



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## PIANO DELLE REGOLE

**RETTIFICHE E,  
INTERPRETAZIONI AUTENTICHE  
ai sensi del comma 14 bis art. 13 l.r. 12/05**

**C.02**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Professionista incaricato delle rettifiche: architetto Ekaterina Solomatin

**Marzo 2026**

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| COMUNE DI ASSAGO                         | <b>E</b> |
| COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE    |          |
| Protocollo N.0003841/2026 del 10/03/2026 |          |
| Firmatario: Ekaterina Solomatin          |          |



## **INDICE**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

|           |                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| Art. 1 -  | ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE                       |
| Art. 2 -  | ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE                      |
| Art. 3 -  | FINALITA' DELLE NORME                                  |
| Art. 4 -  | PERMESSO DI COSTUIRE IN DEROGA                         |
| Art. 5 -  | DESTINAZIONI D'USO E CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO |
| Art. 6 -  | INDICI URBANISTICI                                     |
| Art. 7 -  | AREE DI PERTINENZA                                     |
| Art. 8 -  | URBANIZZAZIONE PRIMARIA                                |
| Art. 9 -  | URBANIZZAZIONE SECONDARIA                              |
| Art. 10 - | CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE                  |
| Art. 11 - | FASCE DI RISPETTO STRADALE                             |
| Art. 12 - | ACCESSI VEICOLARI SULLE STRADE PUBBLICHE               |

### **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

|           |                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| Art. 13 - | STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE            |
| Art. 14 - | PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) E PIANI ATTUATIVI IN GENERE |
| Art. 15 - | RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO                            |

### **TITOLO III - NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE**

|           |                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------|
| Art. 16 - | DECORO DELL'AMBIENTE UBANO                        |
| Art. 17 - | DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI                    |
| Art. 18 - | DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA' |
| Art. 19 - | SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI PER LA RESIDENZA      |
| Art. 20 - | SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE                        |

### **TITOLO IV - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

#### **CAPO I - GENERALITA'**

|           |                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| Art. 21 - | INDICAZIONI DI PIANO E PRESCRIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE |
|-----------|------------------------------------------------------------|

## **CAPO II – SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE**

- Art. 22 - AREE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIARIA, CICLABILE O PEDONALE ESISTENTE
- Art. 23 - LINEA DELLA METROPOLITANA

## **CAPO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI**

### **SEZIONE I – NORME GENERALI**

- Art. 24 - NORME GENERALI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

### **SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER IL CENTRO STORICO E I NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE**

- Art. 25 - AMBITO DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE
- Art. 26 - OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E FUNZIONI INSEDIABILI NEGLI AMBITI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE
- Art. 27 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE
- Art. 28 - INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE - REGOLAMENTAZIONE DELLE OPERAZIONI EDILIZIE AMMESSE
- Art. 29 - SOPRALZO CON ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA IN GRONDA AGLI EDIFICI ADIACENTI
- Art. 30 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU COSTRUZIONI DI RECENTE EDIFICAZIONE
- Art. 31 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ACCESSORI E NUOVE AUTORIMESSE
- Art. 32 - INTERVENTI EDILIZI E DEMOLIZIONI CONTESTUALI
- Art. 33 - PRESCRIZIONI PUNTUALI DI INTERVENTO EDILIZIO

### **SEZIONE III – AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

- Art. 34 - AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI A BASSA DENSITÀ
- Art. 35 - AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI A MEDIA DENSITÀ
- Art. 36 - AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI AD ALTA DENSITÀ
- Art. 37 - AMPLIAMENTI UNA TANTUM IN AMBITI RESIDENZIALI A VOLUMETRIA SATURA.

- Art. 38 - COMPARTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.
- Art. 39 - COMPARTO RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO APPROVATO (PA "BAZZANA INFERIORE")

## **CAPO IV – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, RICETTIVI E COMMERCIALI DI LIVELLO COMUNALE**

### **SEZIONE I – AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI**

- Art. 40 - NORME GENERALI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI
- Art. 41 - LIMITI E MODALITA' DI INSEDIAMENTO NEGLI AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI
- Art. 42 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.

### **SEZIONE II – AMBITI COMMERCIALI E RICETTIVI DI RANGO COMUNALE**

- Art. 43 - AMBITO COMMERCIALE URBANO ESISTENTE
- Art. 44 - AMBITO COMMERCIALE SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.
- Art. 45 - AMBITI RICETTIVI ESISTENTI

## **CAPO V – INSEDIAMENTI DI SCALA METROPOLITANA**

- Art. 46 - NORME GENERALI PER LE FUNZIONI TERZIARIE DI LIVELLO METROPOLITANO.
- Art. 47 - NATURA DELLE FUNZIONI E CARATTERISTICA DEGLI INSEDIAMENTI
- Art. 48 - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI TERZIARI DI LIVELLO METROPOLITANO
- Art. 49 - AMBITO PER MANIFESTAZIONI SPORTIVE E PER SPETTACOLI DI SCALA METROPOLITANA

## **TITOLO V – SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE**

### **CAPO I – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE**

- Art. 50- RACCORDO NORMATIVO CON IL PTC DEL PARCO REGIONALE AGRICOLO SUD MILANO PER GLI INTERVENTI RICOMPRESI NEL PARCO.
- Art. 51 – DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

- Art. 52- DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA DEI NAVIGLI LOMBARDI
- Art. 53 – SALVAGUARDIA DEI FONTANILI.
- Art. 54 – COMPATIBILITA' PAESISTICA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI IN RAPPORTO ALLA SENSIBILITA' PAESISTICA LOCALE.
- Art. 55 – AREE AGRICOLE STRATEGICHE DI CUI AL 4° COMMA ART. 15 L.R.12/05.

