

Variante Generale 2018 Piano di Governo del Territorio Comune di Cornaredo

Città metropolitana di Milano

Norme Tecniche di Attuazione del PGT

Variante di PGT adottata con D.C.C. n. 27 del 12/11/2018

Variante di PGT approvata con D.C.C. n. 13 del 04.04.2019

Variante di PGT aggiornata ai sensi dell' art. 13, comma 14 bis della LR 12/05
con deliberazione C.C. n. del/...../2020

Settembre 2020



Comune di Cornaredo

Città metropolitana di Milano

Sindaco

Yuri Santagostino

con delega allo sport, risorse umane, ambiente, partecipate e servizi demografici

Assessore

Renzo Airaghi

con delega all' urbanistica, legalità, pace, partecipazione e integrazione

Segretario generale

Giulio Notarianni

Responsabile Area Tecnica di Programmazione

Riccardo Gavardi

collaboratori: Francesco Bortot, Gianpiero Galati

Responsabile Area Lavori Pubblici

Fabio De Castiglioni

Progettista

Mariasilvia Agresta con

Emanuele Garda, Maddalena Leanza, Christian Novak, Tiziana Ronchi

Filippo Bissi, Carola Fagnani per tirocinio formativo

In coordinamento con:

Valutazione Ambientale Strategica | N.Q.A. s.r.l. | Luca Bisogni, Davide Bassi

Componente geologica | Geoinvest s.r.l. | Davide Roverselli, Andrea Dadomo

Sistemi Informativi Territoriali | Stefano Saloriani



studio agresta / architettura + urbanistica

via Maffei 15 - 20135 - Milano - mariasilvia.agresta@gmail.com

Sommario

PARTE PRIMA	6
DISPOSIZIONI COMUNI AGLI ATTI DEL PGT E CAMPO DI APPLICAZIONE	6
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 - Campo di applicazione.....	6
Art. 2 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovracomunale	6
Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni.....	6
Art. 4 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione attuativa.....	6
Art. 5 - Atti e piani di settore	7
Art. 6 - Principi interpretativi	7
TITOLO II - DEFINIZIONI, PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	7
Art. 7 - Titoli abilitativi.....	7
Art. 8 - Interventi edilizi.....	7
Art. 9 - Interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica.....	8
Art. 10 - Definizioni dei parametri, indici urbanistici ed edilizi e modalita' di verifica del loro rispetto	
8	
Art. 11 - Area di pertinenza ai fini delle verifiche urbanistiche.....	10
Art. 12 - Distanze	11
Art. 13 - Deroghe	13
Art. 14 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	13
Art. 15 - Ripostigli attrezzi in ambito residenziale.....	13
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	13
Art. 16 - Destinazione d'uso	13
Art. 17 - Cambi di destinazioni d'uso	15
TITOLO IV - AREE DI TUTELA E VINCOLO.....	15
Art. 18 - Zone e fasce di rispetto.....	15
Art. 19 - Fasce di rispetto agli impianti e Stazioni Radio Base (SRB) e per la telefonia mobile.....	16
Art. 20 - Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici esistenti.....	16
Art. 21 - Aree a rischio archeologico.....	17
Art. 22 - Beni soggetti a vincolo culturale	17
Art. 23 - Beni soggetti a vincolo paesaggistico.....	17
TITOLO V - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE	17
Art. 24 - Le risorse naturali e l'ambiente	17
Art. 25 - Norme speciali di tutela dell'ambiente	18
Art. 26 - Norme speciali per la tutela delle risorse idriche	19
Art. 27 - Regole di tutela dell'ambiente e del paesaggio.....	19
PARTE SECONDA	22
DISPOSIZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	22
Art. 28 - Finalità ed efficacia del Documento di Piano	22
Art. 29 - Elaborati costituenti il Documento di Piano	23
Art. 30 - Perequazione urbanistica	23
Art. 31 - Criteri tecnici di attuazione del Documento di Piano	23
Art. 32 - Documentazione minima da presentare per l'approvazione dei Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento e Programmi Integrati di Intervento con finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	24
Art. 33 - Componente geologica, idrogeologica e sismica	25
Art. 34 - Compensazione ecologica-ambientale	25

Art. 35 -	Valenza paesaggistica del Documento di Piano	26
TITOLO VI -	DISPOSIZIONI PARTICOLARI: ATTUAZIONE DEL DdP	26
Art. 36 -	Schede Ambiti di Trasformazione.....	26
Art. 37 -	Ambiti funzionali alla trasformazione (AfT).....	28
Art. 38 -	Ulteriori disposizioni da osservarsi nella pianificazione attuativa degli Ambiti di trasformazione	28
Art. 39 -	Vincoli.....	29
Art. 40 -	Reti tecnologiche.....	29
PARTE TERZA.....		30
DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE.....		30
TITOLO VII -	DEFINIZIONI SPECIFICHE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	30
Art. 41 -	Finalità del Piano delle Regole	30
Art. 42 -	Oggetto ed efficacia delle norme del Piano delle Regole.....	30
Art. 43 -	Elaborati costituenti il Piano delle Regole.....	30
Art. 44 -	Attuazione del Piano delle Regole.....	31
Art. 45 -	Componente geologica, idrogeologica e sismica	31
TITOLO VIII -	DEFINIZIONI SPECIFICHE D'AMBITO TERRITORIALE.....	32
Art. 46 -	Ambiti territoriali	32
Art. 47 -	Nuclei di Antica Formazione	32
Art. 47 bis -	Edifici abbandonati	32
Art. 48 -	Nuclei rurali di interesse paesistico ai sensi dell' art.31 del PTCP vigente	39
Art. 49 -	Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento.....	39
Art. 50 -	Ambiti prevalentemente residenziali di integrazione.....	40
Art. 51 -	Ambiti prevalentemente non residenziali di edificazione esistente e/o di completamento	42
Art. 52 -	Ambiti produttivi	42
Art. 53 -	Ambiti commerciali.....	43
Art. 54 -	Ambiti commerciali: Media Struttura di Vendita.....	44
Art. 55 -	Ambiti commerciali: Grande Struttura di Vendita.....	45
Art. 56 -	Ambiti terziario-ricettivi	45
Art. 57 -	Ambito del mix funzionale: ricettivo, pubblici esercizi, terziario, produttivo.....	46
Art. 58 -	Ambiti prevalentemente non residenziali di integrazione	47
Art. 59 -	Verde privato	48
Art. 60 -	Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.....	48
Art. 61 -	Recupero sottotetti	49
TITOLO IX -	AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE E DI RIGENERAZIONE URBANA.....	50
Art. 62 -	Ambiti di ridefinizione funzionale	50
Art. 63 -	Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)	52
Art. 64 -	Incentivi per la rigenerazione urbana.....	54
Art. 65 -	Piani Attuativi in itinere e oggetto di variante	55
TITOLO X -	AMBITI AGRICOLI	55
Art. 66 -	Ambiti agricoli	55
Art. 67 -	Ambiti agricoli del Parco Agricolo Sud Milano	55
Art. 68 -	Zona attrezzata per la fruizione - art.35 NdA del PTC del PASM	56
Art. 69 -	Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico - comma 1 art. 60 delle NdA del PTCP	56
Art. 70 -	Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico nei Parchi Regionali - comma 4 art. 60 delle NdA del PTCP	56
Art. 71 -	Ambiti agricoli ordinari.....	56

Art. 72 - Attrezzature commerciali.....	57
PARTE QUARTA.....	58
DISPOSIZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	58
TITOLO XI - DEFINIZIONI SPECIFICHE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	58
Art. 73 - Finalità del Piano dei Servizi	58
Art. 74 - Elaborati del Piano dei Servizi.....	58
Art. 75 - Modifica delle destinazioni specifiche adibite a servizi	58
Art. 76 - Attuazione dei servizi.....	59
Art. 77 - Monetizzazione della dotazione di aree a servizi.....	59
TITOLO XII - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI.....	60
Art. 78 - Classificazione degli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi.....	60
Art. 79 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale	60
Art. 80 - Attività assistenziale e/o sanitaria privata.....	61
Art. 81 - Aree a verde	62
Art. 82 - Spazi e attrezzature per la viabilità.....	63
Art. 83 - Strade	63
Art. 84 - Ambiti funzionali alla trasformazione (Aft).....	64
Art. 85 - Parametri urbanistici.....	65
Art. 86 - Opere di urbanizzazione primaria.....	66
Art. 87 - Opere di urbanizzazione secondaria	66
Art. 88 - Modalità di intervento.....	67
Art. 89 - Impianti tecnologici.....	67
Art. 90 - Realizzazione di infrastrutture e servizi	67
Art. 91 - Le risorse naturali e l'ambiente	68
Art. 92 - Zone riservate a stazione radio base per telefonia mobile SBR	68
Art. 93 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei Progetti del Piano dei Servizi	71

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI COMUNI AGLI ATTI DEL PGT E CAMPO DI APPLICAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenuti nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi. La loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate, con le modalità di cui all'art. 13 comma 13 della LR 12/2005, tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti componenti del PGT.

Art. 2 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovracomunale

1. Il PGT recepisce gli indirizzi e le prescrizioni contenuti all'interno dei seguenti strumenti di pianificazione sovracomunale:

- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano, per le aree ricadenti all'interno del relativo territorio;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Milano (ex PTCP);
- il Piano di Indirizzo Forestale (PIF);
- tutti gli strumenti di pianificazione territoriale previsti dalla normativa regionale e nazionale.

2. I contenuti degli strumenti sopra citati si integrano e ove prescritto prevalgono, nei modi e nei limiti previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del PGT.

Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non è disciplinato dalle presenti Norme di attuazione, alle norme statali e regionali vigenti nonché agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza.

I rinvii e richiami a norme di legge, di regolamenti, di piani, a deliberazioni di enti terzi, vanno intesi come quelli in vigore al momento in cui va applicata la norma del PGT che li contenga.

Art. 4 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione attuativa

1. Il PGT recepisce i contenuti degli strumenti di pianificazione attuativa previgente e gli atti di pianificazione comunale in corso di attuazione alla data di adozione del presente Piano.

Gli atti del PGT individuano nei propri elaborati grafici i perimetri delle parti sottoposte a strumenti di pianificazione particolareggiata; all'interno di quei perimetri vigono le destinazioni d'uso, i parametri edilizi e le modalità di intervento edilizio contenute negli specifici piani; individuano altresì i perimetri delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale così come definiti all'interno dei relativi progetti di opere pubbliche.

2. I Piani Attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata adottati e/o approvati entro la data di adozione del PGT, con ciò intendendosi quella relativa alla seduta finale di votazione, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di validità. Detti piani attuativi vanno interpretati tenendo conto delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente al momento della loro adozione e/o approvazione. Nel periodo di validità dei suddetti piani ed atti saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che siano conformi alle prescrizioni del PGT che sarà al tempo vigente.

Anche per aree per le quali è stato rilasciato ed è diventato efficace un titolo edilizio per nuova costruzione (Permesso di Costruire) mantengono la destinazione d'uso e i parametri vigenti al momento del rilascio. Nei termini di efficacia del titolo originario, possono essere presentate varianti anche essenziali con mantenimento dei parametri.

Art. 5 - Atti e piani di settore

Gli atti e i piani di settore quali:

- il Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale;
- il Piano urbano del traffico e della mobilità;
- il Piano energetico;
- il Piano del colore;
- il Piano dell'illuminazione;

costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

Art. 6 - Principi interpretativi

In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica, dovranno essere considerate prevalenti.

In caso di non corrispondenza tra tavole cartografiche a scala diversa prevale sempre la tavola alla scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra tavole cartografiche e Norme di attuazione prevalgono sempre le Norme di Attuazione.

In caso di evidente e acclarata difformità dei perimetri di azzonamento e, in particolare, delle sedi stradali e loro pertinenze, non costituisce richiesta di variante l'adeguamento allo stato di fatto esistente dovuto alle imprecisioni grafiche, ma si potrà applicare la procedura di rettifica al Piano previsto dalla LR 12/2015.

TITOLO II - DEFINIZIONI, PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Art. 7 - Titoli abilitativi

I titoli abilitativi, disciplinati dal Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001), sono strettamente legati alla tipologia di interventi edilizi da eseguire, secondo le forme previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 8 - Interventi edilizi

1. La definizione degli interventi edilizi è quella disciplinata da quanto disposto dalla normativa regionale e statale vigente.
2. Gli edifici che insistono su aree comprese nelle zone e fasce di rispetto possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
3. Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, che hanno la consistenza volumetrica, un'altezza o rapporti di copertura non conformi alla disciplina relativa alle aree sulle quali insistono contenuta

nel presente Piano o sono destinati a funzioni rientranti tra quelle escluse dalle norme di zona, sono solo ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di restauro e risanamento conservativo;

4. Gli interventi sugli edifici che insistono su aree destinate dal Piano dei Servizi ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico generale sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa relativa all'attuazione del piano stesso.

Art. 9 - Interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica

1. Gli interventi edilizi soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica sono quelli disciplinati dalla normativa statale e regionale vigente.

2. Norme transitorie

Le presenti norme valgono e sono prevalenti sulle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale vigente fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio Comunale adeguato ai nuovi parametri regionali.

Art. 10 - Definizioni dei parametri, indici urbanistici ed edilizi e modalita' di verifica del loro rispetto

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa, si rinvia alle definizioni tecniche uniformi del nuovo schema tipo di Regolamento edilizio di Regione Lombardia (delibera n. 695 del 24 ottobre 2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018) per i contenuti di carattere urbanistico prevalenti su quelli del PGT.

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

It = indice di fabbricabilità territoriale, che esprime in metri cubi, il volume (V) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St) facente parte delle zone residenziali.

If = indice di fabbricabilità fondiaria, che esprime in metri cubi, il volume (V) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) facente parte delle zone residenziali.

Uf = indice di utilizzazione edificatoria fondiaria, che esprime in metri quadrati, la superficie linda d'uso (Slp) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Ifa = indice di fabbricabilità per le zone agricole, che esprime in metri cubi il volume (V) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sfa) delle zone agricole per la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o dei dipendenti dell'azienda agricola addetti alle attività di coltivazione del fondo.

Rc = rapporto di copertura, che esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf; Sfa).

Ro = rapporto di occupazione del sottosuolo, che esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie di occupazione del sottosuolo (So) e la superficie fondiaria (Sf).

Vp = verde permeabile, che esprime il rapporto percentuale minimo tra la superficie fondiaria e la superficie permeabile a prato e/o e piantumata.

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

Slp - Superficie Lorda di Pavimento (mq)

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

- dei vani ascensori di uso comune;
- delle scale comuni;
- degli sbarchi degli ascensori, delle scale comuni e dei relativi corridoi di distribuzione;

- dei cavedi.

Modalità di calcolo della Slp residenziali

Sono esclusi dal computo della Slp:

- i locali seminterrati o interrati aventi un'altezza interna tra pavimento finito e soffitto finito minore o uguale di mt. 2,40;
- sarà da intendersi come "locale seminterrato" quello che si trova per mt. 1,00 o per più di mt. 1,00 al di sotto della quota 0,00 convenzionale, non ritenendo conseguentemente seminterrato quel locale la cui quota di calpestio sia compresa tra $\pm 0,00$ e - 0,99.
- i sottotetti, qualora i vani o parti di vani ubicati sotto la falda del tetto abbiano un'altezza media per falda inferiore o uguale a mt. 1,80 (calcolata al lordo di eventuali travi);
- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori;
- i porticati e le tettoie aperti per almeno il 50% del loro perimetro di sedime;
- i piani piloty;
- le autorimesse di pertinenza dell'abitazione edificate fuori terra con un'altezza interna non superiore a mt. 2,40 e un'altezza massima della copertura non superiore a mt. 3 dalla quota 0,00 convenzionale;
- i volumi tecnici condominiali nella misura strettamente necessaria ad ospitare gli impianti;
- gli spazi destinati a piazzole ecologiche condominiali, ancorché coperte e aperte solo su uno dei lati maggiori.

Modalità di calcolo della Slp non residenziale

Sono esclusi dal computo della Slp:

- i sottotetti, qualora i vani o parti di vani ubicati sotto la falda del tetto abbiano un'altezza media per falda inferiore o uguale a mt. 1,80 (calcolata al lordo di eventuali travi);
- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori;
- i porticati e le tettoie aperti per almeno il 50% del loro perimetro di sedime, ad esclusione di quelli in ambito produttivo;
- i piani piloty;
- le autorimesse di pertinenza edificate fuori terra con un'altezza interna non superiore a mt. 2,40 e un'altezza massima della copertura non superiore a mt. 3 dalla quota 0,00 convenzionale;
- i volumi tecnici nella misura strettamente necessaria ad ospitare gli impianti, i silos, i serbatoi.

V

- Volume (mc.)

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

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

St

(superficie territoriale)

La superficie territoriale è la superficie complessiva dell'ambito di intervento soggetto a pianificazione attuativa (PA).

Sf (superficie fondiaria) = superficie costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie, secondarie, a norma del PGT.

Sc (superficie coperta) = superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati al di sopra della quota $\pm 0,00$ e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione di:

- a) pavimentazioni;
- b) recinzioni e relativi manufatti a protezione dei cancelli pedonali;
- c) parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda, pensiline e simili sporgenti non più di mt 1,50;
- d) scale, anche coperte, purché completamente aperte su almeno due lati;
- e) i volumi tecnici nella misura strettamente necessaria ad ospitare gli impianti, silos e serbatoi.

So (superficie occupata nel sottosuolo) = superficie risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale di tutti i manufatti allocati sopra o sotto la quota $\pm 0,00$, e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione di:

- a) pavimentazioni;
- b) recinzioni e relativi manufatti a protezione dei cancelli pedonali;
- c) parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili sporgenti non più di mt 1,50;
- d) scale, anche coperte, purché completamente aperte su almeno due lati;
- e) i volumi tecnici nella misura strettamente necessaria ad ospitare gli impianti, silos e serbatoi.

H L'altezza dei fabbricati (H) si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale e si calcola:

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

Quota 0,00 convenzionale: è la quota del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm 15.

Per la verifica degli indici If, Uf, Ut, Ifa, Rc, Ro nonché per il calcolo del volume (V) indicato in termini assoluti si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art. 12, non sia stata individuata ed esclusa dal computo della Sf, o della St.

