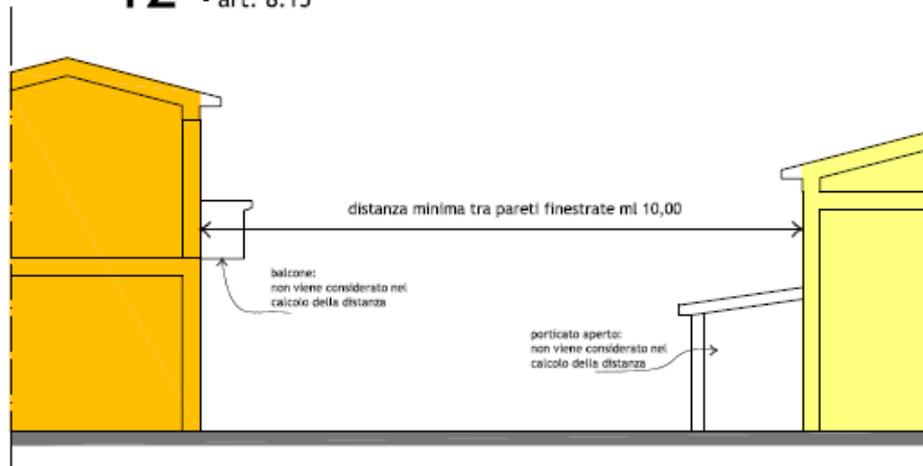


11 SOTTOTETTO ACCESSIBILE O NON ACCESSIBILE
ESCLUSO DALLE SLp ED SLa - art. 8.10)



| LEGENDA | |
|--|-------------------------------|
| | spazi costituenti SLp |
| | spazi costituenti SLa |
| | spazi esclusi dalle SLp e SLa |

12 DISTANZE TRA I FABBRICATI - art. 8.15



13 DISTANZE TRA I FABBRICATI E LE VIE O PIAZZE - art. 8.17

ambiti del tessuto consolidato
TC/A, TC/B1, TC/B2, TC/B3, TC/B4