## **CAPO II – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

- Art. 56- NORME PER LE AREE AGRICOLE
- Art. 57- AREE AGRICOLE BOScate O VEGETAZIONE SPONTANEA DI INTERESSE PAESISTICO E AMBIENTALE
- Art. 58- FILARI ARBOREI DI INTERESSE PAESISTICO E AMBIENTALE E LORO DIRETTRICI DI RICOMPOSIZIONE

## **TITOLO VI – BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO**

- Art. 59 - DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI VINCOLATI
- Art. 60 - VINCOLI AMMINISTRATIVI
- Art. 61 - VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO
- Art. 62 - AREE DEGRADATE O A RISCHIO AMBIENTALE
- Art. 63 - FASCE DI RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

## **TITOLO VII – RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI ATTI DEL**

### **PGT**

- Art. 64 - RICHIAMO AI CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI
- Art. 65 – Articolo soppresso in adeguamento al PTC del PASM

## **TITOLO VIII – PIANO DELLE REGOLE - NORME FINALI**

- Art. 66 - EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL PIANO DELLE REGOLE
- Art. 67 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Art. 57 della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12)

## **TITOLO IX – NORMATIVA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI ED EQUIPARATE**

## **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 68 – ABROGAZIONI E MODIFICHE DI NORME  
Art. 69 – RIFERIMENTI NORMATIVI

## **CAPO II - DEFINIZIONI GENERALI**

- Art. 70 – DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E ASSIMILATE: DEFINIZIONI  
70.1 Destinazioni d'uso Commerciali  
70.2 Destinazioni d'uso Para-Commerciali  
70.3 Destinazioni d'uso di Somministrazione
- Art. 71 – DEFINIZIONI DELLA SUPERFICIE DI VENDITA  
71.1 Superficie di Vendita delle Attività Commerciali  
71.2 Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali  
71.3 Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione
- Art. 72 – DEFINIZIONE DI STRUTTURA DI VENDITA UNITARIA  
72.1 Definizione di Centro Commerciale  
72.1.1 *Centro Commerciale Tradizionale (CCT)*  
72.1.2 *Centro Commerciale Multifunzionale (CCM)*  
72.1.3 *Factory Outlet Center (FOC)*  
72.2 Definizione di Parco Commerciale
- Art. 73 – DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E ASSIMILATE: TIPOLOGIE  
73.1 Disposizioni Particolari

## **CAPO III - REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI**

- Art. 74 – REQUISITI STRUTTURALI ED ORGANIZZATIVI  
74.1 Aree di Carico e Scarico e Servizi  
74.2 Accessibilità Pedonale

## **CAPO IV - MODELLO DI ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEL SERVIZIO**

- Art. 75 – COLLOCAZIONE SPAZIALE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE

- Art. 76 – ARTICOLAZIONE COMMERCIALE DEL TERRITORIO  
76.1 Aree d'Insediamento Commerciale  
76.2 Aree Tendenzialmente Non Commerciali
- Art. 77 – DEFINIZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI  
77.1 I Sistemi Commerciali  
77.1.1 *I sistemi commerciali lineari delle vie centrali*  
77.1.2 *I sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento o penetrazione*  
77.1.3 *I sistemi commerciali lineari lungo gli assi di grande comunicazione*  
77.2 I Sistemi Commerciali Areali  
77.2.1 *Aree per medie strutture di livello 2 e grandi strutture*  
77.2.2 *Aree di concentrazione funzionale*  
77.2.3 *Aree mercatali*  
77.2.4 *Sistemi commerciali areali consolidati o spontanei*  
77.3 Esercizi Isolati  
77.3.1 *Esercizi isolati autonomi*  
77.3.2 *Esercizi isolati strumentali o di servizio*
- Art. 78 – ATTIVITÀ AMMISSIBILI NELLE SINGOLE AREE E/O SISTEMI COMMERCIALI
- Art. 79 – SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI CENTRALI
- Art. 80 – SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O DI PENETRAZIONE
- Art. 81 – SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI DI GRANDE COMUNICAZIONE
- Art. 82 – AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
- Art. 83 – SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI
- Art. 84 – AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE
- Art. 85 – AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI  
85.1 Ambiti produttivi esistenti a vocazione polifunzionale di 2° livello  
85.2 Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica  
85.3 Ambiti dettagliati dal piano dei servizi

## **CAPO V - REGOLE D'INSEDIAMENTO**

- Art. 86 – DESTINAZIONI COMMERCIALI E ASSIMILATE NELLE COSTRUZIONI

Art. 87 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

## **CAPO VI - NORME PER PARTICOLARI ATTIVITÀ**

Art. 88 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Art. 89 – AREE PER GLI SPETTACOLI VIAGGIANTI

Art. 90 – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALL'INGROSSO

Art. 91 – MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI

Art. 92 – LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

## **CAPO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 93 – SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME

### **Allegati al titolo IX delle presenti NTA**

Tabelle di ammissibilità delle tipologie commerciali e assimilate in funzione del sistema commerciale (Tab. 1.1, 1.2, 2.1)

Tavola S1 – Individuazione del sistema commerciale comunale

Elaborato ERIR ditta BEYFIN Divisione VEROGAS S.p.A. con sede in Via Idiomi, 17.

# TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

## Art. 1 - ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e delle successive modificazioni ed integrazioni.

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

- Tav. C.1.1. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.1.2. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.1.3. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.1.4. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.1.5. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.2.1. Piano delle Regole – Vincoli territoriali – scala 1:2.000
- Tav. C.2.2. Piano delle Regole – Vincoli territoriali – scala 1:2.000
- Tav. C.2.3. Piano delle Regole – Vincoli territoriali – scala 1:2.000
- Tav. C.2.4. Piano delle Regole – Vincoli territoriali – scala 1:2.000
- Tav. C.2.5. Piano delle Regole – Vincoli territoriali – scala 1:2.000
- Tav. C.3 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano per il centro storico e i nuclei rurali di antica formazione – scala 1:1.000
- Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione
- Relazione;

## Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano ai sensi del 2<sup>o</sup> comma, punto e) dell'art.8 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i., è disciplinato dal Piano delle Regole, ai sensi della vigente legislazione urbanistica regionale (art. 10 punto 7, LR12/05).

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le indicazioni del Piano delle Regole, siano esse grafiche o normative, non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per la edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria, di cui ai successivi artt. 8 e 9, o sulle quali l'Amministrazione non ne abbia prevista la realizzazione.

In ogni caso prima dell'edificazione o della trasformazione edilizio/urbanistica del territorio comunale dovranno essere emessi dall'Amministrazione Comunale (a mezzo dei suoi organi competenti) i necessari atti abilitativi.

### **Art. 3 - FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scale 1/2.000 e 1/1.000, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1092 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 4 – PERMESSO DI COSTUIRE IN DEROGA**

Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità previste dall'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e comunque secondo le indicazioni della normativa vigente.

### **Art. 5 – DESTINAZIONI D'USO E CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

Ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere nei limiti o con le esclusioni previste dalle presenti norme tecniche.