Art. 11 - Area di pertinenza ai fini delle verifiche urbanistiche

1. Si considerano aree di pertinenza quelle la cui superficie è stata calcolata per verificare il rispetto degli indici di edificabilità previsti dallo strumento urbanistico vigente all'epoca della costruzione.
2. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando su di esse insistono edifici aventi una superficie linda di pavimento o un volume pari o superiore a quelli massimi consentiti dal presente piano.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano non potranno essere oggetto di ulteriore calcolo se non al fine di saturare l'edificabilità massima prevista dal presente piano.
4. Il vincolo di pertinenza permane con il durare degli edifici.

5. I progetti dei piani attuativi dovranno contenere elaborati grafici contenenti l'individuazione delle aree di pertinenza con l'elenco dei relativi estratti mappa dei dati catastali della proprietà. Su almeno uno di essi dovranno risultare inseriti i dati relativi ai calcoli fatti per verificare il rispetto degli indici di zona previsti dal presente piano.

6. I progetti allegati alle istanze di rilascio di permesso di costruire o alle SCIA devono essere costituiti anche da elaborati grafici o altri contenenti l'indicazione degli estratti mappa e dei dati catastali della proprietà e i dati relativi ai calcoli fatti al fine di verificare il rispetto degli indici previsti dal presente piano.

7. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino tramite verifiche urbanistiche distinte sul lotto di proprietà attuale e sul lotto originario il rispetto dei parametri urbanistici. Nel caso necessiti che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante è ammesso il trasferimento di parametri urbanistici su lotti contigui e confinanti con medesima destinazione urbanistica a condizione che tale vincolo venga previsto da un'apposita convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari e consegnata in copia all'Amministrazione comunale.

8. Nei casi di frazionamento e passaggi di proprietà successivi a tale data le aree che risulteranno libere o parzialmente libere potranno essere oggetto di calcolo ai fini della realizzazione di nuovi volumi e superfici lorde di pavimento solo nella misura in cui non dovranno, in applicazione degli indici del presente piano, considerarsi di pertinenza degli edifici di cui al precedente comma.

9. L'adozione e l'approvazione del presente piano delle regole non comporta il superamento dei vincoli di pertinenza volumetrica derivanti dal calcolo delle aree ai fini della formazione di titoli abilitativi urbanistico-edilizi (a seconda delle epoche, licenze concessioni edilizie, permesso di costruire e dia) alla quale abbia fatto seguito in epoca anteriore all'adozione del presente piano delle regole o anche successivamente la realizzazione degli edifici in relazione alla quale i vincoli stessi si sono venuti a configurare; ciò ovviamente anche se prima dell'adozione stessa sono intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.

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

Art. 12 - Distanze

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

1.1. Distanze minime tra fabbricati (Df):

in tutte le zone di cui al successivo art. 16, per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione con variazione del sedime dell'edificio è prescritta una distanza minima di mt 10,00 rispetto da tutti gli elementi costruttivi del fabbricato. Ove, però, i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a mt 12,00, deve essere rispettata, se maggiore, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

1.2. Distanze minime dalle strade (Ds):

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

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

Le distanze minime da tutti gli elementi costruttivi dei fabbricati fuori terra dalla sede stradale dovranno essere di mt. 5,00;

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

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

1. edifici individuati all'interno dei nuclei di antica formazione.

È comunque obbligatorio il mantenimento del filo di fabbricazione esistente al solo fine della conservazione della cortina edilizia – per quanto riguarda gli edifici principali - lungo il fronte della strada e dell'allineamento planimetrico degli stessi al filo degli edifici adiacenti;

2. sopraelevazione degli edifici esistenti, fatto salvo il rispetto delle distanze fra fabbricati.

1.3. Distanze minime dai confini di proprietà:

in tutte le zone di cui al successivo art. 16, per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione con variazione del sedime dell'edificio, la distanza minima dai confini di proprietà deve essere di mt. 5 rispetto a tutti gli elementi costruttivi del fabbricato.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

È consentita la diversa ripartizione alle distanze dai confini di proprietà qualora tra i proprietari venga stipulato accordo in forma di convenzione notarile registrata e trascritta (in forma valida ed efficace anche nei confronti di successivi aventi causa) a condizione che venga rispettata la distanza minima tra i fabbricati.

1.4. Edifici oggetto di piani esecutivi.

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

1.5. Modalità di misurazione delle distanze.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano degli elementi costruttivi del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'art. 2 del D.M. n. 1444 del 01.04.1968; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Fatto salvo quanto disposto dal Codice della Strada, vengono esclusi dalle verifiche delle distanze di cui al presente articolo i seguenti manufatti: balconi aggettanti, scale a sbalzo, pensiline, gronde, lesene e altre decorazioni e altri elementi aggettanti la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda mt 1,50, autorimesse e pertinenze aventi un'altezza interna non superiore a mt. 2,40 e altezza

al punto più alto della copertura, non superiore a mt. 3 dalla quota 0,00 convenzionale, scalette e rampe di accesso al piano rialzato o al piano seminterrato.

Art. 13 - Deroghe

1. Gli interventi in deroga possono essere assentiti con permesso di costruire, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie di sicurezza, solo nei casi e dei limiti consentiti dall'art. 40 della LR 12/2005 e successive modifiche.
2. Il rilascio di permesso di costruire in deroga è ammesso solo per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.
3. La deroga può risultare relativa solo alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione relative a limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza dai fabbricati.

Art. 14 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

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

1. Le cabine sono realizzate in deroga ai parametri urbanistici e comunque nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e dei minimi inderogabili di quanto disposto dal Codice Civile.
2. Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Art. 15 - Ripostigli attrezzi in ambito residenziale

Fatto salvo quanto disposto dal Codice della Strada, nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali, quale attività di edilizia libera, è ammessa la realizzazione senza necessità di verifica dei parametri urbanistici di ripostigli e attrezzi di superficie londa in pianta non superiore a mq 5, non stabilmente infissi al suolo, con altezza interna massima non superiore a mt. 2,40 e un'altezza massima della copertura non superiore a mt. 2,70 dalla quota 0,00 convenzionale.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 16 - Destinazione d'uso

1. Come previsto dall'art. 51 della LR 12/2005, le cui disposizioni di seguito riportate o richiamate devono comunque trovare applicazione:

- costituisce destinazione d'uso di un'area di un edificio la funzione di complesso di funzioni ammesse per l'area o per gli edifici;
- è da considerare principale la destinazione d'uso qualificante;
- è da considerare, invece, complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile quella principale o comunque risulti prevista agli altri fini di cui al suddetto articolo;
- le varie destinazioni suddette possono coesistere senza limitazioni percentuali;
- è sempre possibile il passaggio dall'una destinazione all'altra nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 51 stesso e nei limiti consentiti dalle disposizioni di cui al presente Piano aventi ad oggetto esclusioni di funzioni;

2. La destinazione d'uso delle aree e degli edifici e, all'interno di questi ultimi, di ciascuna unità funzionale (complesso di vani e di spazi coperti e dei relativi accessori e pertinenze organizzati per una utilizzazione unitaria) deve risultare indicata nelle tavole dei progetti allegati alle istanze di rilascio di permessi di costruire o SCIA ed anche negli elaborati grafici dei piani attuativi. Nelle tavole e negli elaborati stessi deve anche risultare contenuta l'indicazione delle destinazioni da considerare escluse in forza di quanto disposto dalla normativa di zona.

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

- a) residenziale;
- b) produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi e funzioni pertinenti alle attività produttive);
- c) artigianale di servizio: rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (come per esempio attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestra, centro estetico, ludoteca, etc.). Tali tipologie di attività possono essere insediate in immobili aventi destinazione di attività terziarie e commerciali. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e D.M. 5/09/1994.
- d) commerciale (attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, esercitata in unità funzionali con diverse superfici di vendita):
 - d.1. esercizi di vicinato con superficie di vendita minore o uguale a mq 250;
 - d.2. media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq;
 - d.3. grande struttura di vendita, centro commerciale con superficie di vendita superiore a 2500 mq.
- e) deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi);
- f) logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei containers a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse)
- g) terziario (uffici, esposizioni, attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva, i pubblici esercizi);
- h) ricettiva alberghiera;
- i) insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, impianti sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni);
- j) attività assistenziale o sanitaria privata (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi);
- k) agricola;
- l) servizi tecnologici.

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

5. Ai sensi del secondo comma dell'art. 51 della LR 12/2005, vengono di seguito indicati **i casi nei quali i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici**, promossi con opere, devono ritenersi che comportino aumenti o variazioni del fabbisogno di aree per i servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico generale di cui al piano dei servizi: interventi superiori ai 2500 mq.

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

Art. 17 - Cambi di destinazioni d'uso

1. Tutti i cambi di destinazione d'uso (con opere o senza) devono possedere il requisito di conformità con le norme del Piano delle Regole. Non sono pertanto consentiti mutamenti di destinazione d'uso che risultino in contrasto con le destinazioni non ammesse nella zona ove è ubicato il fabbricato.
2. Non sono altresì consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che comportino un maggior peso insediativo per i fabbricati oggetti di convenzionamento in attuazione di un piano attuativo. In tal caso le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse solo previa modifica della convenzione con reperimento (o se consentita la monetizzazione) delle aree di interesse generale rapportate al maggior peso insediativo dell'edificio rispetto alla precedente destinazione.
3. I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
4. Per quanto non specificatamente riportato si fa riferimento alla normativa vigente.

TITOLO IV - AREE DI TUTELA E VINCOLO

Art. 18 - Zone e fasce di rispetto

Le fasce di rispetto sono individuate nelle tavole di dettaglio (scala 1:2.000) "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e nella tavola QC.05 "Vincoli e tutele" del Documento di Piano e sono definite da linee che fissano i limiti della possibile edificazione.

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

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

Le fasce di rispetto stradali all'interno del Parco Agricolo Sud Milano non possono essere utilizzate per stazioni di servizio per la distribuzione del carburante e/o energia agli autoveicoli o per le stazioni di autolavaggio.

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

Vincoli e fasce di rispetto di polizia idraulica

Ai sensi della DGR 30 novembre 2011 n. IX/2616, per le fasce di rispetto da vincoli di polizia idraulica e loro regolamentazione si rimanda allo Studio del Reticolo Idraulico Minore e al Documento di Polizia Idraulica.

Le fasce di rispetto del Canale Scolmatore Olona del Nord Ovest sono fissate in 30 metri dall'argine del canale, quelli del reticolo idrografico minore in metri 10. In dette fasce è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione.

Le fasce di rispetto del Canale Scolmatore Nord Ovest per i tratti ricadenti nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si applica l'art. 42 comma 4 delle NTA del PTC del PASM.

Per le fasce di rispetto dei fontanili dovrà essere rispettato quanto prescritto dagli art. 41 e 42 delle NdA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano se ricadenti all'interno del suo perimetro, altrimenti quanto prescritto dal comma 4, lettera a), dell'art. 29 comma 2 lettera **e)** delle Prescrizioni delle Norme di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Milano vigente.

Per le aree non ancora edificate, ai sensi dell'art. 3 c. 2 del DPR 18/11/98 n. 459, poste all'interno delle fasce di pertinenza individuate dal comma 1 dell'art. 3 del DPR 459/98 vi è l'obbligo da parte del titolare del titolo autorizzativo di porre in atto, a proprio carico, tutti quegli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria.

Nelle fasce di rispetto, l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, di ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate, è ammessa esclusivamente in corrispondenza dei siti individuati da apposita simbologia sulla tavola PdS.01 "Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi".

Art. 19 - Fasce di rispetto agli impianti e Stazioni Radio Base (SRB) e per la telefonia mobile

Secondo il Principio di Reciprocità degli effetti, ad esclusiva tutela dei gestori del servizio, nella tav. PdS.01 "Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi" sono individuate, coerentemente con lo studio scientifico relativo alla "localizzazione dei siti idonei all'insediamento di stazioni Radio Base per la telefonia mobile" approvato con delibera di Giunta Comunale nr. 4 del 13/01/2014, le Zone "SRB – IMPIANTI E STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE E CELLULARE" e nella fascia di rispetto di questi impianti - nonché dei ponti radio, i radar e le antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate, che è fissata in ml. 75,00 dal punto di installazione del supporto, non può essere costruito alcun edificio ad uso residenziale.

Art. 20 - Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici esistenti

Ai sensi del DPR n. 236/1988, del D.Lgs. n. 152/2000 e del D.Lgs. n. 258/2000, in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di tutela assoluta dell'area immediatamente circostante il punto di captazione, avente un raggio di 10,00 mt, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Inoltre, in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto pari a mt. 200,00 secondo le prescrizioni contenute al comma 5, art. 5 del D.Lgs. n. 258/2000, oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della DGR n. 6/15137 del 27 giugno 1996, all'interno della quale sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depuranti;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- aperture di cave che possano essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative e/o quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti, stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azzoto presenti negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Art. 21 - Aree a rischio archeologico

Tutti i progetti, comportanti l'abbassamento della quota attuale del piano di campagna, che interessano gli ambiti individuati all'interno del perimetro delle "aree a rischio ritrovamento archeologico", così come individuate nella tavola del DdP QC.01 "Quadro di sintesi della Programmazione paesaggistica alla scala sovracomunale", è prescritta la loro trasmissione alla Soprintendenza dei Beni Archeologici per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di tutela.

Art. 22 - Beni soggetti a vincolo culturale

1. Sono soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 i seguenti immobili con i relativi numeri di riferimento riportati con apposita simbologia grafica negli atti del PGT:
 - n. rif. (1) Chiesa di S. Pietro all'Olmo, DM 19/08/1912 (ex L 1089/39);
 - n. rif. (2) Chiesa di S. Rocco, DM 10/09/1912 (ex L 1089/39);
 - n. rif. (3) Palazzo Serbelloni, DM 15/09/1942 (ex L 1089/39);
 - n. rif. (4) Villa e Parco Dubini, DM 17/10/1980 (ex L 1089/39);
 - n. rif. (5) Villa e Parco Gavazzi Balossi, DM 14/01/1981 (ex L 1089/39);
 - n. rif. (6) Casa e Giardino Villa, DM 19/05/1981 (ex L 1089/39).
2. Sono altresì potenzialmente e presuntivamente vincolati (salvo accertamento negativo dell'interesse storico artistico da effettuarsi con provvedimento dell'Ufficio Centrale del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali): i beni, aventi più di 70 anni, delle regioni, province, comuni, gli altri enti pubblici e le persone giuridiche private senza fini di lucro; gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni e i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici esposti e non alla pubblica vista, aventi più di 70 anni.

Art. 23 - Beni soggetti a vincolo paesaggistico

Sono soggetti al vincolo di bene paesaggistico e ambientale di cui alla ex L. 1497/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 le seguenti aree riportate con apposita simbologia grafica negli atti del PGT:

- Boschi;
- Parco Agricolo Sud Milano LR n. 16 del 16/07/2007.

TITOLO V - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 24 - Le risorse naturali e l'ambiente

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

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

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

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

- l'apertura di nuove cave, l'ampliamento e l'ulteriore sfruttamento delle cave esistenti;
- la realizzazione di discariche, anche controllate;
- i depositi all'aperto di rottami e materiali ferrosi, fatti salvi i depositi esistenti dalla data di adozione del presente PGT che dovranno essere sistemati con idonee aree di rispetto e fasce verdi piantumate.

Art. 25 - Norme speciali di tutela dell'ambiente

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

Dovranno comunque essere evitati:

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

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

- assicurare la ricomposizione dell'ambiente e del paesaggio manomesso dal cantiere e dagli interventi ammessi, attraverso un rimodellamento delle parti esterne e scoperte che, pur tenendo conto di diversi e nuovi connotati, elimini ogni discontinuità valendosi anche della introduzione di appropriati manti di vegetazione autoctona;
- non utilizzare l'area eventualmente destinata a distacco tra i fabbricati per depositi, di qualsiasi genere (salvo zone industriali vedi art. 14 delle presenti norme);
- prevedere la sistemazione a verde e la messa a dimora di alberi, arbusti e manti vegetativi sulle aree libere previste, non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e a parcheggio scoperto;
- negli "ambiti prevalentemente residenziali e non residenziali esistenti e/o di completamento" del Piano delle Regole, gli interventi edilizi che comportano modifiche alle aree a verde permeabile (Vp) ove esistano alberature, tale esistenza deve essere documentata, asseverata, con appositi rilievi e documenti fotografici nella rappresentazione dello stato di fatto, allegata al relativo progetto edilizio.

Qualora risulti necessario abbattere alcune alberature, tali alberature ad aree verdi devono essere sostituite in numero, quantità e valore tecnicamente appropriati comunque non inferiore al preesistente;

- scegliere le essenze per i nuovi impianti arborei fra quelle autoctone della pianura; impianti che, al pari di quelli esistenti, dovranno essere scrupolosamente mantenuti dalle proprietà e reintegrati qualora la vetustà e le calamità naturali li abbiano danneggiati;
- fornire, ai sensi di legge, le indicazioni tecniche ritenute utili per un adeguato controllo degli scarichi solidi, liquidi e gassosi, che saranno presumibilmente prodotti dall'insediamento e, per il loro eventuale smaltimento. Si farà carico alla proprietà per gli interventi del caso;
- prevedere l'eliminazione di rumori, dove è consentita la ubicazione di attività che li producono, e contenerli entro le soglie stabilite dai Regolamenti vigenti;
- impedire la trasmissione di vibrazioni e/o calore molesti all'esterno degli edifici e, soprattutto, nelle costruzioni contigue ai medesimi attraverso il ricorso della progettazione a opportuni accorgimenti costruttivi nelle fondazioni e sugli involucri.
- all'interno delle aree inserite in zona "SRB - FASCE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI E STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE" potranno essere installate, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, tralicci o altro) ed altezza (per una altezza massima di 32 mt.), per alloggiarvi antenne, parabole e ripetitori.

Art. 26 - Norme speciali per la tutela delle risorse idriche

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

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

Gli edifici esistenti dovranno prevedere l'allacciamento alla fognatura pubblica, ove esistente, entro un anno dalla data di adozione del PGT.

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

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

Per le industrie esistenti l'adeguamento agli standards di cui sopra dovrà avere luogo entro quattro anni dall'entrata in vigore delle presenti Norme. I complessi edili di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni. Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati le stesse industrie e complessi edili dovranno essere dotati di appositi contatori. Le industrie potranno ricorrere altresì, entro gli standards per etto di stabilità, a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi solo su parere favorevole del Genio Civile e del Consorzio per l'Acqua Potabile. Per pozzo profondo si intende un'opera che sia in grado di captare falde contenute in sedimenti di transizione.

Art. 27 - Regole di tutela dell'ambiente e del paesaggio

1. Ai sensi delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 8 novembre 2002 - n. 7/11045, tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici ivi compresi i Piani Attuativi, ancorché interessanti aree non vincolate paesaggisticamente, sono sottoposti a verifica di compatibilità paesistica con il contesto nel rispetto dei disposti di cui ai successivi articoli della Parte IV "Esame paesistico dei progetti" delle NTA del PPR stesso. Gli elaborati del DdP definiscono le Classi di sensibilità paesistica ai sensi dell'art. 34.2 lettera a) del PPR.

Sensibilità paesistica e ambientale

La tavola DS.02 “Carta della sensibilità paesistica” del Documento di Piano è finalizzata ad evidenziare le qualità paesistiche ed ambientali presenti nel comune ed a indicarne modalità di intervento con finalità di tutela. La carta della sensibilità paesistica ed ambientale è redatta a partire dall’individuazione delle componenti sistemiche che compongono il territorio del comune di Cornaredo, dei sub sistemi e delle componenti minute. Porre il tema della qualità paesistica ed ambientale nello strumento di governo del territorio ha per obiettivi la responsabilizzazione e la consapevolezza necessarie alla tutela, sia dei progettisti, sia della popolazione locale e degli organi che le rappresentano e ne sono strumento. L’impatto paesistico non è misurabile con procedimenti deterministici e non è parametrabile; ogni progetto deve essere valutato nella misura in cui contribuisce a qualificare oppure deteriorare il contesto paesistico di riferimento. La valutazione dell’impatto paesistico dei progetti è definita dalla D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”.

L’apparato descrittivo del sistema ambientale è formato dalle indagini ricognitive contenute nelle cartografie del Documento di Piano.

In particolare, nelle tavole del Quadro Conoscitivo (QC) vengono individuate le maggiori componenti sistemiche così elencate:

- 1) Parco Agricolo Sud Milano;
- 2) Ambiti di tutela e vincolo, tra cui le aree agricole strategiche del PTCP;
- 3) Gli usi del suolo nello stato di fatto;
- 4) Le previsioni in corso di attuazione e le previsioni non attuate.

L’individuazione delle componenti sistemiche e minute sono indicate nelle tavole del Quadro Conoscitivo (QC):

- QC.01 “Quadro di sintesi della Programmazione paesaggistica alla scala sovracomunale”;
- QC.02 “Invarianti territoriali dell’ambiente-paesaggio. Risorse e criticità”;
- QC.03 “Carta dell’uso del suolo | stato di fatto”;
- QC.04 “Vincoli e tutele”.

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

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

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

Il giudizio di integrità

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

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

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

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

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

Classificazione

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

Classe 1 = Sensibilità Paesistica molto bassa:

Aree interessate dalle grandi infrastrutture;

Classe 2 = Sensibilità Paesistica bassa:

Aree edificate del tessuto urbano consolidato senza varietà funzionale ed una chiara leggibilità di disegno unitario.

Classe 3 = Sensibilità Paesistica media: Aree edificate del tessuto urbano consolidato caratterizzate dalla presenza di più funzioni, con spazi pubblici e aree verdi costituenti un disegno d'insieme di città pubblica.

Classe 4 = Sensibilità Paesistica alta:

Aree agricole caratterizzate da una diffusa qualità ambientale e leggibilità del tessuto agricolo; aree urbane caratterizzate da elementi naturali come parchi urbani e gli edifici classificati come moderni, contemporanei e produttivi presenti nel Nucleo di Antica Formazione di cui alle successive disposizioni del PdR.

Classe 5 = Sensibilità Paesistica molto alta:

Aree caratterizzate da importanti emergenze naturalistiche e paesistiche o aree in fase di rilevante riqualificazione ambientale.

La lettura della sensibilità paesistica ed ambientale da redigersi nei progetti di trasformazione del territorio è redatta ai sensi della legge sopra citata utilizzando i criteri:

1) Morfologico-strutturale; 2) Vedutistico; 3) Simbolico; i criteri sono espressi attraverso un "giudizio sintetico" ed un "giudizio complessivo".

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 28 - Finalità ed efficacia del Documento di Piano

1. Nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di Governo del Territorio sull'intero territorio comunale di Cornaredo.

Il Documento di Piano (DdP) è parte del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cornaredo, composto anche dal Piano delle Regole (PdR) e dal Piano dei Servizi (PdS).

E' redatto ai sensi della LR 12/2005 e ss.mm.ii. e definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali.

Il Documento di Piano individua e definisce, oltre alle strategie comuni agli altri atti costituenti il PGT, gli Ambiti di Trasformazione (AT).

2. Le presenti Norme di attuazione perseguono l'obiettivo di valorizzare e qualificare il territorio comunale nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo e di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali di livello sovra comunale. In quest'ottica, gli obiettivi che si intendono perseguire per gli "Ambiti di Trasformazione" del nuovo PGT di Cornaredo sono:

- a) nessun "Ambito di Trasformazione" prevede una espansione su suolo agricolo; tutte le trasformazioni operano al loro interno in ambiti propriamente di completamento ereditati dal PGT 2014, spesso ridefinendone gli obiettivi, le prescrizioni e gli indirizzi per la progettazione;
- b) la previsione di servizi al loro interno è relativamente contenuta e limitata essenzialmente a contenute previsioni di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsione di "Aree a verde" (urbanizzazioni secondarie) declinate in: "Aree verdi attrezzate", "Boschi, fasce boscate e verde naturalistico", finalizzate alla costruzione e integrazione del sistema di spazi aperti pubblici e non, urbani e naturali, che caratterizzano e strutturano il territorio di Cornaredo.

3. In conformità con la L.R. n.12/05, il DdP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli: le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del PdS, del PdR e dei Piani Attuativi (PA) o degli strumenti a essi assimilabili.

4. Le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione (AT), di cui ai successivi articoli, costituiscono parte integrante del presente apparato normativo del Documento di Piano del quale evidenti risultano le relazioni con altre parti dello stesso; per i quali vengono indicati gli indirizzi e gli obiettivi prioritari che si vogliono perseguire, nonché le previsioni relative agli ambiti stessi da assumere come prescrittive nella fase di definizione delle scelte ad essi relative.

5. Nel corso del processo di pianificazione che con il presente Documento di Piano viene avviato, i proprietari e gli operatori interessati allo sviluppo urbanistico degli ambiti di trasformazione ed il Comune collaboreranno al fine di provvedere alla suddetta definizione delle scelte relative agli ambiti stessi, previ approfondimenti e verifiche necessari ed opportuni, ovviamente anche al fine di fare assumere, per quanto possibile, ai piani o programmi urbanistici attuativi, aventi essi ad oggetto, il ruolo di efficaci strumenti del perseguimento degli obiettivi sopra richiamati. Tali finalizzazioni avranno, oltre che gli approfondimenti e le verifiche di cui sopra, le consultazioni e le negoziazioni nonché le eventuali attribuzioni di premialità.

Art. 29 - Elaborati costituenti il Documento di Piano

Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati illustrativi:

- **Relazione Illustrativa** - Relazione tecnica di Piano - Quadro cognitivo e conoscitivo
- Relazione tecnica di Piano - Quadro progettuale

DdP | Tavole Quadro Conoscitive Quadro cognitivo e conoscitivo

- **DP01** "Carta delle infrastrutture e degli itinerari della mobilità debole"
- **QC.01** "Quadro di sintesi della programmazione paesaggistica alla scala sovracomunale";
- **DP02** "Carta condivisa del paesaggio"
- **QC.02a** "Carta dei paesaggi di Cornaredo";
- **QC.02b** "Invarianti territoriali dell'ambiente paesaggio. Risorse e criticità";
- **QC.03** "Carta dell'uso del suolo | stato di fatto";
- **QC.04** "Vincoli e tutele"; **DP04** "Carta dei vincoli e delle tutele"
- **QC.05** "Istanze"; **DP03** "Carta delle istanze pervenute e dello stato d'attuazione del PGT 2019".
- **DP05** "Carta dello schema e delle relazioni per la definizione della rete ecologica comunale del comune di Cornaredo ai sensi della Dgr. 10962".
- **DP07a** "Carta STTM1 Scheda Norma 1 - Adattamento e risposta agli eventi meteorici estremi"
- **DP07b** "Carta STTM1 Scheda Norma 2 - Adattamento e mitigazione dell'isola di calore"

DdP | Tavole Documento Strategico Quadro progettuale

- **DS.01a** "Strategie per Cornaredo";
- **DS.01b** "Tavola delle Previsioni di Piano"; **DP08** "Carta delle previsioni di Piano"
- **DS.02** "Carta della sensibilità paesistica"; **DP06** "Carta delle sensibilità paesistica"
- **DS.03** **DP 09** "Carta dello schema di Rete Ecologica Comunale"
- **DS.04** **DP10** "Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. Ambiti proposti in ampliamento e rettifiche".

Elaborati normativi e Allegati al Documento di Piano:

- Norme Tecniche di Attuazione del PGT;
- Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT).

ALLEGATI AL DOCUMENTO DI PIANO

~~- ALLEGATO. Sintesi delle istanze alla Variante~~

~~- ALLEGATO. Componente geologica~~

Art. 30 - Perequazione urbanistica

1. L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), in seguito alla definizione delle scelte ed alla formazione dei piani e programmi attuativi, **costituirà strumento di perequazione tra i proprietari delle aree in esse ricadenti**.

Al fine della perequazione stessa i proprietari sono chiamati a raggiungere gli accordi che riterranno opportuni per un'equa ripartizione di tutti i costi, oneri e vantaggi che l'iniziativa di sviluppo urbanistico comporta.

Art. 31 - Criteri tecnici di attuazione del Documento di Piano

1. Le previsioni del DdP si realizzano attraverso Piani Attuativi (AP), ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, estesi all'intero perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

2. I Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, sono elaborati e proposti in conformità ai presenti Criteri e in coerenza con quanto riportato nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, anche a perfezionamento delle stesse Schede del piano attuativo.

3. Per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi si applica il procedimento delineato dalla L.R. 12/2005, con osservanza delle relative disposizioni.

Art. 32 - Documentazione minima da presentare per l'approvazione dei Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento e Programmi Integrati di Intervento con finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La documentazione minima da allegarsi necessariamente ai Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, Programmi Integrati di Intervento con finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente è la seguente:

1. Estratto catastale di mappa, visure catastali dei lotti, normativa di riferimento, atti notori;
2. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di Piano, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali;
3. Stato di fatto degli ambienti di intervento (scala 1:500 o 1:1000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
4. rilievo grafico e fotografico dell'area oggetto di intervento, punti di ripresa, quote altimetriche;
5. Individuazione ambito oggetto di variante di P.G.T. – profilo di P.G.T. Vigente –P.G.T. Adottato - (se ricorre il caso);
6. Planimetria con dimensionamento dell'area di intervento; individuazione delle aree a standard, suddivisione quotata dei lotti;
7. Individuazione delle aree esterne al perimetro del Piano da cedere ed adibire a strada pubblico – (se ricorre il caso);
8. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con l'indicazione dei perimetri di galleggiamento, delle sagome di ingombro, delle distanze, della volumetria edificabile dei lotti, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
9. Sezioni degli edifici in progetto, profili indicativi degli edifici – destinazioni d'uso ammesse;
10. Indicazione dei passi carrai, tipologie recinzioni, distinzione strade pubbliche e privati e connessioni con la viabilità esterna;
11. opere di urbanizzazione – strade, marciapiedi e verde pubblico;
12. opere di urbanizzazione – ampliamento e potenziamento: rete di illuminazione pubblica, rete gas-metano, rete idrica, rete fognatura, rete telecomunicazione;
13. Abaco riassuntivo degli indici urbanistici generali e dei singoli lotti, norme tecniche di attuazione del Piano;
14. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
15. Ubicazione dei picchetti inamovibili per la esatta delimitazione degli isolati;
16. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - a. descrizione delle finalità del Piano, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel documento di piano;
 - b. dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi introdotti dal Piano suddivisi tra le diverse funzioni previste dal Piano medesimo;
 - c. analisi degli effetti dell'intervento relativamente al suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dagli attuatori), nonché indicazioni di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;

- d. analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- e. valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- f. descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema della mobilità e di accessibilità trasportistica;

17. Relazione economica sulla fattibilità del Piano, che evidenzi in particolare:

- a. Il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione delle opere o intervento di interesse pubblico;
- b. Il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;

18. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano.

Art. 33 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Il DdP è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico.
2. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal DdP (vedi PdR).
3. Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, ferma restando l'osservanza della normativa nazionale e regionale, si applica la disciplina contenuta nel PdR, nonché quella di dettaglio contenuta nei Regolamenti comunali.

Art. 34 - Compensazione ecologica-ambientale

1. Per tutti gli Ambiti di Trasformazione del DdP e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana del PdR, ove prescritto, che determinano una riduzione di "aree agricole o a verde" nello stato di fatto, **così come individuate nella tavola del DdP QC.04 "Carta dell'uso del suolo | stato di fatto"**, e non interessati dalle altre compensazioni ambientali (come per esempio quelle previste dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente), il PGT prevede l'introduzione obbligatoria della "Compensazione ecologica-ambientale preventiva".
2. Le aree destinate alla compensazione ecologica – ambientale, individuate nella tavola DS.03 "Schema di Rete Ecologica Comunale", sono le "Aree a verde" del Piano dei Servizi, articolate in: "Aree verdi attrezzate" e "Aree verdi naturalistiche", e prioritariamente le opere di compensazione dovranno riguardare la rete dei fontanili di Cornaredo.
3. Ai fini della determinazione della quantità di aree a standard da cedere per la compensazione si utilizzerà la nuova Superficie Coperta (Sc) di progetto. La quota di compensazione dovrà corrispondere **al 5% della stessa** per la quale è prevista l'obbligo della monetizzazione ai sensi dell'art. 77 delle NTA del PdS. Tale importo avrà la destinazione vincolata nel bilancio comunale per interventi di nuova piantumazione e/o riqualificazione ambientale.
4. Ogni intervento che interessa le aree boscate vincolate dal PIF dovrà essere soggetto a specifica autorizzazione degli Enti competenti (Settore Agricoltura Provincia Milano) e prevedere specifici interventi di compensazione ecologica-ambientale ai sensi degli articoli 42,43, e 44 delle norme di attuazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente.
5. Gli interventi ambientali nel Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere preventivamente verificati con l'Ente gestore.

Art. 35 - Valenza paesaggistica del Documento di Piano

Il DdP approfondisce alla scala comunale i temi trattati dai piani sovraordinati, individuando contenuti paesaggistico-ambientali di maggior dettaglio con specifici elaborati grafici del Quadro Ricognitivo e Conoscitivo e degli elaborati illustrativi contenuti nella relazione **Illustrativa tecnica di Piano (Quadro Ricognitivo e Conoscitivo e Quadro Progettuale)** del DdP.

TITOLO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI: ATTUAZIONE DEL DdP

Art. 36 - Schede Ambiti di Trasformazione

1. Ai Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, relativi agli Ambiti di Trasformazione, si applica quanto previsto nelle **Schede degli Ambiti di Trasformazione** allegate alle presenti norme.

2. In base a motivazioni documentate, al fine di assicurare un miglior assetto urbanistico dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del DdP, della reale morfologia dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri degli AT per modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all'interno di mt 5.

3. Le *Schede degli Ambiti di Trasformazione* riportano per ciascun ambito:

- a) Descrizione;
- b) Obiettivi;
- c) Parametri urbanistici;
- d) Tipo e modalità di intervento;
- e) Prescrizioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti;
- f) Indirizzi per la progettazione;
- g) Compensazione ecologica-ambientale;
- h) Principali vincoli di carattere sovraordinato;

4. Efficacia delle Schede degli Ambiti di Trasformazione:

4.1 All'interno delle Schede degli AT in caso di difformità tra testo e grafici, i primi prevalgono sui secondi.

- a) Sono prescrittive le disposizioni di cui precedente articolo, commi: 3.b, 3.c, 3.d, 3.e, 3.g., 3.h.
- b) Non è prescrittivo il comma 3.a del precedente articolo.
- c) Ha valore di indirizzo il comma 3.f.

4.2 In particolare, per gli AT hanno valore prescrittivo:

- a) l'individuazione della "Superficie territoriale" (St); l'indicazione del perimetro prevale sulla dimensione della St, la cui definizione puntuale è certificata dal rilievo da produrre in sede di presentazione di PA;
- b) la "destinazione d'uso principale" e le "destinazioni d'uso escluse";
- c) la quantità minima di aree a standard da cedere secondo il rapporto del 50% rispetto all'estensione della Superficie territoriale (St) per le trasformazioni residenziali e secondo il rapporto del 30% per le trasformazioni produttive/terziarie. Per le trasformazioni commerciali il rapporto richiesto dovrà comunque essere garantito lo standard minimo da legge.

In ogni scheda degli AT è riportata la quantità di aree a standard da reperire all'interno dell'area; l'eventuale restante quota di aree a standard, utile al raggiungimento del parametro, potrà essere reperita, durante le successive fasi di contrattazione pubblico-privato, all'interno dell'area o all'esterno, nelle aree di progetto del Piano dei Servizi non interessate dai compatti di pianificazione attuativa ma funzionali alla trasformazione stessa, o monetizzata in ragione dell'utilità pubblica secondo il parametro di **150 euro/mq per trasformazioni residenziali e/o terziarie-commerciali e di 100 euro/mq per trasformazioni produttive** per il raggiungimento del rapporto richiesto.

d) La quantità minima di “Edilizia convenzionata” indicata nelle singole schede.

e) *per gli spazi costruiti*: l'individuazione della “Superficie fondiaria” (Sf), degli “Edifici di valore storico architettonico” come disciplinati dal PdR; degli edifici individuati nelle singole schede come edifici esistenti da mantenere, da ricollocare, le nuove edificazioni, e i principali fronti commerciali;

f) l’“H max degli edifici”;

g) *per gli spazi aperti*: l'individuazione, in termini di quantità e tipologia, delle “superfici da cedere o convenzionare” con l'Amministrazione Comunale, salvo modesti aggiustamenti comportanti le correzioni di errori materiali e/o del dato numerico emergenti dal rilievo dello stato effettivo dei luoghi.