Ai fini della migliore identificazione delle attività principali e di quelle loro complementari o accessorie o compatibili, si elencano le seguenti funzioni :

- a) **residenziale**: attività dell'abitare comprendente quali destinazioni d'uso compatibili anche attività direzionali o terziarie se poste al servizio degli abitanti insediati sul territorio comunale. In particolare si elencano:
- attività commerciali di vicinato
  - esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
  - agenzie bancarie, assicurative e altre agenzie in genere se aperte al pubblico per le funzioni di sportello o per lo svolgimento di attività di servizio alla popolazione (sono escluse le sedi bancarie amministrative, le sedi assicurative centrali e le sedi centrali delle altre attività di servizio che non svolgono attività di servizio alla popolazione residente);
  - attività di ristorazione o ricettive, anche riferibili a categorie paracommerciali;
  - sale di spettacolo;
  - sale da gioco e locali per lo svago;
  - sedi di patronati e sindacati;
  - studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professione;
  - centri culturali, sociali e religiosi;
  - attività artigianali di servizio alla residenza quali parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio e in genere ogni altra attività di supporto alle attività residenziali;
  - attività di assistenza socio sanitaria (farmacie, studi medici, consultori, sedi di associazioni, asili nido, ecc..);
  - attività varie di servizio pubblico, e comunque in genere tutte quelle attività che per effetto del loro carattere accessorio rispetto alla residenza, della loro limitata incidenza dimensionale e della perfetta integrazione con gli edifici residenziali e degli spazi necessari per il loro svolgimento sono assimilabili alla residenza.
- b) **produttiva (artigianale e industriale)**: attività volta alla produzione e trasformazione di beni, comprensiva degli spazi accessori necessari, quali magazzini o depositi, nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda. E' consentito l'utilizzo dei manufatti della zona produttiva esclusivamente come magazzino e deposito solo se di servizio all'attività produttiva di un'azienda dislocata

altrove. Non è ammesso l'insediamento di attività di deposito e stoccaggio merci quale attività autonoma connessa all'attività di logistica e di autotrasporto.

Comprende quali destinazioni d'uso compatibili:

1) attività di servizio:

- mense o attività di ristorazione varie;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- attività di assistenza socio sanitaria (farmacie, studi medici, sedi di associazioni, asili nido, sedi di patronati e sindacati, ecc..) fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse assimilabili;

2) altre attività:

- attività commerciali e paracommerciali nei limiti di cui ai successivi artt.40 e 41 e secondo le modalità fissate dal titolo IX delle presenti norme;
- laboratori di ricerca;
- centri elaborazione dati e attività di servizio connesse;
- studi professionali, società di consulenza e attività terziarie di servizio;
- attività varie di tipo professionale o di servizio, anche per l'avvio di attività con funzioni miste e di tipo innovativo come, a titolo esemplificativo, il Co-working e le attività di avvio di Start-up, gli incubatori di impresa, ecc...;
- insediamenti privati di interesse generale di cui al seguente punto h, compresa attività di custodia o per il benessere degli animali, fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse assimilabili;

c) **commerciale**: attività di commercio per le quali le definizioni di destinazione d'uso è normata e definita dal successivo art.70.

d) **deposito di materiali a cielo libero**: attività assimilabili ad attività produttive esercitabili su superfici prive di costruzioni, che non necessitano la verifica di indici e parametri urbanistici;

e) **direzionale e terziaria specifica**: attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc., quando tale attività sia specificatamente volta alla gestione, all'organizzazione e alla produzione di attività economiche interne delle società o delle aziende insediate. Esse sono generalmente caratterizzate dall'assenza di prestazioni di servizio alla popolazione insediata stabilmente nel comune, dall'importante incidenza

dimensionale, dalla specifica caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività o per il generalizzato cambio d'uso indotto sugli edifici non specificatamente progettati per tale destinazione, ed in genere per la loro non assimilabilità alla residenza. Esse comprendono quali destinazioni d'uso compatibili le attività poste al servizio degli addetti alle attività terziarie. In particolare si elencano:

- mense o attività di ristorazione varie;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- attività di ristorazione o ricettive anche riferibili a categorie paracommerciali;
- attività di assistenza socio sanitaria per gli addetti del settore (farmacie, studi medici, asili nido, ecc..);
- attività commerciali di vicinato;
- agenzie bancarie, assicurative e altre agenzie in genere anche se aperte al pubblico per le funzioni di sportello o per lo svolgimento di attività di servizio agli addetti e ai fruitori degli insediamenti direzionali o terziari specifici;
- sale di spettacolo;
- sale da gioco e locali per lo svago;
- centri culturali, sociali e religiosi;

Sono inoltre ammesse, quali attività compatibili, complementari o accessorie anche le attività ricettive, gli spazi congressuali e di rappresentanza in genere.

- f) **ricettiva**: attività che consente la permanenza temporanea di persone per fini di lavoro, fruitivi o di riposo e ristoro. Essa comprende ad esempio insediamenti quali alberghi, ristoranti, "residence", attività congressuali, ecc..
- g) **ricovero di autoveicoli**: parcheggi coperti, silos, autorimesse: stalli per autoveicoli, compresi spazi di manovra, che presuppongono e consentono la realizzazione di specifiche costruzioni o l'occupazione di specifici spazi per lo svolgimento dell'attività di parcheggio quale attività commerciale o di servizio autonoma;
- h) **insediamenti privati di interesse generale**: trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, centri per trattamenti estetici, ecc. che per effetto della loro incidenza dimensionale, della generazione di traffico legata all'attività svolta o insediata, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non sono assimilabili alla residenza.
- i) **insediamenti di servizio alle infrastrutture di mobilità sovracomunale**: attività per la fornitura di servizi alla mobilità del sistema autostradale o superstradale esistente, quali aree di sosta, aree di servizio e di ristoro o attrezzature ricettive da esso direttamente accessibili.

l) **agricola e boschiva**: attività legata all'agricoltura o alla selvicoltura in genere.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere conforme a quanto previsto dalle presenti N.T. e dalle tavole grafiche del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scale 1/2.000 e 1/1.000 (Tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5, C.2.1, C.2.2, C.2.3, C.2.4, C.2.5 e C.3 ).