La localizzazione di spazi pubblici diversi da quelli delle “aree a verde”, a “parcheggio di superficie”, a strada di progetto, di cui al punto successivo, e degli “Ambiti funzionali alla trasformazione” (Aft) ha valore di indirizzo;

h) **ai fini di un disegno d'insieme di città pubblica e della tutela e salvaguardia della continuità ecologica delle “Aree a verde” costituenti le Rete Ecologica Comunale (REC)**, per le “Superfici da cedere o convenzionare con l'Amministrazione Comunale, limitatamente alle seguenti “Aree a verde” del PdS (di cui ai successivi articoli: “Area verde attrezzata”, “Area a verde naturalistico”), “Parcheggio pubblico” di progetto, e “Strada di progetto”, è prescrittiva la localizzazione, la forma planimetrica e la conseguente quantificazione delle aree da reperire all'interno degli AT, salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all'interno di mt 5 che non inficino l'obiettivo strategico e l'interesse pubblico dello stesso AT; la scelta tra le tipologie delle aree sopra citate ha invece valore di indirizzo;

i) hanno valore di indirizzo: l'allineamento e l'orientamento prevalente dell'edificato, la distribuzione interna, gli accessi pedonali e carri, i parcheggi esistenti privati ad uso pubblico da riqualificare, “filari e siepi”, la localizzazione degli spazi per “percorsi ciclopedinali”. Per questi ultimi rimane prescrittiva la loro realizzazione nel rispetto delle origini e destinazioni evidenziate all'interno delle schede degli AT.

l) per la realizzazione delle fasce di mitigazione previste dal PGT si dovrà fare riferimento al ‘Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico- ambientali’ del PTCP”.

5. Le Schede degli Ambiti di Trasformazione sono:

- AT.1 “Ambito via Asilo” (ex AT.2).
- AT.2 “Le residenze del fontanile Torchiana via Garibaldi” (ex AT.6 del DdP 2014);
- ~~- AT.3 “L'asse verde via Milano” (ex AT.7 del DdP 2014);~~
- ~~- AT.4 “Il parco via Rossini” (ex AT.12 del DdP 2014);~~
- AT.5a,b,c Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale;
- AT.6 “Ambito industriale di via Tolomeo”.

Art. 37 - Ambiti funzionali alla trasformazione (AfT)

- 1.** Il DdP subordina l'attuazione di determinati AT e ARU, individuati all'interno delle "Schede Ambiti di Trasformazione" e "Schede Ambiti di Rigenerazione Urbana" del PdR, allegate delle presenti disposizioni, alla cessione o all'asservimento all'uso pubblico di aree esterne ai compatti identificate come "Ambiti funzionali alle trasformazioni" (AfT), fatte salve eventuali aree risultanti già pubbliche o asservite all'uso pubblico.
- 2.** Gli AfT interessano superfici con usi prevalentemente di interesse ambientale, nonché aree pubbliche da sottoporre ad interventi di riqualificazione.
- 3.** Fino al momento dell'approvazione dei PA, gli interventi all'interno degli AfT connessi sono disciplinati dal PdR e dal PdS.
- 4.** Nel caso non sia possibile l'acquisizione diretta, l'operatore può costituire una provvista economica pari al valore di monetizzazione delle aree in cessione gratuita, così come definita all'art. 77 delle presenti disposizioni, finalizzata alla contestuale acquisizione dell'area da parte del Comune.

Nel caso in cui negli ambiti AfT siano comprese aree di proprietà pubblica, destinate a servizi di interesse generale, è prevista solo la loro riqualificazione.

- 5.** La cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli AfT concorre a soddisfare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- 6.** Per le aree degli AfT disciplinate dal PdS è possibile l'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione.
- 7.** Le opere di urbanizzazione interne agli AfT e soggette a riqualificazione possono essere realizzate a scomputo oneri.

Art. 38 - Ulteriori disposizioni da osservarsi nella pianificazione attuativa degli Ambiti di trasformazione

- 1.** Gli strumenti urbanistici attuativi, relativi agli Ambiti di trasformazione, devono prevedere la dotazione di servizi indicata dalle "Schede degli Ambiti di Trasformazione" e dalle tavole del Piano dei Servizi. Nella presente sede, si evidenzia come siffatta dotazione debba essere reperita all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo nel perimetro, in misura, in ogni caso, non inferiore alle quantità previste.
La dotazione minima è prescrittiva anche per i diritti edificatori trasferiti a seguito dell'applicazione dei criteri perequativi e per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata agevolata insediabile nelle Aree di Trasformazione.
- 2.** Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, negli Ambiti di trasformazione non si applica la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
- 3.** Ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico si applica quanto previsto dall'art.11 della L.R. 12/2005 nonché dalla legislazione di settore. Per gli edifici che non raggiungono almeno il 75% dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale minimo previsto dalla normativa regionale vigente in materia di risparmio energetico si applica una riduzione della capacità edificatoria determinata dagli indici del presente documento pari al 10 %.
- 4.** Gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.

5. Per tutti gli ambiti le distanze da rispettare sono:

- **Dc** (distanza dai confini) \geq **mt. 5,00**
- **Df** (distanza dai fabbricati) \geq **mt. 10,00** salvo ove prescritto l'obbligo di mantenimento della cortina edilizia;
- **Ds** (distanza dalla sede stradale) \geq **mt. 5,00, 7,50, 10,00** in funzione del calibro stradale, salvo ove prescritto **l'obbligo del mantenimento della cortina edilizia esistente**.

6. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare sia le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica, come delle prescrizioni contenute nella tavola QC.05 “Vincoli e tutele”.

Art. 39 - Vincoli

Nell'elaborato QC.05 “Vincoli e tutele” è contenuto lo stato ricognitivo dei vincoli esistenti sul territorio comunale al momento dell'approvazione del DdP. Ciascun intervento edilizio dovrà confrontarsi con lo stato dei vincoli esistenti al momento della sua presentazione.

Art. 40 - Reti tecnologiche

Le reti tecnologiche dei sottoservizi si considerano opere minori e risultano assentibili nelle fasce di rispetto.

PARTE TERZA

DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO VII - DEFINIZIONI SPECIFICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 41 - Finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole governa, sulla base della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente e nel rispetto dei principi di autonomia sanciti dalla Costituzione, l'assetto e le trasformazioni del territorio comunale non altrimenti disciplinati dal Documento di Piano, in relazione alle esigenze di vita dell'intera collettività.

Art. 42 - Oggetto ed efficacia delle norme del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole (PdR) unitamente al Documento di Piano (DdP) e al Piano dei Servizi (PdS) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT). Per gli obiettivi quantitativi di sviluppo, a cui le presenti norme danno attuazione, si faccia riferimento alla Reazione del DdP.
2. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Ogni attività comportante modificazione urbanistica ed edilizia non altrimenti disciplinata dal DdP e dal PdS è disciplinata dalle presenti norme, dalle leggi nazionali e regionali vigenti, se prevalenti o più restrittive e, quando non in contrasto, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, e negli altri Regolamenti Comunali.

Art. 43 - Elaborati costituenti il Piano delle Regole

Il PdR si compone degli elaborati, dalle tavole e dai fascicoli qui elencati.

PdR Tavole:

- PdR.01 “Carta di sintesi delle previsioni del Piano delle Regole”;
- PdR.02a “Nuovo perimetro del centro storico”;
- PdR.02b “Nuovo centro storico: classificazione degli edifici del centro storico”;
- Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: “Regole per gli interventi e l’uso del suolo” (**tavv.1-7**);

Elaborati normativi:

- Norme Tecniche di Attuazione del PGT;
- Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU);
- Norme di fattibilità geologica.

ALLEGATI AL PIANO DELLE REGOLE

- ALLEGATO. Carta del Consumo di Suolo.

Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14. Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo.

Tavole

- PdR.03a | “Carta dell’uso del suolo | stato di fatto” (scala 5.000);
- PdR.03b | “Carta della qualità dei suoli liberi” (scala 5.000);
- PdR. 03c | “Carta dell’uso del suolo | stato di diritto del nuovo PGT” (scala 5.000);

- ALLEGATO 02. Schede PdR.04 “Edifici abbandonati”.

Art. 44 - Attuazione del Piano delle Regole

- 2) Il presente Piano delle Regole trova, di norma, attuazione in forza di singoli titoli abilitativi urbanistico edilizi (es: permesso di costruire, denuncia di inizio attività, etc.).
- 3) È la vigente disciplina di legge a stabilire in quali casi deve o può essere promossa la formazione di detti titoli abilitativi facendo ricorso a richiesta di rilascio di permesso di costruire oppure alla presentazione di denuncia di inizio attività.
- 4) Ai sensi del secondo comma, ultima parte, dell'art. 10 della LR 12/2005 per alcuni interventi risulta prescritto dal presente piano il ricorso a permessi edilizi convenzionati che vengono considerati necessari al fine di promuovere la soluzione di residui problemi di urbanizzazione e/o una corretta integrazione degli stessi nei contesti in cui debbono essere realizzati.
- 5) Con le convenzioni in tal caso necessarie i soggetti che promuoveranno gli interventi saranno, a seconda dei casi, chiamati a cedere gratuitamente aree per urbanizzazione primaria e/o alla relativa monetizzazione.
- 6) Per la realizzazione degli interventi interessanti gli immobili soggetti a vincolo troveranno ovviamente anche applicazione, a seconda dei casi, le disposizioni del decreto legislativo 42/04 e successive modifiche o le disposizioni di cui alle altre leggi relative agli altri vincoli nonché le disposizioni legislative urbanistiche e le disposizioni contenute nel decreto legislativo suddetto e nelle indicate altre leggi che disciplinano i rapporti tra i titoli abilitativi urbanistico-edilizi (permesso di costruire e denuncia di inizio attività) e gli altri titoli (autorizzazioni etc.) occorrenti a causa della sussistenza dei vincoli stessi.
- 7) Nella parte del territorio comunale che ricadono nell'ambito del parco agricolo sud Milano cui risulta relativo il piano territoriale di coordinamento approvato con delibera della Giunta Regionale n. VII/818 del 3.8.2000 gli interventi risultano soggetti anche alla disciplina di cui detto piano.

Art. 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per le norme relative alla fattibilità geologica si rimanda alle specifiche disposizioni allegate al presente Piano delle Regole.

TITOLO VIII - DEFINIZIONI SPECIFICHE D'AMBITO TERRITORIALE

Art. 46 - Ambiti territoriali

1. Il PdR suddivide il territorio comunale sottoposto alla sua disciplina nei seguenti ambiti territoriali:

- **Ambito del tessuto urbano consolidato:** insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo le aree libere intercluse o di completamento; esso è suddiviso nei seguenti campi di applicazione delle regole:

- Nuclei di Antica Formazione;
- Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento;
- Ambiti prevalentemente non residenziali di edificazione esistente e/o di completamento;
- Ambiti di Rigenerazione Urbana.

- **Ambiti agricoli:** insieme delle parti di territorio caratterizzate dalla presenza di elementi di valore ecologico-ambientale e spazi e attività connesse alle coltivazioni agricole e boschive;

2. Ai fini dell'applicazione delle regole, negli elaborati cartografici del PdR, ogni ambito è suddiviso in porzioni minime di territorio ciascuna identificata con specifica sigla contenente tipologia e numero progressivo.

Art. 47 - Nuclei di Antica Formazione

Definizione

I Nuclei di Antica Formazione comprendono: il vecchio nucleo urbano di Cornaredo e delle frazioni di San Pietro all'Olmo e Cascina Croce, e alcuni nuclei cascinali sparsi. Sono definiti a partire dalla carta IGM prima levatura (1888) confrontata per maggior dettaglio con altre cartografie storiche (catasto teresiano, catasto Lombardo Veneto, Carta del Brenna, cessato Catasto). Le modalità di definizione del perimetro del NAF sono definite in maggior dettaglio nella Relazione illustrativa del nuovo Documento di Piano (capitolo 5 “la città antica”).

Gli ambiti dei “Nuclei di Antica Formazione” sono d’interesse storico ed ambientale per le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche, sia originarie che conseguenti al processo d’evoluzione.

La stessa, definita “Zona di Recupero” ai sensi della normativa statale e regionale vigente, è da ritenersi come “Zona A”, ovvero parte del territorio interessata da agglomerati urbani, che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Destinazioni d’uso

- 1.** La zona in considerazione risulta destinata a residenza e funzioni con essa compatibili.
- 2.** È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:
 - b) produttiva;
 - d) commerciale;
 - d2) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq;
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale
 - e) depositi di materiali;
 - f) logistica;
 - k) agricola;
 - m) servizi tecnologici.

3. Per “i nuclei di antica formazione” inclusi nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano risulta destinata a residenza e funzioni con essa compatibili.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 6 comma 3:

b) produttiva;

 d) commerciale;

d2) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq;

 d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale

e) depositi di materiali;

f) logistica;

o) servizi tecnologici.

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

Indici

Parametri e indici esistenti.

Definizioni delle categorie di edifici

Il Piano distingue gli edifici all'interno del NAF in diverse categorie in relazione al loro carattere architettonico, alla loro tipologia, al valore storico attribuendo ad ogni categoria delle modalità di intervento ammessa e delle norme morfologiche.

a) Gli "A1-Edifici di valore storico e architettonico" comprendono gli edifici a cui viene riconosciuto in base alla documentazione storica e alla valutazione degli elementi architettonici visibili, una qualità estetica e un interesse storico tale da richiederne la conservazione integrale.

Si tratta di edifici già vincolati dalla sovrintendenza con apposito decreto o edifici che presentano un alto valore storico, testimoniale e architettonico.

Le fattispecie sono quelle dal palazzo storico o della villa storica. Si tratta sia di edifici antichi che novecenteschi.

b) Gli "A2-Edifici di interesse storico" costituiscono la parte fondamentale del tessuto storico del centro di Cornaredo e delle frazioni. Presentano una qualità architettonica e i caratteri dell'architettura tradizionale di matrice rurale e operaia.

Gli elementi architettonici di qualità più diffusi sono costituiti da ballatoi, portali, edicole sacre, pozzi, mentre la qualità spaziale che viene attribuita a questi edifici è quella di definire la cortina stradale con proporzioni tipiche da centro storico e altezze comprese fra i 2 e 3 piani e di definire le grandi corti-aie che strutturano lo spazio aperto.

c) Gli "A3-Edifici moderni" sono un elemento caratterizzante del centro storico di Cornaredo e San Pietro all'Olmo. Si tratta di edifici costruiti nel primo e secondo dopoguerra fino agli anni '70, caratterizzati da strutture portanti in cemento armato, da una estetica essenziale e funzionale, da aperture ampie, balconi e logge. Si tratta di edifici che presentano generalmente volumi e altezze che mal si integrano con il tessuto storico, ma che sono ampiamente diffusi e fanno parte del paesaggio consolidato.

d) Gli "**A4-Edifici contemporanei**" sono prevalentemente esito di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione recente all'interno del tessuto del centro storico. Generalmente presentano elementi tipici dell'edilizia tradizionale, ma rivisitati e semplificati all'interno di un approccio estetico contemporaneo.

e) I "**A5-Fienili ed ex fienili recuperati ad altra funzione**" sono edifici accessori agricoli (ex "casseri") caratterizzati da un impianto costruttivo semplice e funzionale, la cui qualità è data dal paramento murario, dal sistema strutturale a pilastri e dalle coperture a falda, dalle decorazioni in cotto a croci benedettine. Costituiscono un materiale ricorrente e caratterizzante la porzione prevalentemente interna degli isolati e contribuiscono nel complesso alla varietà del tessuto del centro storico.

f) Gli "**A6-Ex opifici di valore storico**" sono edifici di valore storico ma con funzioni originarie non residenziali. Si tratta prevalentemente di edifici originariamente produttivi (ex filande, magazzini agricoli) che hanno mantenuto inalterato il loro carattere nel tempo, pur cambiando di funzione. Possono essere definite come "archeologie industriali" e come tali se ne definiscono modalità controllate di trasformazione, per contemperare l'inserimento di nuove funzioni ed il mantenimento dei principali elementi caratterizzanti.

g) Gli "**A7-Edifici produttivi**" non presentano caratteri di interesse storico. Sono edifici generalmente di piccole dimensioni poco compatibili con il tessuto storico di cui si auspica la trasformazione con funzioni e forme compatibili al contesto.

h) Gli "**A8-Edifici a servizi di valore storico**" sono edifici a servizi inseriti nel Piano dei Servizi, di cui si riconosce un valore storico architettonico. Si tratta ad esempio delle chiese, di alcune scuole di inizio '900, della sede comunale, del centro civico dell'ex filanda.

i) Gli "**A9-Edifici minori**" sono edifici di piccole dimensioni, non classificati negli elaborati grafici del PGT, adibiti a funzioni come a garage, depositi, servizi, volumi tecnici, tettoie, gazebo, generalmente di pertinenza degli edifici principali, che possono anche costituire volume, ma che per dimensione e consistenza non sono annoverabili come edifici principali, ma come edifici di pertinenza.

l) Gli "**A10-Edifici crollati**" sono edifici parzialmente o totalmente crollati o demoliti perché pericolanti. Per posizione e conformazione rappresentano un'opportunità di ricomposizione del tessuto del centro storico e di sperimentazione di intersezione fra murature antiche e costruzione contemporanea.

m) "parti omogenee di tessuti" in centro storico composte prevalentemente da **A3**-edifici moderni e **A4**-contemporanei poste ai margini della città antica.

Tipologia delle modalità d'intervento ammesse

- Attività edilizia libera;
- Intervento edilizio diretto;
- Permesso di Costruire Convenzionato (PCC);
- Piano Integrato di Intervento (P.I.I.);
- Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica.

1. Gli interventi devono conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale.

2. Tutte le opere dovranno essere valutate con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali.

3. La progettazione deve procedere dalla lettura storico-critica dell'edificio al fine di definire il nuovo assetto formale. Si devono individuare gli elementi incoerenti con l'insieme della struttura, che saranno riprogettati, sostituiti o eliminati.

4. Tutti gli interventi sono soggetti alle norme disciplinate dal Regolamento Edilizio titolo V – interventi in centro storico e da quanto specificato nei commi successivi.

5. Ai fini della rigenerazione urbana, per i Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica in centro storico la quantità minima di aree a standard da cedere è secondo il rapporto del 20% rispetto all'estensione della Superficie territoriale (St) per le trasformazioni residenziali e produttive e terziarie. Per le trasformazioni commerciali il rapporto richiesto dovrà comunque essere garantito lo standard minimo da legge.

Interventi ammessi per categoria di edifici

1. Per gli edifici "**A1-Edifici di valore storico e architettonico**" e per gli "**A2-Edifici a servizi di valore storico**" sono ammessi **interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione esclusivamente finalizzata al cambio di destinazione d'uso** dell'immobile con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, fatta salva preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

2. Per gli edifici di "**A2-Edifici di interesse storico**" e gli "**A6-Ex opifici di valore storico**" sono ammessi **interventi fino alla ristrutturazione parziale** finalizzata alla conservazione della veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonicamente caratterizzanti.

Nel recupero deli edifici "**A1-Edifici di valore storico e architettonico**", "**A2-Edifici di interesse storico**", "**A5-Fienili ed ex fienili recuperati ad altra funzione**" devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e morfologici:

- Volumetria massima pari al volume reale o pari alla volumetria certificata;
- All'interno dei sedimi degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, è consentito realizzare superfici lorde di pavimento ripetute, fino al concorrere del volume reale esistente.

3. Per gli "**A3-edifici moderni**", "**A4-edifici contemporanei**", "**A5-Fienili ed ex fienili recuperati ad altra funzione**", gli "**A7-edifici produttivi**" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione generale.

Per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto della sagoma e sedime dell'edificio preesistente, ad esclusione degli ambiti ARU, dei piani di recupero di iniziativa privata o pubblica e dei piani attuativi in genere, ove sono possibili anche interventi con modifica della sagoma e sedime.

Gli obiettivi della trasformazione relativi agli edifici più recenti, manomessi, di nuova edificazione o minori è quello di ricercare una maggiore integrazione con il contesto di inserimento, dal punto di vista morfologico, tipologico, ed estetico.

Nel recupero, ristrutturazione parziale o generale, demolizione e nuova costruzione degli "**A3-Edifici moderni**", "**A4-Edifici contemporanei**", "**A7-Edifici produttivi**", "**A10-Edifici crollati**" devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e morfologici:

- Volumetria massima pari all'esistente o alla volumetria certificata;
- Allineamento obbligatorio rispetto alla cortina stradale (qualora definita da edificio preesistente o da edifici adiacenti);
- Numero di piani massimo 3 o pari all'esistente.

4. Per le “parti omogenee di tessuti” in centro storico composte prevalentemente da “**A3-edifici moderni**” e “**A4-contemporanei**” poste ai margini della città antica valgono tutti i parametri e le prescrizioni delle zone B2 (indice a media densità If 1,2 mc/mq).

5. Per gli “**A9-edifici minori**” sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione, con e senza ricostruzione, senza cambio di destinazione d’uso, qualora contrastino con il decoro urbano e con il progetto stesso di riqualificazione. L’obiettivo del riordino paesaggistico del centro storico viene attuato anche mediante una razionalizzazione degli edifici minori.

Quelli identificati come superfetazioni nei progetti di riqualificazione degli edifici principali devono essere eliminati contestualmente agli interventi di recupero degli edifici connessi.

La demolizione e ricostruzione di edifici minori deve perseguire l’obiettivo della massima coerenza con il contesto storico in cui sono inseriti utilizzando colori e materiali in coerenza con quanto previsto dalle successive norme morfologiche di mitigazione.

Norme morfologiche di mitigazione

Gli interventi di ristrutturazione parziale, generale e nuova costruzione devono ricercare una integrazione con il linguaggio e le forme del centro storico attraverso l’osservanza delle seguenti prescrizioni costruttive. Per gli interventi fino alla manutenzione straordinaria, l’osservanza delle seguenti prescrizioni è facoltativa e può essere seguita anche solo in parte, purché l’intervento risulti esteso all’intera facciata e migliorativo rispetto all’integrazione dell’edificio in oggetto con il contesto storico. Per gli edifici che presentano elementi dell’architettura moderna che ne identificano il carattere in modo specifico e determinante (ad esempio edifici con struttura in cemento armato a vista, coperture piane, finestre e sporti dalle forme e materiali prettamente moderni) l’osservanza delle seguenti prescrizioni si attua per interventi a partire dalla ristrutturazione generale.

a) Finiture facciate: le facciate dovranno essere intonacate e colorate con tinte della tradizione locale secondo quanto indicato dal Piano del Colore.

b) Manti di copertura: dovranno essere realizzati con coperture a falda, in coppi a canale o tipo “monocoppo” ed avere forma semplice a doppio spiovente o a padiglione. È ammessa la realizzazione di aperture in falda, tipo lucernari o di terrazzi a tasca, abbaini o terrazze purché non superiori al 30% della superficie complessiva della copertura.

c) Cornicioni: i cornicioni possono essere realizzati con sporgenza massima di 1 metro. Il loro disegno deve essere desunto da quelli tradizionali esistenti su edifici limitrofi di interesse storico o essere comunque di andamento lineare e semplice. La linea di gronda ed il cornicione non possono essere interrotti da elementi quali abbaini, sopralzi di facciata, logge, ecc...

d) Sporti: non sono ammessi sporti in facciata su pubblica via quali bow window, tettoie. È ammessa la realizzazione di balconi con una profondità massima di 1,5 metri anche sulla pubblica via, purché la loro dimensione e la composizione della facciata rispettino le proporzioni tipiche fra aperture e sporti dell’edilizia tradizionale (un numero limitato di poggioli, da uno a tre e disposti simmetricamente rispetto alla facciata). L’altezza minima dei balconi misurata da terra alla intersezione del solaio con il muro esterno non può essere inferiore ai 3,2 metri.

e) Balaustre: le balaustre di poggioli, logge, terrazze dovranno essere realizzate in ferro con un disegno semplice e lineare ad andamento verticale che ne denoti l’ideazione contemporanea. Non sono ammessi parapetti pieni in muratura, in vetro o altri materiali.

f) Recinzioni: eventuali recinzioni possono essere realizzate secondo i metodi tradizionali in mattoni, intonacati o a vista o in metallo con un disegno semplice e lineare ad andamento verticale che ne denoti l’ideazione contemporanea con altezza massima di 2,00 metri.

g) Arretramenti in facciata: non è ammessa la realizzazione di portici o di arretramenti parziali delle vetrine o degli accessi pedonali o carrabili rispetto al filo di facciata al piano terra sulla pubblica via, in quanto

estranei alla tradizione costruttiva e al paesaggio del centro storico e perché in contrasto con il rapporto diretto fra strada, vetrine ed accessi. Non è altresì ammessa la realizzazione di logge sulle facciate sulla pubblica via.

h) Dimensioni e proporzioni delle aperture: le finestre, i portoni pedonali, i portoni carrabili e le vetrine dovranno essere dimensionati e proporzionati secondo le forme tradizionali desumibili dagli edifici storici attigui. In generale le finestre dovranno avere andamento verticale con proporzioni fra 1,5 e 2,5 fra larghezza e altezza, fatta eccezione per le finestre dell'ultimo piano mansardato, che possono essere di larghezza uguale a quelle sottostanti ma di altezza più contenuta. Le porte finestre, i portoncini pedonali devono avere proporzioni fra larghezza e altezza compresa fra 2,5 e 3,5; le vetrine dovranno avere proporzioni fra larghezza e altezza compresa fra 1,2 e 1,5; i portoni carrabili dovranno avere proporzioni fra larghezza e altezza compresa fra 1 e 1,5.

Le aperture in facciata dovranno essere allineate verticalmente e orizzontalmente ed avere dimensioni simili a quelle dell'edilizia tradizionale (sono da evitare finestre di dimensioni ridotte o grandi vetrine sulle facciate esposte sulla pubblica via).

i) Serramenti e infissi esterni: dovranno essere preferibilmente in legno, verniciato con colorazioni indicate nel Piano del Colore e/o con finiture opache. È fatto divieto di utilizzare per le persiane alluminio anodizzato; le finestre dovranno essere provviste persiane con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 10 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali utilizzando essenze simili e finiture opache. È fatto assoluto divieto di adoperare secondi vetri applicati a filo facciata.

l) Cornici e davanzali: le cornici di porte, finestre, portoni e portoncini potranno essere realizzate con disegno semplice e lineare, in pietra, in intonaco o laterizio.

m) Partiti architettonici e decorazioni: elementi decorativi della facciata, quali lesene, marca piani, affreschi, scritte, devono essere di disegno semplice e desunti dagli esempi della tradizione decorativa locale.

n) Scale esterne: non sono ammesse scale esterne in facciata sulla pubblica via. Qualora realizzate sulle facciate interne dovranno essere di norma in pietra. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento.

6. Per i "A5-Fienili ed ex fienili recuperati ad altra funzione" si dovranno rispettare le seguenti **norme morfologiche:**

a) i porticati, le luce libere dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro, possono essere chiusi mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa o in alternativa possono essere tamponate con murature e aperture in esse inserite, purché le murature mantengano in evidenza l'originaria struttura pilastrata, mediante un adeguato arretramento;

b) è consentita l'apertura di finestre a falda sul tetto, senza però modificarne il profilo,

c) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture tradizionali;

d) la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisca elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri e murature di spina dovrà essere a vista;

e) è ammessa la realizzazione di autorimesse al piano terra con basculanti di colore in tinta con i serramenti;

f) è ammessa la realizzazione di balconi, per facciate "integre" e non ancora trasformate, limitatamente alla dimensione della luce libera fra gli elementi portanti verticali. La soletta dei balconi dovrà essere limitata in spessore al fine di non incidere eccessivamente sul partito architettonico. Le balaustre degli eventuali balconi dovranno essere di disegno semplice e lineare. La profondità non potrà essere superiore ad 1,2 metri;

g) è ammessa la realizzazione di logge integrate con il prospetto;

h) devono essere conservati gli elementi decorativi ed architettonici delle facciate, quali archi, grigliati in mattoni, lesene, fregi, elementi marcapiano;

- i) è possibile, inoltre, creare soppalchi, con relativo impianto distributivo nel rispetto delle norme del regolamento locale di igiene;
- l) è obbligatorio prevedere delle nicchie, adeguatamente mascherate per l'inserimento degli impianti tecnologici per il raffrescamento ed il riscaldamento dei locali;
- m) è obbligatorio integrare nel tetto i pannelli fotovoltaici e solari con il divieto di posizionare sopra i tetti gli accumulatori di acqua calda;
- n) è data la possibilità, previo parere vincolante della commissione Paesaggio, di prevedere modifiche dell'altezza del tetto per garantire l'applicazione delle norme relative al risparmio energetico degli edifici con l'inserimento del pacchetto isolante e la ventilazione al tetto.

7. Le indicazioni morfologiche rese per i Nuclei di Antica Formazione nel Parco Agricolo Sud Milano assumono esclusivamente carattere orientativo e dovranno essere preventivamente verificati con l'Ente gestore

8. Norme transitorie

Le presenti norme morfologiche, di cui ai precedenti punti, valgono e sono prevalenti sulle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio adeguato ai nuovi parametri regionali.

Art. 47-bis “Edifici abbandonati”

Il recupero di edifici abbandonati e degradati, che comportano pericolo per la salute e la sicurezza urbana, situazioni di degrado ambientale e sociale, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguitibile secondo le modalità di cui al presente articolo.

Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte le aree e gli edifici, indipendentemente dalla destinazione funzionale, individuati negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e presenti nelle schede nel nuovo elaborato ALLEGATO 02. Schede PdR.04 “Edifici abbandonati” che integra gli elaborati del Piano delle Regole, periodicamente aggiornata, per questo aspetto, con Determina Dirigenziale.

Si considerano abbandonati gli edifici dismessi da più di tre anni dalla data di adozione del PGT, che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana.

Agli edifici abbandonati e degradati così come individuati dalla tavola, fatti salvi eventuali procedimenti in corso ad esito favorevole, è **data facoltà di presentare proposta di piano attuativo o idoneo titolo abilitativo finalizzato al recupero dell'immobile**.

Ai fini del recupero, per gli immobili abbandonati vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, disciplinati dagli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) in centro storico, e generatori di bonus volumetrici ricadenti negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano (Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale), **la presentazione della proposta di piano attuativo, conforme al PGT vigente**, o idoneo titolo abilitativo finalizzato al recupero dell'immobile, **dovrà essere presentata entro 20 mesi** dalla loro prima individuazione e pubblicazione sul BURL del PGT approvato in Consiglio Comunale.

In alternativa, in caso della mancata presentazione della proposta di piano attuativo e messa in sicurezza dell'immobile entro i termini sopraindicati, **a tali ambiti è riconosciuto solo il volume reale** e i connessi Ambiti di Trasformazione di ricaduta dei “bonus volumetrici” saranno

disciplinati, secondo le indicazioni della relativa scheda d'ambito: ovvero o come "aree a verde" del Piano dei Servizi o come "aree a verde privato" del Piano delle Regole.

Art. 48 - Nuclei rurali di interesse paesistico ai sensi dell' art.31 del PTCP vigente

Gli elaborati grafici del PdR individuano e recepiscono i "nuclei rurali di interesse paesistico" del PTCP vigente, per i quali si rimanda alle disposizioni dell'art. 31 del medesimo strumento.

Art. 49 - Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento

Definizione

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

Tali ambiti si classificano in:

- B1 | Ambiti residenziali a bassa densità;
- B2 | Ambiti residenziali a media densità;
- B3 | Ambiti residenziali ad alta densità;
- B4 | Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente;
- Ambiti residenziali di integrazione.

Destinazioni d'uso

Gli ambiti in considerazione risultano destinati a residenza e funzioni con essa compatibili.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

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

In questi ambiti è inoltre esclusa la possibilità di collocare nei locali, ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 8 del 21/10/2013, apparecchi per il gioco d'azzardo lecito tenuto conto dell'impatto degli insediamenti medesimi, di cui al comma 1 dell'art. 5 della L.R. 8 del 21/10/2013, sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché per i problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica.

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

Indici

Per i diversi ambiti residenziali che caratterizzano il tessuto urbano consolidato di Cornaredo trovano applicazione i seguenti indici:

- B1 | Ambiti residenziali a bassa densità (lf 1 mc/mq);

- B2 | Ambiti residenziali a media densità (lf 1,20 mc/mq);
- B3 | Ambiti residenziali ad alta densità (lf 1,50 mc/mq);
- B4 | Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente (ex zone lf 2 mc/mq e 2,5 mc/mq);

Prescrizioni tipo-morfologiche

Rc = 35%

Ro = 50%

H = max 8,0 m. per gli ambiti residenziali a bassa densità (lf 1 mc/mq);

H = max 9,0 m. per gli ambiti residenziali a media densità (lf 1,20 mc/mq);

H = max 10,0 m. per gli ambiti residenziali ad alta densità (lf 1,50 mc/mq);

H = max 11,5 m per gli ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente;

Vp = 20%

Modalità di attuazione

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

Norme sui parcheggi

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

Prescrizioni particolari

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

Art. 50 - Ambiti prevalentemente residenziali di integrazione

Gli ambiti prevalentemente residenziali di integrazione riguardano aree libere da edificazione del TUC in cui gli interventi previsti dal presente piano possono essere promossi solo in attuazione di permessi di costruire convenzionati.

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

Gli "ambiti prevalentemente residenziali di integrazione" sono:

- PCC.1 via Cascine;
- PCC.2 via Cascine ex Ircon;
- PCC.3 via Massimo d'Azeglio;
- PCC.4 via Roma / via Dante;
- PCC.5 via Marconi;
- PCC.6 viale della Repubblica.

Destinazioni d'uso

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

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

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

In questo ambito è inoltre esclusa la possibilità di collocare nei locali, ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 8 del 21/10/2013, apparecchi per il gioco d'azzardo lecito tenuto conto dell'impatto degli insediamenti medesimi, di cui al comma 1 dell'art. 5 della L.R. 8 del 21/10/2013, sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché per i problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica.

Indici

$It = 1,0 \text{ mc/mq}$

Prescrizioni tipo-morfologiche

$Rc = 35\%$

$Ro = 50\%$

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

$Vp = 20\%$

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

Le previsioni del presente piano troveranno attuazione mediante approvazione e stipula della convenzione e successive acquisizione o formazione del necessario titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività).

Norme sui parcheggi

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

Ambiti prevalentemente residenziali di integrazione con scheda

Per l'ambito PCC.3 via Massimo d'Azeglio e l'ambito PCC.6 viale della Repubblica valgono le prescrizioni, gli indici e i parametri come da specifica scheda d'ambito allegata.

Gli Ambiti prevalentemente residenziali di integrazione in itinere sono:

- PCC.6 "PL via Parini, via S. Carlo";
- PCC.7 "PL via Filanda".

Per questi ambiti vale quanto stabilito all'art. 4 comma 2.

Al termine della validità degli atti attuativi e di programmazione negoziata per i PCC residenziali valgono gli indici stabiliti dall'art. 49 "Ambiti residenziali a media densità".

Art. 51 - Ambiti prevalentemente non residenziali di edificazione esistente e/o di completamento

Gli Ambiti prevalentemente non residenziali di edificazione esistente e/o di completamento, di cui ai successivi articoli, si classificano in:

- Ambiti produttivi;
- Ambiti commerciali;
- Ambiti commerciali: Media Struttura di Vendita;
- Ambiti commerciali: Grande Struttura di Vendita;
- Ambiti terziario-ricettivi;
- Ambiti del mix funzionale;
- Ambiti non residenziali di integrazione.

Art. 52 - Ambiti produttivi

Definizione

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

Destinazioni d'uso

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

È inoltre ammesso un appartamento residenziale di pertinenza al fabbricato produttivo della dimensione massima di 130 mq, riferita alla SLP, da adibire alla residenza del custode, del proprietario dell'immobile o dei dipendenti dell'azienda.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni od attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

- a) residenza;
- d) commerciale:
- d2) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq;
- d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale
- j) attività assistenziale o sanitaria privata;
- k) agricola.

Per la classificazione della destinazione d'uso dell'immobile si dovrà considerare la destinazione prevalente in misura superiore al 50% della SLP.

Negli ambiti produttivi l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, di ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate, è ammessa esclusivamente in corrispondenza dei siti individuati da apposita simbologia sulla tavola PdS.01 "Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi" del PGT.