Il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie, se ammessa dalle presenti norme, può comportare, nei seguenti casi, l'insorgenza di un fabbisogno di aree per servizi pubblici:

- a) da una qualunque destinazione preesistente (di aree o edifici) ad una funzione residenziale;
- b) da una qualunque destinazione preesistente non residenziale (di aree o edifici) ad una funzione commerciale non costituente attività di vicinato o assimilata (superiore a 150 mq di s.v);
- c) da una qualunque destinazione preesistente non residenziale (di aree o edifici) ad un insediamento privato di interesse generale superiore a 150 mq di s.l.p;
- d) da una qualunque destinazione preesistente non residenziale e non commerciale (di aree o edifici) ad una funzione direzionale e terziaria specifica superiore a 150 mq di s.l.p.

E' ammesso il mantenimento di eventuali destinazioni difformi da quelle indicate dalla cartografia del Piano delle Regole, se già regolarmente insediate alla data di adozione del PGT. In tal caso gli interventi edilizi sugli edifici con destinazione difforme non potranno eccedere la manutenzione straordinaria. In caso subentro in edifici a destinazione produttiva già regolarmente insediata e inseriti in ambiti residenziali, non è comunque ammesso l'insediamento di attività insalubri di cui al D.M. 05/09/1994.

## **Art. 6 - INDICI URBANISTICI**

Ai fini delle presenti norme gli indici urbanistici sono definiti nel modo seguente:

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

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari strumenti attuativi del Piano delle Regole ed è comprensiva di tutte le aree perimetrate sulle tavole grafiche C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5 e C. 2.

**Sf - Superficie fondiaria (mq)**

È la superficie destinata all'edificazione al netto delle aree per viabilità per parcheggi pubblici o ad uso pubblico e per le opere di urbanizzazione secondaria.

**It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

È il rapporto tra il volume massimo costruibile (in mc) e la superficie territoriale interessata dall'intervento, comprensiva anche delle eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

È il rapporto tra il volume massimo costruibile (in mc) e la superficie fondiaria del lotto (in mq.).

**Ut - Indice di utilizzo territoriale (mq/mq)**

È la superficie lorda di pavimento costruibile per mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

**Uf - Indice di utilizzo fondiaria (mq/mq)**

È la superficie lorda di pavimento costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

**Sc - Superficie coperta (mq)**

È la superficie risultante dalla proiezione sul suolo del filo esterno della costruzione edificata fuori terra, esclusi i corpi aggettanti aperti non sporgenti per oltre 1,50 ml dal filo esterno.

Sono comunque esclusi dal computo della superficie coperta:

- le scale di sicurezza aperte;
- le tettoie di limitate dimensioni di copertura degli ingressi pedonali e di posti auto (aperti almeno su due lati);
- le coperture di zone per il ricovero di carrelli della spesa, aperte sui quattro lati ubicate nei piazzali antistanti i centri di vendita;
- le strutture, di larghezza limitata e prive di tamponamenti laterali, poste a riparo di percorsi pedonali di collegamento fra ingressi pedonali/parcheggi e l'edificio di cui sono a servizio;
- i manufatti edilizi previsti su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- i vani tecnici di profondità non superiore a 1,50 m, posti lungo le recinzioni per contatori degli Enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali;

- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq).
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino di limitate dimensioni (< 4 mq).
- le rampe di accesso a box e parcheggi posti al piede o al seminterrato degli edifici.
- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica a servizio pubblico gestite dagli Enti competenti.

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

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta degli edifici e la superficie fondiaria del lotto.

### **Slp - Superficie lorda di pavimento**

E' la somma delle superfici dei singoli piani che escono dalla quota zero per più di m. 1,30 compresi entro il profilo esterno delle pareti, degli eventuali soppalchi e dei piani interrati o seminterrati ove sia consentita permanenza di persone o svolgimento di attività produttiva, terziaria o commerciale. Sono comprese nel computo della s.l.p. anche le strutture del tipo "copri-scopri" (o similari, quali coperture plastiche o tessili estensibili) escluso i casi in cui ne sia comprovata la necessità di utilizzo temporaneo per motivazioni di carattere igienico sanitario legate alla specifica attività o alla movimentazione di specifiche merci.

Sono esclusi dal computo della s.l.p.:

- la superficie dei vani scala e dei vani ascensori posti al servizio di più di tre unità immobiliari residenziali, compreso lo spazio di distribuzione al piano. Per i Piani attuativi vigenti alla data di adozione del Piano delle Regole continua ad applicarsi la normativa vigente all'atto della loro approvazione;
- le superfici dei volumi tecnici di cui alla *Circ. Min. L.L.P.P. n. 2474 del 31/01/1973* sistemati sopra la copertura dell'ultimo piano abitabile, accessibili solo per motivi manutentivi e che comunque non comportino la permanenza continuativa di persone;
- le superfici dei box e degli spazi di manovra (comunque realizzati, sia in costruzione autonoma sia al piede o al seminterrato degli edifici principali) fino all'altezza massima fuori terra di m. 2,40 all'intradosso della soletta di copertura;
- le superfici delle cantine, dei locali comuni, di quelli per il deposito dei rifiuti e dei relativi disimpegni, posti al piede o al seminterrato degli edifici principali fino ad una altezza massima fuori terra di m. 2,40 all'intradosso della soletta di copertura;
- i manufatti edilizi previsti su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati

condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza contenuta in quella massima consentita per le recinzioni;

- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di S.c.);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino di limitate dimensioni (< di 4 mq di S.c.);
- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica a servizio pubblico gestite dagli Enti competenti.
- i sottotetti a falda inclinata, o le porzioni di essi delimitate dalle pareti perimetrali, aventi altezza media ponderale inferiore a ml 2,40, calcolata all'intradosso della struttura portante di copertura e al filo interno dei muri perimetrali senza computare eventuali controsoffitti o sovrastrutture, nonché rapporto aeroilluminante del sottotetto (o dei suoi locali) inferiore a 1/14.

Per le funzioni extraresidenziali è ricompresa nella S.l.p. anche la superficie, al lordo delle murature esterne, dei locali agibili o abitabili posti al piano interrato o seminterrato e in cui si svolgono attività produttive, commerciali, terziarie o di servizio alle stesse.

## **V - Volume**

il computo del volume si effettua moltiplicando la superficie lorda di pavimento dei singoli piani (S.l.p.) per l'altezza convenzionale dell'interpiano, corrispondente a m. 3.

Negli edifici residenziali plurifamiliari o nei complessi edilizi ricompresenti più edifici residenziali sono altresì esclusi dal conteggio volumetrico i volumi destinati ad usi collettivi (sale giochi per bambini, sale riunioni, ecc.) purché contenuti entro il 3% della volumetria consentita e sino ad un massimo di mc. 600 per ogni complesso edilizio, alla condizione che tale destinazione sia vincolata ad apposita convenzione con cui venga stabilito il perenne uso pubblico di tali spazi nonché il regolamento d'uso.

## **H - Altezza degli edifici**

Si misura dal livello del marciapiede stradale antistante l'accesso del lotto o del fabbricato, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Ove la copertura dell'ultimo locale abitabile sia inclinata si considererà per il calcolo dell'altezza il valore medio fra le altezze misurate al colmo e all'imposta.

Ove non esista marciapiede la misura si effettua a partire dall'intersezione del fabbricato con la superficie del terreno allo stato naturale.

Ove il piano naturale del terreno o i marciapiedi siano inclinati o a quota variabile si considera la quota media calcolata in corrispondenza dell'intersezione tra il fronte dell'edificio e il profilo dell'andamento naturale del terreno.

Ove il piano terreno sia totalmente porticato (esclusi gli accessi ed eventuali autorimesse), la quota di partenza per il calcolo dell'altezza è quella dell'intradosso del primo piano abitabile (comunque da porsi ad un'altezza non superiore a ml 3,00 dal punto di riferimento per la misurazione delle altezze).

L'ingombro dei volumi tecnici di cui alla Circ. Min. L.L.P.P. n. 2474 del 31 gennaio 1973 non computa ai fini della determinazione dell'altezza dell'edificio.

#### **Hr – altezza delle recinzioni.**

Le recinzioni non possono superare l'altezza di m.2,00 e devono essere costituite da strutture trasparenti (rete metallica, inferriate, elementi di cemento prefabbricato, ecc...) a partire dall'altezza massima di 1,00 ml dal marciapiede. Nelle zone industriali è ammessa la recinzione in muratura piena nei limiti di altezza indicati.

#### **Superfici non computabili ai fini edificabili - Corsi d'acqua**

L'alveo dei corsi d'acqua è escluso dal computo della superficie edificabile.

#### **Calcolo degli indici urbanistico/edilizi per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi**

In considerazione di quanto previsto dalla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 e s.m.i., al fine di agevolare gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi nuovi o esistenti, vigono le seguenti modalità di calcolo integrative degli indici urbanistico/edilizi sopra riportati:

- a) i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
- b) non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate;

- c) i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto di limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai limiti previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate;
- d) le norme del precedente punto c) si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine degli edifici del centro storico o dei nuclei rurali di antica formazione;
- e) alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e dei permessi di costruire di coloro che intendono avvalersi delle presenti norme deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.

Il miglioramento percentuale delle prestazioni di fabbisogno di energia primaria di cui al precedente punto c) dovrà essere conforme ai dati di fabbisogno riportati nel Certificato Energetico dell'edificio da prodursi ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. secondo le procedure regionali vigenti.

## **Art. 7 - AREE DI PERTINENZA**

Sono aree di pertinenza quelle fondiari e territoriali, che in base alle prescrizioni del Piano delle Regole e dei suoi strumenti di attuazione, vengono utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei soggetti interessati.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del Piano delle Regole non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di

edificabilità se non per saturare la edificabilità ammessa dalle presenti Norme nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume edificabile consentito dai rispettivi indici.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiariae con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto. Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi.

A detti edifici, sia in sede di pianificazione esecutiva che di interventi a semplice permesso di costruire (DIA nei casi consentiti), viene attribuita una area di pertinenza fondiaria in base agli indici previsti dalle presenti Norme.

## **Art. 8 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono un requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi degli artt. 28 e 31 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni. Esse sono, ai sensi del comma 3<sup>o</sup> art.44 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12:

### **a) Strade**

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

### **b) Spazi di sosta o di parcheggio**

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

### **c) Fognature**

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e agli impianti di depurazione.

### **d) Rete idrica**

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

**e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas**

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

**f) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.**

**g) Pubblica illuminazione**

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade di uso pubblico.

**h) Spazi di verde attrezzato**

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

**Art. 9 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva del Comune.

Esse sono le attrezzature collettive, le aree e le opere di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale elencate al comma 4<sup>^</sup> art. 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) presidi per la sicurezza pubblica;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- i) aree verdi e di quartiere.

**Art. 10 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE**

Gli elaborati cartografici C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5 e C.3 del Piano delle Regole riportano le strade e i percorsi ciclopedonali esistenti.

Ai fini della coerenza logica e della necessità di comprensione delle azioni di pianificazione territoriale del Comune di Assago, le tavole del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 riportano inoltre le indicazioni grafiche relative alle nuove previsioni infrastrutturali così come desunte dal Piano dei Servizi.

Per le strade esistenti vige la regolamentazione prevista dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) e al suo regolamento di attuazione (DPR 495/92), anche in rapporto alla delimitazione del centro edificato operata dalle tavole del Piano delle regole – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92.

### **Art. 11 - FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Per le porzioni di territorio comunale poste al di fuori del perimetro del centro edificato individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92 dalle tavole grafiche C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5 e C.3 del Piano delle Regole, le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal confine stradale sono quelle previste dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/92, pari a:

- Strade di tipo A : m. 60
- Strade di tipo B : m. 40
- Strade di tipo C : m. 30
- Strade di tipo F : m. 20 ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art.3 del D.Lgs. 285/92
- "Strade vicinali" di tipo F : m. 10

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.Lgs. 285/92 (Codice della strada) e dell'art.26 del DPR 495/82 (regolamento di attuazione), fuori dai centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- Strade di tipo A : m. 30
- Strade di tipo B : m. 20
- Strade di tipo C : m. 10

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 del D.Lgs. 285/92 (nuovo codice della strada) e dell'art.28 del DPR 495/82 (regolamento di attuazione), le distanze dal confine stradale all'interno del

perimetro del centro edificato da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- Strade di tipo A : m. 30
- Strade di tipo D : m. 20

Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma precedente, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Per gli eventuali interventi assentibili ai sensi del PGT all'interno della fascia di rispetto autostradale o della tangenziale ovest occorre ottenere la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario.

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole (Tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5, C.2.1, C.2.2, C.2.3, C.2.4 e C.2.5) specificano, in alcuni casi, distanze di rispetto superiori a quelle sopra elencate.