Indici

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

Prescrizioni tipo-morfologiche

$R_c = 60\% (50\% \text{ indice storico})$

$R_o = 70\% (50\% \text{ indice storico})$

$V_p = 10\% (20\% \text{ indice storico})$

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, anche in deroga agli indici previsti un ampliamento una tantum fino a 50 mq per gli edifici con SLP inferiore a 200 mq e fino al 25% della SLP esistente, e comunque non superiore a 500 mq, per gli altri edifici.

Modalità di intervento

Le previsioni del presente piano troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti realizzati previa acquisizione o formazione del necessario titolo abilitativo urbanistico-edilizio.

Norme sui parcheggi

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

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da "PRODUTTIVO" a "PUBBLICI ESERCIZI" (es Bar, Ristoranti, sale gioco, ect) dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi non inferiore ad un rapporto di 1 mq per ogni metro quadrato di SLP.

Art. 53 - Ambiti commerciali

Definizione

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

Destinazioni d'uso

L'ambito in considerazione è destinato a commerciale e direzionale e funzioni compatibili.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

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

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

Indici

Uf = 1 mq/mq

Prescrizioni tipo morfologiche

Rc 50%

Ro 60%

Vp 10%

Modalità di intervento

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

Norme sui parcheggi

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

Art. 54 - Ambiti commerciali: Media Struttura di Vendita

Definizione

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

Destinazioni d'uso

L'ambito in considerazione è destinato a commerciale e direzionale e funzioni compatibili.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

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

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

Indici

Uf = 1 mq/mq

Prescrizioni tipo- morfologiche

Rc 50%

Ro 60%

Vp 10%

Modalità di intervento

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

Norme sui parcheggi

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

Art. 55 - Ambiti commerciali: Grande Struttura di Vendita

Definizione

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

Destinazioni d'uso

L'ambito in considerazione è destinato a commerciale e direzionale e funzioni compatibili.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

- a) residenza;
- b) produttiva;
- c) depositi di materiali;
- f) logistica;
- k) agricola;
- l) servizi tecnologici.

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

Indici

Uf = 1 mq/mq

Prescrizioni tipo-morfologiche

Rc 50%

Ro 60%

Vp 10%

Modalità di intervento

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

Norme sui parcheggi

Nei casi di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia deve essere promossa una dotazione di parcheggi non inferiore a quella occorrente per garantire un rapporto di 2 mq per ogni metro quadrato di Slp.

Art. 56 - Ambiti terziario-ricettivi

Definizione

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

Destinazione d'uso

L'ambito in considerazione è destinato a terziario e ricettiva e funzioni compatibili.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

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

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

Indici

Uf 1 mq/mq

Prescrizioni tipo-morfologiche

Rc = 50%

Ro = 60%

Vp = 10%

Modalità di intervento

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

Norme sui parcheggi

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

Art. 57 - Ambito del mix funzionale: ricettivo, pubblici esercizi, terziario, produttivo

Definizione

Trattasi di aree che sono già edificate e nelle quali risultano insediate attività residenziali, ricettive alberghiere, terziarie, pubblici esercizi di ristorazione, produttivo e direzionale e **per le quali si prevede di confermare per ognuna lo stato di fatto e le funzioni già insediate.**

Destinazione d'uso

a) Principale

Residenziale, ricettiva alberghiera, pubblici esercizi di ristorazione, terziario e produttiva – artigianale ed industriale il cui utilizzo rispetti le normative antinquinamento concernenti le specifiche attività e non risultino moleste rispetto al contesto, e comunque in conformità al D.P.R. 175/1998 e successive modificazioni;

b) Destinazione d'uso vietata

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

d) commerciale;

- d2) medie strutture di vendita;
- d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale;
- e) deposito materiale con esclusione dei materiali connessi alle attività insediate ed esistenti;
- f) logistica;
- i) insediamenti privati di interesse collettivo;
- j) attività assistenziale o sanitaria privata;
- k) agricola;
- l) servizi tecnologici.

È esclusa la possibilità di insediare funzioni residenziali in ambiti nei quali risultano esistenti solo attività ricettive alberghiere, terziarie, pubblici esercizi di ristorazione, produttivo e direzionale.

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

Indici

If = 1,2 mc/mq per le funzioni residenziali
 Uf = 1,2 mq/mq per tutte le altre funzioni

Prescrizioni tipo-morfologiche

Rc = 60%
 Ro = 60%
 Vp = 10%

Modalità di intervento

Le previsioni del presente piano troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti realizzati previa acquisizione o formazione del necessario titolo abilitativo urbanistico-edilizio (permesso di costruire e denuncia di inizio attività). **Per interventi unitari** che interessano l'intero immobile e lotto di pertinenza, con cambi di destinazione d'uso da altra funzione in nuova residenza, gli interventi si attueranno attraverso la disciplina e i parametri di cui all'art. 50 “Ambiti prevalentemente residenziali di integrazione”.

Norme sui parcheggi

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

Art. 58 - Ambiti prevalentemente non residenziali di integrazione

Gli ambiti prevalentemente non residenziali di integrazione riguardano aree libere da edificazione del TUC in cui gli interventi previsti dal presente piano possono essere promossi solo in attuazione di permessi di costruire convenzionati.

Le convenzioni relative a detti interventi dovranno avere almeno ad oggetto la cessione gratuita di aree (o delle aree) per opere di urbanizzazione pari ad un terzo della St, oppure l'assunzione da parte del titolare del permesso di costruire dell'obbligo di monetizzazione delle aree per effetto della mancata cessione. La monetizzazione dell'area non ceduta viene determinata in **100 euro/mq per le trasformazioni produttive** e **150 euro/mq per trasformazioni terziarie-commerciali** cifra che il Comune dovrà aggiornare negli stessi tempi di aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione.

Gli “ambiti prevalentemente non residenziali di integrazione” sono:

- PCCI.1 via Vico;
- PCCI. 2 via Ghisalfa.

Destinazioni d'uso

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

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni od attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

- b) residenza;
- d) commerciale:
 - d2) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq;
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale
- f) logistica;
- j) attività assistenziale o sanitaria privata;
- k) agricola.

Indici

$U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$

Prescrizioni tipo-morfologiche

$R_c = 60\%$

$R_o = 60\%$

$V_p = 10\%$

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

Le previsioni del presente piano troveranno attuazione mediante approvazione e stipula della convenzione e successive acquisizione o formazione del necessario titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività).

Norme sui parcheggi

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

Art. 59 - Verde privato

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

Nelle aree a "Verde privato" sono ammessi esclusivamente gli interventi migliorativi nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi. Le aree di proprietà comprese in tale zona non sono valutabili ai fini del computo della superficie edificabile tranne qualora siano incluse negli Ambiti individuati come "Permesso di Costruire Convenzionato".

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

Art. 60 - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono quelle parti del territorio comunale che, a norma della normativa regionale vigente, sono esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura e che, per ragioni di morfologia del suolo o per i valori ambientali e ecologici, sono sottratte

a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Gli Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica in Cornaredo presentano le seguenti caratteristiche e limitazioni alle trasformazioni:

Classi di fattibilità geologica

Classe 4: Gravi limitazioni;

Sottoclasse 4b: Aree scavate e /o parzialmente riempite ed aree oggetto di escavazione.

Principali caratteristiche

Aree depresse e/o morfologicamente modificate.

Problematiche

- Materiali di riempimento non definiti;
- Scadenti caratteristiche geotecniche.

Parere di edificabilità

Gravi limitazioni con specifiche opere di salvaguardia.

Indagini di approfondimento

- Indagini geognostiche (penetrometrie-sondaggi –geofisiche-misure piezometriche);
- Verifiche stabilità di scavo;
- Verifica opere di smaltimento acque superficiali;
- Verifica materiali di riempimento;
- Caratterizzazione e progetto di bonifica D. Lgs. 152/06.

Art. 61 - Recupero sottotetti

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

- Nuclei di Antica Formazione, ad esclusione degli ambiti di NAF così come definiti al successivo comma 2;
- Ambiti prevalentemente non residenziali di edificazione esistente e/o di completamento
- Verde privato;
- Zone e fasce di rispetto;
- Ambiti di Trasformazione del DdP;
- Zona attrezzata per la fruizione.

2. sono esclusi, ai sensi dell'art. 65, comma 1-bis della legge regionale 12/2005, dal recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e seguenti della Legge Regionale citata relativamente alla "ZONA DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE" ed ai "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" mediante modifica di altezza di colmo del tetto, o modifica di altezza di gronda del tetto, o modifica della pendenza delle linee di falda del tetto, o formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico, o la modifica della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico, fatta salva diversa disposizione derogatoria di quanto stabilito al presente punto tre dai piani attuativi.

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

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

5. nei “NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE” all’obbligo di reperire, in aggiunta a spazi per la sosta e parcheggio previsti dalla normativa vigente relativamente al fabbricato esistente, parcheggi pertinenziali, con la facoltà di monetizzarli nella misura massima;

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

6. trova applicazione – ad esclusione degli interventi nei “NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE”, ai sensi dell’articolo 64, comma 7, della legge regionale 12/2005, la maggiorazione del dieci percento del contributo di costruzione dovuto da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

TITOLO IX - AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE E DI RIGENERAZIONE URBANA

Art. 62 - Ambiti di ridefinizione funzionale

Definizione

Questi ambiti comprendono le parti della città consolidata occupate da attività produttive per le quali una conversione ad altro uso appare possibile in ragione della presenza di fenomeni di dismissione e sottoutilizzo e della impossibilità di mantenere o rifondare l’uso produttivo. In tal senso il Piano individua tali ambiti come parti del territorio che necessitano di interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie.

Destinazioni d’uso

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

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni

- b) produttivo
- d) commerciale:

d2) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq;

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

In questo ambito è inoltre esclusa la possibilità di collocare nei locali, ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 8 del 21/10/2013, apparecchi per il gioco d'azzardo lecito tenuto conto dell'impatto degli insediamenti medesimi, di cui al comma 1 dell'art. 5 della L.R. 8 del 21/10/2013, sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché per i problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica.

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

Indici di edificabilità

It = 1,5 mc/mq

Prescrizioni di tipo-morfologiche

H = max. 11,5

Rc = 35%

Ro = 50%

Vp = 20%

Modalità di attuazione

a) Intervento edilizio diretto per gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che non comportano cambio delle destinazioni d'uso delle attività insediate alla data di approvazione definitiva del PGT. Le attività produttive presenti alla stessa data sono ammesse purché compatibili con le funzioni presenti all'intorno (sono ammesse attività produttive non insalubri di prima classe).

b) Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un **Piano Attuativo approvato dalla Giunta Comunale. La convenzione garantisce:**

- la cessione gratuita e la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico interne al perimetro dell'ambito.

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

- la definizione degli aspetti planivolumetrici finalizzata in particolare a garantire la qualità morfologica e all'inserimento paesaggistico del nuovo intervento all'interno del tessuto edilizio circostante;

c) Nei casi di intervento di cui al precedente comma b) l'attuazione può avvenire attraverso **in più sub compatti a condizione che l'Amministrazione riconosca che l'attuazione per parti non comprometta né la **complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero ambito**, né posizioni specifiche di singoli proprietari con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità**

edificatoria a ciascuno spettante; si precisa inoltre che anche la realizzazione dell'attuazione per parti dovrà comunque garantire tutte le cessioni indotte commisurate alla capacità edificatoria di ogni singolo titolo edilizio convenzionato parziale; **il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere esteso all'intera superficie territoriale dello specifico ambito e dovrà garantire quanto sopra;**

- d) All'interno della superficie minima permeabile e drenante deve essere assicurata una idonea piantumazione.
- e) È consentito il trasferimento della capacità insediativa tra i lotti ricompresi in questo ambito garantendo in ogni caso la previsione di cessione e realizzazione degli spazi pubblici.
- g) Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati gli ambiti residenziali da riconversione, saranno equiparati e normati secondo quanto previsto dall'articolo 49 – “Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento: B3 | Ambiti residenziali ad alta densità”.

Art. 63 - Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)

1. Il Piano delle Regole è lo strumento che disciplina quelle parti di città già urbanizzate, abbandonate, dismesse e/o sottoutilizzate da riqualificare, riattivare e riciclare attraverso l'individuazione nelle cartografie del Piano di specifici perimetri, gli “Ambiti di Rigenerazione Urbana” (ARU).

2. Gli obiettivi principali degli “Ambiti di Rigenerazione Urbana” sono:

- la rigenerazione e il recupero prioritario di parti di città antica da recuperare;
- la riattivazione e il riciclo di quei tessuti produttivi dismessi e/o sottoutilizzati con la connessa e contestuale riqualificazione del contesto urbano.

3. Qualsiasi area dismessa e/o abbandonata deve essere sottoposta ad indagine ambientali/caratterizzazione ed eventuale bonifica prima di ogni trasformazione urbanistica.

4. Ai Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, relativi agli “Ambiti di Rigenerazione Urbana”, si applica quanto previsto nelle relative ***Schede*** allegate alle presenti norme.

5. In base a motivazioni documentate, al fine di assicurare un miglior assetto urbanistico dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del PdR, della reale morfologia dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri degli ARU per modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all'interno di mt 5.

6. Le *Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana* riportano per ciascun ambito:

- a) Descrizione;
- b) Obiettivi;
- c) Parametri urbanistici;
- d) Tipo e modalità di intervento;
- e) Prescrizioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti;
- f) Indirizzi per la progettazione;
- g) Compensazione ecologica-ambientale;
- h) Principali vincoli di carattere sovraordinato;

7. Efficacia delle *Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana*:

7.1 All'interno delle Schede degli ARU in caso di difformità tra testo e grafici, i primi prevalgono sui secondi.

a) Sono prescrittive le disposizioni di cui al presente articolo, commi: 6.b, 6.c, 6.d, 6.e, 6.g, 6.h.

b) Non è prescrittivo il comma 6.a del presente articolo.

c) Ha valore di indirizzo il comma 6.f.

7.2 In particolare, per gli ARU hanno valore prescrittivo:

a) l'individuazione della "Superficie territoriale" (St); l'indicazione del perimetro prevale sulla dimensione della St, la cui definizione puntuale è certificata dal rilievo da produrre in sede di presentazione di PA;

b) la "destinazione d'uso principale" e le "destinazioni d'uso escluse";

c) **Prescrizioni tipo-morfologiche**

In generale valgono i seguenti prescrizioni tipo-morfologiche

Rc = 35%

Ro = 50%

Vp = 20%

Parcheggi = 1/3 della Slp

La quantità minima di aree a standard da cedere secondo il rapporto del 30% rispetto all'estensione della Superficie territoriale (St) per le trasformazioni residenziali e produttive e terziarie. Per le trasformazioni commerciali il rapporto richiesto dovrà comunque essere garantito lo standard minimo da legge.

Ai fini della rigenerazione urbana, per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) in centro storico la quantità minima di aree a standard da cedere è secondo il rapporto del 20% rispetto all'estensione della Superficie territoriale (St) per le trasformazioni residenziali e produttive e terziarie. Per le trasformazioni commerciali il rapporto richiesto dovrà comunque essere garantito lo standard minimo da legge.

Per gli ARU in centro storico connessi ad ambiti di trasformazione (AT) si conferma la quantità minima di aree a standard da cedere secondo il rapporto del 50% rispetto al totale delle estensioni delle Superficie territoriale (St) coinvolte".

In ogni scheda degli ARU è riportata la quantità di aree a standard da reperire all'interno dell'area; l'eventuale restante quota di aree a standard, utile al raggiungimento del parametro, potrà essere reperita, durante le successive fasi di contrattazione pubblico-privato, all'interno dell'area o all'esterno, nelle aree di progetto del Piano dei Servizi non interessate dai compatti di pianificazione attuativa ma funzionali alla trasformazione stessa, o monetizzata in ragione dell'utilità pubblica secondo il parametro di **150 euro/mq per le trasformazioni residenziali e/o terziarie-commerciali e 100 euro/mq per le trasformazioni produttive** per il raggiungimento del rapporto richiesto.

d) *per gli spazi costruiti*: l'individuazione della "Superficie fondiaria" (Sf), degli "Edifici di valore storico architettonico" come disciplinati dal PdR; degli edifici individuati nelle singole schede come edifici esistenti da mantenere, da ricollocare, le nuove edificazioni, e i principali fronti commerciali;

e) l'"H max degli edifici";

f) *per gli spazi aperti*: l'individuazione, in termini di quantità e tipologia, delle "superfici da cedere o convenzionare" con l'Amministrazione Comunale, salve le correzioni di errori materiali e/o del dato numerico emergenti dal rilievo dello stato effettivo dei luoghi.

La localizzazione di spazi pubblici diversi da quelli delle “aree a verde”, a “parcheggio di superficie”, a strada di progetto, di cui al successivo punto c), e degli “Ambiti funzionali alla trasformazione” (Aft) ha valore di indirizzo;

g) **ai fini di un disegno d'insieme di città pubblica e della tutela e salvaguardia della continuità ecologica delle “Aree a verde” costituenti le Rete Ecologica Comunale (REC)**, per le “Superfici da cedere o convenzionare con l’Amministrazione Comunale, limitatamente alle seguenti “Aree a verde” del PdS (di cui ai successivi articoli: “Area verde attrezzata”, “Area a verde naturalistico”), “Parcheggio pubblico” di progetto, e “Strada di progetto”, **è prescrittiva la localizzazione, la forma planimetrica e la conseguente quantificazione delle aree da reperire all'interno degli ARU**, salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all'interno di mt 5 che non inficino l'obiettivo strategico e l'interesse pubblico dello stesso ARU; la scelta tra le tipologie delle aree sopra citate ha invece valore di indirizzo;

h) hanno valore di indirizzo: l'allineamento e l'orientamento prevalente dell'edificato, la distribuzione interna, gli accessi pedonali e carri, i parcheggi esistenti privati ad uso pubblico da riqualificare, “filari e siepi”, la localizzazione degli spazi per “percorsi ciclopedonali”. Per questi ultimi rimane prescrittiva la loro realizzazione nel rispetto delle origini e destinazioni evidenziate all'interno delle schede degli ARU.

8. Le Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana sono:

- ARU.1 Villa Dubini;
- ARU.2 “Colgar”;
- ARU.3 “Ex Signal Lux”;
- ARU.4 “Ex Alemagna”;
- ARU.5 “Protti”;
- ARU.6 via “S. Martino”;
- ARU.7 “Gigante”;
- ARU.8 “Ex Icoma”.