In particolare nel tratto a nord della Tangenziale Ovest compreso tra il nodo autostradale con la A7 e il confine con il Comune di Buccinasco viene prevista una fascia di rispetto superiore (circa 60 m dal ciglio stradale) a quella di 30 m dal confine stradale prevista dal D.Lgs. 285/92 e dal DPR 495/82, pur essendo all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art.4 del Codice. In questa specifica fascia di rispetto, se non destinata a verde di connessione di infrastrutture, il vincolo di inedificabilità è assoluto all'interno dei primi 30 m dal confine stradale. Nella porzione restante resta invece consentita la realizzazione di opere accessorie, piazzali o impianti al servizio delle attività esistenti che non costituiscano volume, superficie coperta o s.l.p. e se le opere in muratura, laddove necessarie, non emergano oltre 1 ml dalla quota naturale del terreno. In questa porzione restante non è necessario ottenere l'autorizzazione dell'ente proprietario dell'asta viaria. Se la fascia è destinata a verde di connessione e mitigazione delle infrastrutture, il vincolo di inedificabilità resta assoluto anche all'interno del perimetro del centro edificato, fatta salva la possibilità di realizzare le infrastrutture e le attrezzature per la fruibilità, la ciclabilità e la pedonalità previste dal Piano dei servizi.

## **Art. 12 - ACCESSI VEICOLARI SULLE STRADE PUBBLICHE**

Non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti del territorio comunale esterne al perimetro del centro edificato di cui all'art. 4 del D.Lgs. 285/92.

Tali accessi potranno avvenire solo tramite derivazioni, dagli assi stradali e provinciali, di strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica dei piani comunali e comunque con immissioni nelle strade statali e provinciali di norma distanziate fra loro di almeno 300 ml.

Le medesime prescrizioni di cui al comma precedente valgono per accessi veicolari su strade comunali a cui attraverso gli strumenti urbanistici generali vigenti e d'attuazione sia stata assegnata una funzione primaria di raccolta e smaltimento del traffico di transito e di servizio agli insediamenti.

Anche gli accessi esistenti dovranno gradualmente adeguarsi alle medesime prescrizioni di cui ai commi precedenti.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Art. 13 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le previsioni contenute nel Piano delle Regole si attuano a mezzo di:

- 1) piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 2) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) piani di lottizzazione;
- 4) permessi di costruire;
- 5) piani di recupero di cui alla legge 457/78;
- 6) piani per gli insediamenti produttivi di cui alla legge 865/71.
- 7) ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione regionale o nazionale vigente.

Il perimetro del *Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione* riportato nelle tavole denominate *Indicazioni del Piano delle Regole* – scale 1/2.000 e 1/1.000 – costituisce individuazione della "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

### Art. 14 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) E PIANI ATTUATIVI IN GENERE

I piani di lottizzazione convenzionata e gli altri piani attuativi di iniziativa privata devono essere redatti conformemente alla legislazione vigente.

Le tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5 e C.3 del Piano delle Regole possono individuare con apposita simbologia gli specifici ambiti del tessuto urbano consolidato obbligatoriamente sottoposti a pianificazione attuativa.

La volumetria ammissibile sarà quella assegnata dalle presenti norme, comprensiva dei volumi esistenti.

### Art. 15 - RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO

Al fine di garantire la libertà progettuale compatibilmente con le esigenze di interesse pubblico è ammessa soltanto una tolleranza in meno rispetto agli indici previsti nelle singole zone pari al 20% per le zone residenziali, 30% nelle altre zone.

Il proprietario di un lotto che intendesse usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dello stesso dovrà operare, anche ai fini dell'applicazione dell'art. 13 della

legge 10/1977, a sua cura e spese un preventivo frazionamento dell'area individuando puntualmente l'area di pertinenza dell'intervento. Tale frazione preventiva sarà ammessa, ai fini del rilascio del permesso di costruire (o di presentazione della DIA nei casi consentiti), solo qualora il lotto residuo mantenga una sua autonoma capacità di intervento edilizio in armonia con la normativa di piano.

## **TITOLO III - NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE**

### **Art. 16 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di insegne pubblicitarie, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

### **Art. 17 - DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI**

La distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta fra pareti e non si applica in caso di pareti (o parti di pareti) non finestrate.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata degli arretramenti stradali prescritti eccezion fatta per i sopralzi e per gli allineamenti con edificazioni preesistenti:

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

Qualora le distanze fra i fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle suindicate nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Le distanze tra i fabbricati si misurano non computando balconi e scale a giorno con aggetto inferiore a ml. 1,50; se maggiori computando le parti eccedenti ml. 1,50.

## **Art. 18 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA'**

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente il confine, con un minimo di ml. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza senza finestre sulla base di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza o sulla base di una specifica convenzione tra i proprietari confinanti.

Le distanze tra i fabbricati si misurano non computando balconi e scale a giorno con aggetto inferiore a ml. 1,50; se maggiori, computando le parti eccedenti ml. 1,50.

## **Art. 19- SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI PER LA RESIDENZA**

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e qualora sia possibile nel risanamento di edifici esistenti a carattere residenziale devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

Per gli edifici di tipo artigianale ed industriale, l'applicazione delle norme di cui al precedente comma avverrà in riferimento ad una volumetria virtuale ottenuta moltiplicando la s.l.p. per un'altezza virtuale di ml. 3,00 di interpiano.

## **Art. 20- SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

Nelle zone residenziali le aree scoperte private di pertinenza delle costruzioni devono essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate. L'area a verde deve essere almeno pari al 20% della superficie fondiaria del lotto.

## **TITOLO IV - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **CAPO I – GENERALITA'**

#### **Art. 21 –INDICAZIONI DI PIANO E PRESCRIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole denominati "Indicazioni di Piano" e individuati dalle sigle C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5, C.2.1, C.2.2, C.2.3, C.2.4 e C.2.5 e C.3 disciplinano urbanisticamente, con il supporto delle presenti norme tecniche, tutto il territorio comunale ad eccezione degli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi e dagli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Le indicazioni contenute negli elaborati cartografici e nelle presenti norme tecniche del Piano delle Regole hanno carattere prescrittivo e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## **CAPO II – SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE**

### **Art. 22- AREE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIARIA, CICLABILE O PEDONALE ESISTENTE**

Comprendono le strade e le percorrenze ciclabili o pedonali esistenti.

Tali tracciati sono salvaguardati dalla normativa richiamata dai precedenti articoli 11 delle presenti norme tecniche e dalle disposizioni normative generali vigenti.

### **Art. 23 – LINEA DELLA METROPOLITANA**

Comprende le aree interessate dalla linea della metropolitana in superficie, dalle stazioni e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici ad essa collegati.

Le infrastrutture della metropolitana sono salvaguardate dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento ai contenuti dell'art.51 del DPR 753/1980.

# **CAPO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI**

## **SEZIONE I – NORME GENERALI**

### **Art. 24- NORME GENERALI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI**

Sono ammesse residenze.

Sono sempre ammesse le attività complementari, accessorie o compatibili definite dall'art.5 lett. a).

La somma della S.L.P. delle attività terziarie e di quelle commerciali e paracommerciali, laddove ammesse, non potrà superare il 25% di quella di ciascun edificio, salvo che per il comparto residenziale esistente ad alta densità ricompreso tra la via IV novembre, la via Roma e la via Di Vittorio, dove tale somma potrà essere anche superiore alla percentuale fissata per le altre zone, pur nel rispetto della destinazione principale residenziale.

Nei comparti residenziali l'insediamento di attività commerciali o paracommerciali avviene con le modalità fissate dal Titolo IX delle presenti norme.

Nei comparti residenziali è vietato l'insediamento di attività produttive in genere che non siano espressamente attività terziarie contenute entro i limiti di cui al comma precedente, l'insediamento di stazioni di distribuzione carburanti e ogni altra attività molesta per l'attività residenziale.

## SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER IL CENTRO STORICO E I NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

### Art. 25 - AMBITO DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano il perimetro del *Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione*.

L'area ricompresa nel perimetro del centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione costituisce la "zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978. Tutti gli interventi da realizzare all'interno di tale ambito saranno tesi alla salvaguardia e alla riqualificazione dei caratteri storici residui dei nuclei originari.

Gli interventi saranno pertanto soggetti al rispetto della normativa di dettaglio del *Centro Storico e dei nuclei rurali di antica formazione* di cui alla presente sezione delle norme tecniche e alle indicazioni di dettaglio della tavola C.3– Indicazioni di Piano - (scala 1/1.000). In questa tavola vengono individuati anche gli edifici soggetti al vincolo storico/architettonico di cui al D.Lgs. 42/2004 nonché l'area di rispetto archeologico della Chiesa di S. Desiderio, in Piazza Risorgimento.

Gli interventi edilizi da realizzare all'interno del Centro Storico e dei nuclei rurali di antica formazione sono anche chiamati al rispetto delle indicazioni contenute nel "Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico e nei nuclei rurali di antica formazione", che costituisce parte integrante e sostanziale della normativa del PdR.

Nel seguito delle presenti norme tecniche ci si riferirà al Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro storico e nei nuclei rurali di antica formazione con la semplice abbreviazione di "*Repertorio*".

Per i nuclei di antica formazione ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano le funzioni insediabili, i parametri stabiliti dal PGT e le modalità di attuazione degli interventi assumono esclusivamente carattere orientativo e dovranno essere verificati in sede di pianificazione attuativa e procedimento di Autorizzazione paesaggistica.

In linea generale il patrimonio edilizio rurale esistente all'interno del Parco Agricolo Sud Milano deve essere salvaguardato nella sua consistenza e caratterizzazione complessiva in quanto testimonianza storico architettonica dell'antica organizzazione dell'agricoltura.

Gli eventuali interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso devono garantire la conservazione dei caratteri tipo-morfologici dell'insediamento prevedendo l'utilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive originarie.

Il nucleo rurale di antica formazione della Cascina Bazzanella potrà essere recuperato a funzione extragricola conformemente ai contenuti degli articoli 39 e 40 del PTC del Parco Agricolo Sud Milano. Il recupero potrà essere esteso anche alle porzioni edificate poste ad ovest della SP184. L'intervento potrà recuperare i volumi esistenti. Quantità e funzioni insediabili saranno comunque verificati, di concerto con il Parco Agricolo Sud Milano, in sede di pianificazione attuativa. Resta comunque esclusa la possibilità di insediamento di attività produttive e di logistica.

#### **Art. 26 – OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E FUNZIONI INSEDIABILI NEGLI AMBITI DEL “CENTRO STORICO E DEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE”**

Gli interventi all'interno del perimetro del *“Centro Storico e dei Nuclei rurali di antica formazione”* devono essere finalizzati al mantenimento o al recupero dei caratteri storico/formali residui dei singoli edifici, garantendo la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire l'insieme dell'ambiente urbano di rilevanza storica.

La destinazione funzionale dei nuclei del Centro Storico interni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del PGT è a carattere prevalentemente residenziale, senza limite di mix funzionale con le funzioni accessorie, compatibili o complementari.

Per il nucleo rurale di antica formazione della Cascina Bazzana S. Ilario gli interventi, le quantità, le destinazioni d'uso e ogni altro parametro edilizio urbanistico ammissibile sono quelli previsti dal Piano di Recupero vigente al momento dell'adozione del PGT (approvato con Delibera di G.C. n° 119 del 2.07.2008). Fatto salvo il completamento delle opere pubbliche ivi previste e l'assolvimento di ogni altro obbligo convenzionale nei confronti del Comune, allo scadere della Convenzione continueranno comunque a valere tutte le indicazioni di carattere edilizio/urbanistico ivi contenute, diventando esse stesse contenuto normativo del Piano delle Regole limitatamente all'ambito di cui al presente comma.

Per i nuclei rurali di antica formazione della Cascina Cavallazza e della Cascina Bazzana Superiore, esterni al TUC e ancora attivi nella produzione agricola, viene riconfermata la funzione agricola. In questo caso per gli interventi edilizi si applicano le categorie di intervento previste dagli articoli 28, 29, 30, 31, 32 e 33 per quanto di pertinenza dell'attività agricola e fatto salvo il vincolo di destinazione funzionale agricola degli edifici che non può essere modificato.

E' tuttavia ammesso, per le porzioni di fabbricati residenziali non più utilizzati a fini abitativi, l'insediamento di funzioni agrituristiche o ricettive collegate alla fruizione del Parco Agricolo Sud Milano.

Per i singoli edifici non più utilizzati a fini agricoli è sempre ammessa la riconversione residenziale. Ciò anche per i singoli edifici di matrice storica esterni al perimetro dei nuclei storici e puntualmente segnalati dalla tavola C.3.