Art. 64 - Incentivi per la rigenerazione urbana

1. Il nuovo Piano introduce incentivi e agevolazioni fiscali (art. 10 comma 1bis LR 12/2005) per il recupero degli ambiti del centro storico da rigenerare (NAF) e per le aree produttive dismesse, totalmente o per più del **50%** dell’ambito.

Per gli **ambiti del centro storico** l'incentivo corrisponde all'abbattimento del **90% del contributo di costruzione**.

Per gli ARU in centro storico gli incentivi del presente articolo sono previsti solo per gli **A1**-edifici di valore storico e architettonico, per gli **A2**-edifici di interesse storico, per gli edifici **A5**-Fienili ed ex fienili recuperati ad altra funzione e per tutti gli edifici abbandonati e in stato di degrado, tra cui gli edifici abbandonati e in stato di degrado degli ARU.

Gli incentivi di cui al presente articolo non sono previsti per le “parti omogenee di tessuti” in centro storico composte prevalentemente da A3-edifici moderni e A4-contemporanei poste ai margini della città antica con parametri e prescrizioni delle zone B2 (indice a media densità If 1,2 mc/mq).

Per gli **ARU produttivi dismessi e/o sottoutilizzati** l'incentivo corrisponde all'abbattimento del **20% del contributo di costruzione**.

2. Per gli ARU produttivi dismessi, che necessitano di opere di ripristino ambientale (come per esempio l’ARU.8 “Ex Icoma”), se l'onere di bonifica è maggiore o uguale al contributo di costruzione, l'incentivo corrisponde all'abbattimento dell'**50%** del costo stesso.

Art. 65 - Piani Attuativi in itinere e oggetto di variante

1. Ai sensi dell'art. 5, comma 2, della Parte Prima delle presenti disposizioni, il PGT definisce i Piani Attuativi in itinere e oggetto di Variante con specifiche schede d'ambito allegate alle stesse.

2. I Piani Attuativi in itinere e oggetto di Variante sono:

- PA.1 "Ex Italsempione" (ex ATS.1).

3. I Piani Attuativi in itinere sono:

- PA.2 "Pli Repubblica";
- PA.3 "PL via Sturzo";
- PA.4 "PL Lobo";

Per questi ambiti vale quanto stabilito all'art. 4 comma 2.

Al termine della validità degli atti attuativi e di programmazione negoziata

- per i PA residenziali valgono gli indici stabiliti dall'art. 49 per gli "Ambiti residenziali a media densità";
- per le zone produttive gli indici stabiliti dall'art. 52 "Ambiti produttivi".

TITOLO X - AMBITI AGRICOLI

Art. 66 - Ambiti agricoli

1. Il PdR classifica gli ambiti agricoli del territorio comunale in:

- "Ambiti agricoli di rilevanza territoriale", tutti quegli ambiti oggetto di tutele e vincoli derivanti da discipline sovraordinate;
- "Ambiti agricoli ordinari".

2. Ambiti agricoli di rilevanza territoriale si classificano in:

- a) "Ambiti agricoli del Parco Agricolo Sud Milano", disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano (PASM), approvato con DGR n. 7/818 del 3 agosto 2000;
- b) Ambiti agricoli disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Città Metropolitana di Milano (approvato con DCP n. 93 del 17 dicembre 2013).

Art. 67 - Ambiti agricoli del Parco Agricolo Sud Milano

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

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

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

Prescrizioni speciali

Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C., risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale;

Le recinzioni sono ammesse unicamente per esigenze di tutela di aree edificate, impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto florovivaistiche e di allevamento e devono essere realizzate mediante

siepi o rete metallica e siepe; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dall'Ente gestore.

Art. 68 - Zona attrezzata per la fruizione - art.35 NdA del PTC del PASM

Il Piano di Governo del Territorio individua all'interno del territorio di collegamento tra la città e la campagna le zone in cui garantire la continuità delle previsioni del Parco Agricolo Sud Milano da destinare alla fruizione culturale, ricreativa e sportiva. In questi ambiti, trova applicazione quanto disciplinato dagli articoli 27 e 35 oltre che all' Allegato B delle NdA del PTC del Parco.

In questa ZONA l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, di ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate, è ammessa esclusivamente in corrispondenza dei siti individuati da apposita simbologia sulla tavola PdS.01 "Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi" del PGT.

Art. 69 - Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico - comma 1 art. 60 delle NdA del PTCP

Ai sensi del comma 1, art. 60 delle NdA del Pianto Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP), il PGT recepisce gli ambiti destinati ad attività agricola di interesse strategico, per i quali si rimanda alla disciplina sovraordinata del PTCP medesimo.

Art. 70 - Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico nei Parchi Regionali - comma 4 art. 60 delle NdA del PTCP

Ai sensi del comma 4, art. 60 delle NdA del Pianto Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP), il PGT recepisce gli ambiti destinati ad attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali, per i quali si rimanda alla disciplina sovraordinata del PTCP medesimo.

Art. 71 - Ambiti agricoli ordinari

Definizione

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

Destinazioni d'uso

L'ambito in considerazione è destinato all'agricoltura e funzioni compatibili.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

- a) residenziale;
- b) produttiva;
- c) artigianale di servizio;
- d) commerciale:
 - d1) esercizi di vicinato;
 - d2) medie strutture di vendita;
 - d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale;
- e) depositi di materiali (con l'esclusione dei materiali connessi all'azienda agricola);
- f) logistica;
- g) terziario;
- h) ricettiva alberghiera;
- i) insediamenti privati di interesse collettivo;
- j) attività assistenziali-sanitarie private;
- l) servizi tecnologici.

Negli ambiti agricoli l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, di ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate, è ammessa esclusivamente in corrispondenza dei siti individuati da apposita simbologia sulla tavola.01 “Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi” del PGT.

Indici

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

Modalità d'attuazione

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

Soggetti legittimati

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

Condizioni per l'ottenimento dei permessi di costruire

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

Prescrizioni speciali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, nelle zone agricole ed aventi destinazione diversa da quella agricola, possono essere oggetto, anche con il mantenimento di dette destinazioni d'uso, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché, nei limiti del 15% della consistenza volumetrica in atto alla data di adozione del PGT, di ampliamento e sopralzo; le recinzioni ammesse in zona agricola sono quelle realizzate con staccionata in legno o rete metallica leggera di colore verde con paletti infissi nel terreno privi di cordoli in cemento introspettabile di altezza massima mt 1,20; è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo e ad esclusione della sola costruzione di deposito attrezzi in legno con copertura in tegole tipo coppo come da elaborato fornito dall'Ufficio Tecnico comunale (dimensione massima mt 2,50 x mt 2,50, h mt 2,20).

Art. 72 - Attrezzature commerciali

Per le disposizioni relative alle attrezzature commerciali si rimanda alla disciplina nazionale e regionale vigente.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO XI - DEFINIZIONI SPECIFICHE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 73 - Finalità del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi (PdS), unitamente al Documento di Piano (DdP) e al Piano delle Regole (PdR), è articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT), ed è redatto ai sensi della legge regionale vigente.

2. Le aree individuate dal Piano dei Servizi sono finalizzate alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, per l'edilizia residenziale pubblica, per la dotazione a verde, per i corridoi ecologici, per il verde di connessione, per le opere viabilistiche a supporto delle funzioni insediate e previste.

3. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico e generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi.

Sono considerati servizi pubblici e di interesse pubblico e generale i servizi e le attrezzature anche private regolate da apposito atto di asservimento e da regolamento d'uso in conformità al Piano dei Servizi e da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore e svolgono attività a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente inserita.

4. Il Piano dei Servizi vincola e preordina all'espropriazione le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche esclusivamente da parte dell'Amministrazione Pubblica. Il vincolo ha durata di cinque anni decorrenti dall'entrata in vigore del PGT. È ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il termine di cinque anni, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi alle condizioni di cui al punto 2). Con riferimento all'art. 9, comma 13 della Legge Regionale 12/2005 e successive integrazioni questa possibilità è contemplata per la generalità delle aree comprese nel Piano dei Servizi, è quindi esclusa la decadenza della previsione di piano.

Art. 74 - Elaborati del Piano dei Servizi

Il PdS si compone degli elaborati, dalle tavole e dai fascicoli qui elencati:

Elaborati illustrativi:

- Relazione Illustrativa;

PdS Tavole:

- PdS.01 "Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi";

Elaborati normativi:

- Norme Tecniche di Attuazione del PGT;
- Scheda PPS.01 "Campo pozzi ad uso potabile in località Cascina Croce".

Art. 75 - Modifica delle destinazioni specifiche adibite a servizi

1. Le destinazioni specifiche a servizio possono essere sostituite con diversa destinazione mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

2. Il Piano favorisce la flessibilità negli usi delle attrezzature e dei servizi pubblici di interesse pubblico o generale, ammettendo, nel rispetto delle normative vigenti, la compresenza all'interno di una stessa area o attrezzatura di differenti servizi per tipologia, frequenza e/o tempi di utilizzo.

Art. 76 - Attuazione dei servizi

1. Nelle aree di progetto da utilizzare per nuove attrezzature e servizi, l'attuazione del Piano può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o di altro Ente pubblico competente, sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione - s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato.

2. Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale, l'attuazione avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'Ente pubblico competente.

Art. 77 - Monetizzazione della dotazione di aree a servizi

1. In caso di interventi relativi agli Ambiti di Trasformazione (AT) del DdP o agli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) del PdR sono consentite, in alternativa **parziale** alla cessione gratuita di aree per servizi, la monetizzazione o il reperimento all'esterno dell'ambito di intervento della dotazione di aree a servizi funzionali alla trasformazione stessa.

2. In caso di interventi relativi agli "Ambiti residenziali (PCC) e non residenziali (PCCI) di integrazione" del PdR sono consentite, in alternativa **totale o parziale** alla cessione gratuita di aree per servizi, la monetizzazione o il reperimento all'esterno dell'ambito di intervento della dotazione di aree a servizi funzionali alla trasformazione stessa.

3. È necessario, per l'applicazione della procedura di monetizzazione, ricorrere ad apposita Delibera consiliare che definisca **le regole a cui attenersi ed i relativi parametri di costo** da applicare per il corrispettivo delle dotazioni di aree da monetizzare.

È necessario, comunque, precisare che **la monetizzazione non è automatica, ma una facoltà** dell'Amministrazione e che la stessa non può ledere il rispetto dei minimi inderogabili di cui al D.M. 1444/1968.

4. Il costo della mancata cessione è fissato secondo il parametro di **150 euro/mq** per le trasformazioni residenziali e/o terziarie-commerciali e **100 euro/mq** per le trasformazioni produttive.

5. L'istituto **obbligatorio** della monetizzazione è previsto esclusivamente per la quantificazione delle aree a standard da computarsi come "aree a verde" di compensazione ecologica-ambientale del PdS.

TITOLO XII - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

Art. 78 - Classificazione degli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Gli ambiti disciplinati dal PdS si articolano in:

- Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale;
- Aree a verde;
- Spazi e attrezzature per la viabilità;
- Ambiti funzionali alla trasformazione (AfT);
- Ambiti con Progetti per il PPS.

Art. 79 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

1. In queste parti sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la realizzazione di una rete di servizi di qualità in grado di mantenere e innalzare il livello di abitabilità di Cornaredo;
- localizzare i nuovi servizi secondo il criterio della prossimità ai luoghi della residenza, minimizzando gli spostamenti degli utenti;
- la flessibilità degli usi delle aree a supporto di più tipologie di servizio;
- la realizzazione di una rete di percorsi di mobilità lenta, percorsi pedonali e ciclabili, a supporto della rete dei servizi;
- la realizzazione di interventi di adeguamento e ampliamento delle attrezzature esistenti;
- la qualificazione dello spazio aperto di pertinenza delle attrezzature.

2. Le “Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale” del PdS si classificano in:

a) Ic - Interesse comune

Sono i servizi e le attrezzature destinate ai servizi alla persona, all'Amministrazione pubblica, alla cultura e associazionismo sociale.

b) Is - Istruzione

Sono i servizi destinati all'istruzione dell'obbligo, all'istruzione superiore nonché di tutte le strutture finalizzate all'istruzione e formazione permanente della popolazione di ogni età. Nel quadro dell'istruzione sono compresi anche gli asili nido.

d) AS - Attrezzature sportive

Sono servizi sportivi le attrezzature destinate allo sport ed alle attività sportive agonistiche e per lo spettacolo.

e) Ch - Servizi religiosi

Costituiscono i servizi religiosi le attrezzature di interesse comune destinate agli enti istituzionalmente competenti al culto delle confessioni religiose e come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) Immobili destinati al culto;

- b) immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, personale di servizio nonché destinati alla formazione religiosa;
- c) immobili destinati, nell'esercizio pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative, ristoro compresi immobili ed attrezzature destinate ad oratorio e similari senza fini di lucro.

g) C - Cimitero

Il servizio cimiteriale è definito da aree vincolare a tale attività regolate da Piano Regolatore Cimiteriale. Le fasce di rispetto possono essere destinate al verde (V) o nel caso di utilizzazione agricola mantenere tale attività.

i) Edilizia Pubblica

Sono aree destinate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERP), nel caso questo non fosse possibile edilizia economica e popolare (EEP) di iniziativa privata convenzionata.

l) Servizi alle attività produttive, al commercio ed al terziario

Sono i servizi destinati alle funzioni non residenziali e possono comportare la compresenza delle categorie residenziali in aggiunta alle attività e funzioni di specifico servizio alle imprese quali mense, sede istituzionali di categoria, centri ricerca e amministrazione legata alle produzioni esistenti, foresteria e convegnistica.

m) It - Servizi di Impianti Tecnologici

l) Ass - Attività assistenziale e/o sanitaria privata

Art. 80 - Attività assistenziale e/o sanitaria privata

Definizione

Trattasi di aree che sono già edificate e nelle quali risultano insediate attività assistenziali e sanitarie pubbliche, private e convenzionate per le quali si prevede di confermare tale utilizzo.

Destinazioni d'uso

La zona in considerazione è destinata ad attività assistenziali e/o sanitarie private e funzioni compatibili.

È esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 16 comma 3:

- a. residenziale;
- b. produttiva;
- c. commerciale:
 - d1. esercizi di vicinato;
 - d2. medie strutture di vendita;
 - d3. grandi strutture di vendita, centro commerciale;
- e. depositi di materiali (con l'esclusione dei materiali connessi all'azienda agricola);
- f. logistica;
- g. ricettiva alberghiera;
- h. servizi tecnologici.

In questo ambito è inoltre esclusa la possibilità di collocare nei locali, ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 8 del 21/10/2013, apparecchi per il gioco d'azzardo lecito tenuto conto dell'impatto degli insediamenti medesimi, di cui al comma 1 dell'art. 5 della L.R. 8 del 21/10/2013, sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché per i problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica.

In questa zona l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, di ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate, è ammessa esclusivamente in corrispondenza dei siti individuati da apposita simbologia sulla tavola n. 2.1 del PIANO dei SERVIZI del PGT.

Indici

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

Prescrizioni tipo-morfologiche

$R_c = 60\%$

$R_o = 60\%$

$V_p = 10\%$

Modalità di intervento

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

Norme sui parcheggi

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

Art. 81 - Arene a verde

1. In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- una efficace connessione (fruitiva e visiva) tra gli spazi pubblici interni all'edificato e i grandi spazi aperti, agricoli e le aree a verde, posti all'intorno dell'edificato di Cornaredo;
- la realizzazione di una adeguata dotazione di spazi a verde fruibile e attrezzato connesso a spazi a verde aventi valore ecologico;
- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale lungo gli assi viari di scala territoriale e i bordi degli insediamenti produttivi e terziari;
- il recupero e il potenziamento degli impianti vegetazionali specifici del paesaggio agrario;
- la valorizzazione della attività agricole quali servizi di interesse generale;
- il recupero e la valorizzazione della rete delle acque superficiali;
- la realizzazione di una rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, anche attraverso il recupero di tracciati interpoderali;
- il sostegno agli interventi di manutenzione e gestione di percorsi pedonali e ciclabili, opere a verde (filari, siepi e masse boscate) da parte di soggetti prestatori di tali servizi (agricoltori, associazioni, ecc.) attraverso il riconoscimento dell'interesse generale;
- la realizzazione di nuovi impianti a bosco.

2. Le “Aree a verde” del PdS si classificano in:

- a) V1 - Area a verde attrezzata:** comprende i giardini e i parchi di rilevanza urbana con relative attrezzature per il tempo libero e le attività sportive spontanee.
- b) V2 - Area a verde naturalistico:** comprende i grandi spazi aperti non attrezzati per la fruizione che svolgono un ruolo prevalentemente ecologico e di compensazione ambientale all’interno del territorio comunale: aree boscate, prati stabili.
- c) Aap - Ambiti agricoli territoriali di proprietà pubblica nel Parco Agricolo Sud Milano:** comprende i grandi spazi aperti agricoli di proprietà pubblica ricompresi anche nel Parco Agricolo Sud Milano.

Art. 82 - Spazi e attrezzature per la viabilità

1. In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- la riqualificazione della rete viaria di distribuzione interna al tessuto edificato;
- la riqualificazione degli assi viari posti all’ingresso del territorio comunale e all’interno di tessuti produttivi;
- il miglior inserimento ambientale e paesaggistico in relazione con gli elementi del paesaggio circostante;
- lo sviluppo di una efficace rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, in grado di ridurre il più possibile, nei piccoli spostamenti, l’utilizzo dell’autovettura;
- il sostegno al trasporto pubblico attraverso interventi sui sistemi di trasporto su gomma e alla razionalizzazione e qualificazione dei parcheggi di interscambio;
- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale delle infrastrutture rispetto all’edificato esistente e alle risorse ambientali;
- la realizzazione di superfici a parcheggio alberati.

2. All’interno degli spazi e attrezzature per la viabilità, il PdS individua:

- a) P - Parcheggi:** Sono considerati di servizio i parcheggi pubblici con rilevanza urbana e/o superiori alla dimensione di mq 2.000.

Essi si classificano in:

- Pu | Parcheggio pubblico;
- PP | Parcheggio privato ad uso pubblico.

- b) Attrezzature di servizio per la viabilità:** le aree di servizio connesse al casello dell’autostrada A4 Torino – Venezia.

- c) Le strade:** aree destinate per il traffico pedonale, per il traffico ciclopedonale, per il traffico veicolare.

Art. 83 - Strade

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

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

- viabilità primaria

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

- viabilità urbana di connessione

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

- viabilità urbana secondaria

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

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

- strade domestiche

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

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

Le fasce di rispetto stradali all'interno del Parco Agricolo Sud Milano non possono essere utilizzate per stazioni di servizio per la distribuzione del carburante e/o energia agli autoveicoli o per le stazioni di autolavaggio.

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

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

Art. 84 - Ambiti funzionali alla trasformazione (AfT)

1. Gli "Ambiti funzionali alle trasformazioni" (AfT) interessano superfici del Piano dei Servizi con usi prevalentemente di interesse ambientale, nonché aree pubbliche da sottoporre ad interventi di riqualificazione.

2. Il DdP subordina l'attuazione di determinati AT e il PdR subordina l'attuazione di determinati ARU, individuati all'interno delle relative schede d'ambito indicate nelle presenti disposizioni, alla cessione o

all'asservimento all'uso pubblico di aree esterne ai compatti identificate come "Ambiti funzionali alle trasformazioni" (AfT), fatte salve eventuali aree risultanti già pubbliche o asservite all'uso pubblico.

3. Fino al momento dell'approvazione dei PA, gli interventi all'interno degli AfT connessi sono disciplinati dal PdR e dal PdS.

4. Nel caso non sia possibile l'acquisizione diretta, l'operatore può costituire una provvista economica pari al valore di monetizzazione delle aree in cessione gratuita, così come definita all'art.77 delle presenti disposizioni, finalizzata all'acquisizione dell'area da parte del Comune.

Nel caso in cui negli ambiti AfT siano comprese aree di proprietà pubblica, destinate a servizi di interesse generale, non è necessaria la loro cessione né la loro monetizzazione.

5. La cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli AfT concorre a soddisfare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

6. Per le aree degli AfT disciplinate dal PdS è possibile l'apposizione del vincolo preordinato all'espropriaione.

7. Le opere di riqualificazione interne agli AfT possono essere realizzate a scompto oneri.

Art. 85 - Parametri urbanistici

1. Gli indici ed i parametri di seguito specificati non sono vincolanti per le opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 e s.m.i..

In siffatta ipotesi, la realizzazione dell'opera è vincolata al rispetto del progetto, che sia stato approvato secondo le prescrizioni di legge.

St (superficie territoriale) = l'intera superficie perimetrata e contrassegnata dalla sigla sulle tavole del Piano dei Servizi, con la sola esclusione delle aree aventi, sulle suddette tavole, destinazione a strada.

Sf (superficie fondiaria) = superficie costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione, l'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da aree contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù o rispetto.

Slu (superficie linda d'uso) = superficie di ciascun piano e soppalco entro e fuori terra, al lordo delle murature perimetrali.

Vp (verde permeabile e piantumato) = che esprime il rapporto percentuale minimo tra la superficie fondiaria e la superficie permeabile e piantumabile.

Rc (rapporto di copertura) = che esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Sc (superficie coperta) = superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili.

2. Ove siano realizzati impianti ed attrezzature di interesse pubblico di cui all'articolo 79 punto 2 a), b), c), d), e), f), g), l) per le costruzioni si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Rc: 30%

Vp: 20%

3. Dotazione minima di parcheggi di uso pubblico per nuovi impianti per attività collettive: 1 mq ogni 3 mq di Slu; qualora le attrezzature da insediare prevedano forti concentrazioni di pubblico, come ad esempio sale consiliari, auditorium, teatri, impianti sportivi con carattere agonistico e spettacolare, la dotazione minima di parcheggio di uso pubblico dovrà essere pari a 1 mq ogni mq di Slu.

I parcheggi pubblici di rilevanza urbana superiori a mq 2.000 o, se di minore dimensione, a servizio dei cuori urbani (Cornaredo, San Pietro e Cascina Croce) dovranno essere oggetto di uno specifico progetto approvato dalle commissioni comunali.

Nei Piani esecutivi e negli interventi di nuova costruzione, le aree destinate a parcheggio di urbanizzazione primaria dovranno avere superficie pari almeno a 1 mq/ 6 mq Slu.

Tali superfici dovranno essere piantumate con riferimento al Repertorio B del PTCP vigente.

4. Modalità di intervento: permesso di costruire o atto equipollente, salvo che non si renda necessario il preventivo piano esecutivo in relazione alle caratteristiche dell'intervento sentito il parere delle commissioni comunali.

Ove le attrezzature di interesse pubblico siano costruzioni di ERP o, in subordine, di EEP valgono i parametri urbanistici prescritti nelle regole delle aree di trasformazione (si deva Documento di Piano al paragrafo 2.5).

Art. 86 - Opere di urbanizzazione primaria

Con riferimento alla Legge Regionale 12/2005, le opere di urbanizzazione primaria costituiscono un insieme di aree, opere e servizi necessari a rendere edificabile e/o trasformabile un'area.

Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da:

- le sedi viarie con tutte le opere stradali accessorie;
- le piste ciclabili, i percorsi pedonali e i percorsi misti comprensivi delle sistemazioni a verde;
- gli spazi di sosta e di parcheggio non di rilevanza urbana od al servizio di attività terziarie o commerciali di grande dimensione;
- le reti tecnologiche: come anche disciplinato dal PUGSS:
 - fognature;
 - rete idrica;
 - rete distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - pubblica illuminazione;
 - rete telefonica;
 - rete trasmissione dati;
- gli spazi di verde attrezzato non di rilevanza urbana.

Art. 87 - Opere di urbanizzazione secondaria

Con riferimento alla Legge Regionale 12/2005, le opere di urbanizzazione secondaria costituiscono un insieme di aree, opere e servizi necessari a garantire la vita associativa, amministrativa, culturale e di assistenza alla popolazione nella città.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite da:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;

- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di rilevanza urbana;
- centri sociali ed attrezzature culturali;
- attrezzature sanitarie;
- cimiteri;
- parcheggi di rilevanza urbana.

Il PGT ritiene che le opere di urbanizzazione secondaria attinenti alle attività produttive e terziarie siano:

- sedi istituzionali di categoria e centri di ricerca legati alle produzioni locali;
- sedi per la convegnistica;
- mense collettive e servizi socio-sanitari;
- verde di valore ecologico ed ambientale;
- impianti sportivi;
- parcheggi pubblici di rilevanza urbana.

Art. 88 - Modalità di intervento

La realizzazione e la gestione delle attrezzature e degli impianti pubblici di livello comunale spettano al Comune ovvero ai soggetti istituzionalmente competenti ovvero ai soggetti privati proprietari dell'area o che ne abbiano comunque titolo, in relazione all'attività di interesse generale dai medesimi svolta.

- 1) Strumenti per la realizzazione di servizi pubblici: permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato nel caso l'iniziativa sia promossa da soggetto privato.
- 2) Il permesso di costruire convenzionato dovrà essere conforme alle modalità per la progettazione di opere pubbliche secondo la legislazione vigente.
- 3) Nel caso l'intervento rivesta particolare significato urbanistico, per dimensione o luogo, il progetto deve essere inquadrato in apposito piano esecutivo richiesto dall'Amministrazione Comunale là dove non prescritto per le aree di trasformazione.
- 4) L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è soggetto alla preventiva stipulazione di una convenzione che definisca tutte le condizioni d'uso delle aree e la costituzione di servitù e le modalità di uso pubblico per le aree e le costruzioni ivi previste.

Art. 89 - Impianti tecnologici

Sono considerati impianti tecnologici quelle attrezzature finalizzate alla formazione, organizzazione e distribuzione delle reti tecnologiche di urbanizzazione primaria.

Sono impianti tecnologici:

- cabine di trasformazione dell'energia elettrica
- cabine di decompressione del gas
- centraline telefoniche
- impianti di sollevamento delle acque di fognatura
- trattamento e distribuzione dell'acqua potabile
- piattaforma ecologica

Il Piano dei Servizi individua le aree ed attrezzature per impianti tecnologici di rilevanza urbana.

Gli impianti tecnologici non sono sottoposti a verifiche di volumetria ma di efficienza funzionale e tecnica e armonico inserimento nel contesto urbano e naturale.

Art. 90 - Realizzazione di infrastrutture e servizi

Il valore delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, infrastrutture e servizi da realizzare quale interesse pubblico o generale individuato dai Permessi di Costruire Convenzionati, Piani o Programmi, sarà determinato sulla base dei prezzi risultanti dal listino C.C.I.A.A. della Provincia di Milano relativo al

primo trimestre dell'anno in cui viene presentato il Permesso di Costruire Convenzionato, Piano o Programma con una riduzione dei valori del 20% per l'urbanizzazione primaria e 10% per l'urbanizzazione secondaria, infrastrutture e servizi.

Per le aree a verde individuate dalla previsione PE 5.12 le eventuali attrezzature per il tempo libero dovranno essere di tipo leggero e comunque non dovranno comportare alterazione degli elementi compositivi del paesaggio.

Art. 91 - Le risorse naturali e l'ambiente

L'uso del territorio comunale deve avvenire nel rispetto dell'esigenza dalla conservazione e, ove possibile, dalla riproduzione e del potenziamento delle risorse naturali nonché di tutela dell'ambiente, quale aspetto del territorio sia naturale sia determinato, nel tempo, dalla presenza e dall'intervento dell'uomo.

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

L'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare un equilibrio tra i processi di antropizzazione e la dotazione di risorse naturali ed ambientali, per garantire il massimo benessere possibile per la comunità insediata, valuta dal punto di vista ambientale strategico, gli interventi di iniziativa pubblica e privata.

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

- a) l'apertura di nuove cave;
- b) la realizzazione di discariche, anche controllate;
- c) i depositi all'aperto di rottami e materiali ferrosi, fatti salvi i depositi esistenti alla data di adozione del presente Piano dei Servizi che dovranno essere sistemati con idonee aree di rispetto e fasce verdi piantumate sulla base di uno specifico progetto concordato con il Responsabile del Procedimento e riferito alle indicazioni del "Repertorio B" allegato al PTCP.

Art. 92 - Zone riservate a stazione radio base per telefonia mobile SBR

Sono così individuate le aree riservate dal PGT (ai sensi dell'art. 8 – comma 6 della L. 22.2.2001 n° 36, dell'art. 4 – comma 1 della LR 11.5.2001 n° 11 e della DGRL n° 7351 del 11.12.2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, comprese tutte le apparecchiature a terra ed i supporti verticali necessari alla loro attivazione, secondo lo studio scientifico relativo alla "localizzazione dei siti idonei all'insediamento di stazioni Radio Base per la telefonia mobile" approvato con delibera di Giunta Comunale nr. 4 del 13/01/2014 che costituisce parte integrante del presente articolo.

Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio.

Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le eventuali nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'approvazione del vigente PGT:

1. destinazioni d'uso specifiche: invianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, comprese tutte le apparecchiature a terra ed i supporti verticali necessari alla loro attivazione;
2. destinazioni d'uso ammesse: altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non prevedano permanenza stabile di operatori e personale per oltre 4 ore al giorno (apparecchiature tecnologiche, torre faro per la pubblica illuminazione, cabine impianti, piazzole di raccolta rifiuti, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, parcheggi pubblici, ecc.);

3. destinazioni escluse: tutte le altre. In particolare, non saranno ammesse in alcuna forma funzioni residenziali, terziarie, di servizio o di pubblica utilità che comportino la presenza permanente di persone per almeno 4 ore al giorno.

La cartografia del piano individua i compatti riservati a tali funzioni.

Entro il perimetro di questi ultimi ambiti sarà ammesso che ciascun gestore di rete ricerchi – tra i privati proprietari degli immobili ivi ubicati – un’eventuale localizzazione compatibile con le proprie esigenze, ferma restando l’efficacia delle prescrizioni di carattere morfo-tipologico, paesistico e procedurale contenute nel presente articolo. All’interno di tali ambiti, le Z.T.O. previste dal vigente PGT resteranno immutate, dichiarandosi – esclusivamente in quei due casi - la compatibilità degli impianti con le destinazioni d’uso previste e già insediate.

Tutte le aree sono abilitate ad accogliere l’intera gamma delle tecnologie disponibili sul mercato, senza eccezione alcuna (TACS, GSM 900, GSM 1800, DCS e UMTS).

I siti previsti dal Piano sono funzionali a garantire le eventuali necessità dei gestori di rete per la copertura di segnale dell’intero territorio comunale urbanizzato e dei principali corridoi infrastrutturali di mobilità.

Non sono ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, te caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici, per le quali dovranno essere studiate, in caso di istanze avanzate all’Amministrazione Comunale, specifiche varianti dello strumento urbanistico atte ad individuare, sulla base di studi tecnici – settoriali, le eventuali più idonee localizzazioni.

Ogni installazione di SRB dovrà perseguire l’obiettivo primario di tutelare massimamente la salute dei cittadini residenti, nonché i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio locale, contemplando tale prevalente duplice obiettivo con quella della garanzia di erogazione di un servizio di comunicazione telefonica cellulare soddisfacente per la gran parte degli utenti nel territorio comunale antropizzato. A tal fine, “la progettazione e la realizzazione di tali impianti dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile” (art.4 del D.M. 381/98), secondo il principio fondamentale di minimizzazione delle esposizioni, sancito dal trattato fondativo dell’Unione Comunità Europea (art.174) e dalle leggi statali di riferimento.

All’interno delle aree inserite in zona SRB potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza (per un’altezza massima di 36 mt), per alloggiarvi antenne, parabole e ripetitori.

In particolare, allo scopo di contenere massimamente gli impatti visivi sul paesaggio locale, potrà essere prescritto l’utilizzo di pali camuffati in foggia di albero o torre faro, nelle tipologie e forme messe a disposizione dal mercato.

Nelle aree in oggetto la possibilità di edificare sarà comunque subordinata all’adempimento del D.M. 381/98 (con particolare riferimento al conseguimento degli obiettivi di Qualità) ed al DPCM 8.7.2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra i 100 KHz e 300 GHz).

Regime autorizzativi ed iter istruttorio

Tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti ed edifici esistenti sono soggette a preliminare rilascio di Permesso di Costruire ex DPR 380/01 e ss.mm o altri titoli equipollenti.

L'installazione di impianti all'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, dovranno essere verificate con l'Ente gestore del Parco stesso la fattibilità e le eventuali modalità di intervento in conformità con i contenuti del PTC del Parco. Gli interventi, ove conformi, dovranno essere assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004".

Norme morfo - tipologiche

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti.

Dovrà essere in generale massimamente mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e dovrà comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

In particolare, potranno essere prescritte, all'interno del provvedimento autorizzativo, piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile gli impianti a terra ed i loro supporti.

Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.

Pubblica utilità o proprietà comunali

Essendo riservate ad un servizio di certificata utilità generale, le aree ricomprese nelle zone SRB rientrano a pieno titolo nel novero delle aree a standard di interesse sovracomunale e possono essere acquisite al pubblico demanio comunale, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità.

Le eventuali installazioni su aree di proprietà del Comune di Cornaredo dovranno, dunque, essere supportate da un aggiuntivo atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la/le società di gestione, in cui vengono regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese (presentando altresì specifiche le garanzie fideiussorie previste dall'art. 7 comma 3 lettera h) della L.R. 11.05.2001. n°11) entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche nei casi in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmettente.

Programmi di risanamento

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11.5.2001 n°11, tutti gli impianti in essere sul territorio, insediati al di fuori delle zone SRB, potranno essere oggetto di specifici e distinti Piani di Risanamento finalizzati alla loro rilocalizzazione in corrispondenza dei siti individuati dalla cartografia di PGT come idonei per tali funzioni.

Sarà cura delle autorità comunali preposte, coordinare, per tramite di tali appositi Programmi di Risanamento, le disposizioni del presente articolo con le Convenzioni eventualmente in essere, allestendo i necessari tavoli di convocazione ed accelerazione dei citati programmi di risanamento.

Art. 93 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei Progetti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi individua all'interno dei propri elaborati, ambiti, al cui interno gli interventi sono disciplinati da specifiche schede di progetto.

Si tratta di interventi per i quali in ragione della complessità delle modificazioni indotte e delle relazioni con la strategia del Piano, il PdS detta una serie di parametri edilizi, urbanistici, prescrizioni e indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici.

Tali ambiti sono identificati con apposita grafia e sono nominati “Progetto del Piano dei Servizi – PPS”.

2. Rapporto dei “Progetti del Piano dei Servizi” con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

I “Progetti del Piano dei Servizi” recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni contenute all'interno dei seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Città Metropolitana di Milano;
- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano, per tutte le aree ricadenti all'interno del relativo territorio;
- il Piano Territoriale Regionale d'Area “Navigli Lombardi”;

e tutti gli strumenti di pianificazione territoriale previsti dalla normativa regionale e nazionale.

I contenuti degli strumenti sopra citati si integrano e ove prescritto prevalgono, nei modi e nei limiti previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del PGT medesimo e nonché dei PPS.

3. Il Progetto della Variante per il Piano dei Servizi è il seguente:

- Scheda PPS.01: Campo pozzi ad uso potabile in località Cascina Croce allegata alle presenti disposizioni.

4. Modalità di intervento dei Progetti del Piano dei Servizi

La realizzazione degli interventi previsti dal PPS 01 sarà soggetta alla preventiva stipula tra il Comune e l'operatore di una convenzione urbanistica attuativa delle Previsioni di Piano ed al successivo conseguimento di permesso di costruire od altro atto/procedura abilitativa equivalente.

Gli interventi previsti dalla scheda di progetto PPS01 saranno assoggettati, laddove previsto dalle leggi vigenti in materia ambientale, a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA). Qualora il progetto non rientri nelle fattispecie da assoggettare a VIA, elencate agli Allegati A, B e C della LR 5/2010 “Norme in materia di valutazione di impatto ambientale”, lo stesso dovrà essere assoggettato a Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (DCA) secondo le procedure di cui all'art. 14 delle NTA del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

Per tutti gli interventi previsti nella scheda di progetto PPS01, in particolare per quanto riguarda le specie ed il sesto di impianto utilizzati per gli interventi relativi alla “recinzione alberata” e al “giardino piantumato” del Campo Pozzi, dovranno essere utilizzate esclusivamente le specie arboree e arbustive autoctone, scelte tra quelle previste dal Repertorio delle misure di mitigazione e di compensazione paesistico – ambientali del PTCP, in accordo con eventuali indicazioni del Parco Agricolo Sud Milano.