## **Art. 27 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE**

Gli interventi subordinati a pianificazione attuativa si distinguono in:

### **A) PIANO DI RECUPERO VIGENTE (PR CASCINA BAZZANA S. ILARIO)**

I contenuti del Piano di Recupero della Cascina Bazzana S. Ilario individuato dalle tavole denominate Indicazioni di Piano – scala 1:2.000 e 1:1.000 – del Piano delle regole sono quelli del Piano di Recupero approvato con deliberazione G.C. n° 119 del 2 luglio 2008 e successivamente sottoposto a variante approvata con delibera C.C. 64 del 30/11/2010 e s.m.i..

Tali contenuti continueranno ad applicarsi anche a scadenza della convenzione urbanistica, divenendo essi la normativa del Piano delle Regole.

### **B) ULTERIORI PIANI DI RECUPERO NON INDIVIDUATI DALLA TAVOLA DI AZZONAMENTO DEL CENTRO STORICO**

Oltre al completamento dei piani di recupero vigenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole, il Consiglio Comunale, anche su richiesta dei proprietari e con motivato parere, può sempre definire all'interno della zona del Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione nuovi ambiti soggetti a Piano di Recupero.

Essi dovranno attenersi ai seguenti indirizzi:

- interventi modulati secondo le diverse categorie di intervento previste dalla Tavola C.3 (restauro, 1°, 2°, 3° e 4° grado di intervento, demolizioni contestuali, ecc...);
- uso di elementi architettonici, cromatismi e materiali previsti dal Repertorio;
- divieto di realizzazione di piani seminterrati; i piani entro terra dovranno essere completamente interrati. La quota di calpestio del primo piano abitabile fuori terra potrà avere un dislivello massimo rispetto alla quota di accesso dalla pubblica via pari a + 20 cm.

Saranno inoltre sempre da rispettare le seguenti prescrizioni:

Volume: per le operazioni di risanamento e/o di trasformazione consentite, pari all'esistente computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca

recente, utilizzando un'altezza virtuale di ml 4,00 per gli edifici rurali di tipologia produttiva e un'altezza virtuale di 3,00 ml nel caso di demolizione e ricostruzione non fedele (in termini di sagoma e di sedime) di edifici a tipologia residenziale.

R.c.: pari all'esistente per gli edifici principali, senza tenere conto dei nuovi edifici per ricovero autovetture sempre realizzabili entro il limite massimo di 2 posti auto per unità immobiliare, della dimensione di 15 mq ciascuno;

H max: pari all'esistente.

L'ambito di recupero della Cascina Bazzanella potrà essere attuato previa presentazione di un Piano di Recupero che potrà essere esteso anche alla porzione edificata posta ad ovest della SP184. Il piano di recupero andrà concertato con il PASM e dovrà rispettare i contenuti di cui agli artt.39 e 40 del PTC del PASM. La consistenza volumetrica effettiva recuperabile sarà verificata in sede di pianificazione attuativa di concerto con il Parco Agricolo Sud Milano. E' ammesso l'insediamento di funzioni extragricole che saranno comunque da verificarsi in sede di pianificazione attuativa di concerto con il PASM e nel rispetto degli artt. 39 e 40 del PTC. E' comunque esclusa la possibilità di insediamento di attività produttive o di logistica.

#### **Art. 28 – INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE - REGOLAMENTAZIONE DELLE OPERAZIONI EDILIZIE AMMESSE**

La tavola C.3 del Piano delle regole individua, per singolo edificio, le attività edilizie di intervento ammesse.

Per gli edifici di carattere monumentale è previsto quale unica modalità di intervento, oltre alle attività manutentive, il restauro edilizio volto alla loro tutela e alla loro conservazione. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 tali interventi dovranno ottenere le prescritte autorizzazioni di legge.

Per gli altri edifici esistenti (principali o accessori) ricompresi nei nuclei di antica formazione sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione e restauro gli interventi indicati dalla tavola C.3.

Per gli edifici di recente edificazione individuati dalla tavola C.3 sono ammessi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Le operazioni edilizie ammesse negli interventi di cui sopra devono salvaguardare gli originari caratteri costruttivi e architettonici dei nuclei antichi, i materiali, i colori e gli altri elementi ricorsivi della tecnologia costruttiva locale.

In ragione degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei nuclei di antica formazione le presenti norme, unitamente alla tavola C.3 del Piano delle regole e in raccordo con il Repertorio degli interventi edilizi ammessi, fissano la tipologia delle operazioni edilizie (tipologiche, materiche e linguistiche) ammesse.

La tavola C.3 del PdR individua per ogni edificio i gradi di intervento edilizio ammesso. Tali gradi di intervento, oltre al Restauro e agli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria di cui sopra, sono così modulati:

- I° grado di intervento – mantenimento della matrice originaria
- II° grado di intervento – recupero della matrice originaria con correzione delle trasformazioni linguistiche
- III° grado di intervento – recupero della matrice originaria con correzione delle trasformazioni morfologico/architettoniche
- IV° grado di intervento – recupero funzionale degli edifici accessori con matrice originaria

Gli interventi dovranno di norma salvaguardare l'involucro e le parti interne significative degli edifici.

Nel rispetto dell'architettura originaria e previa l'eliminazione degli elementi eventualmente estranei all'organismo edilizio originario è ammesso il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio laddove strettamente necessario al suo equilibrio statico nonché all'inserimento degli impianti richiesti dalle nuove esigenze d'uso.

Ad eccezione degli edifici soggetti unicamente a restauro (Chiesa di San Desiderio) è sempre ammesso:

- la riorganizzazione distributiva interna degli edifici con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- il mutamento di destinazione d'uso degli edifici se riferito alle funzioni compatibili, complementari o accessorie alla residenza indicate all'art. 5 delle presenti Norme Tecniche.

In ogni caso si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite facendo ricorso di norma a materiali, forme, colori e

dimensioni identici a quelli originari dell'edificio oggetto di intervento o alle porzioni di edificio rimaste inalterate. Solo laddove tali elementi siano stati sostituiti e le relative caratteristiche linguistiche siano andate perse si farà riferimento ai tipi e ai caratteri indicati dal Repertorio. In tutti i gradi di intervento previsti è ammessa l'apertura di nuove finestre al fine di rendere abitabili o agibili i locali, nel rispetto delle proporzioni e delle cadenze originarie dell'edificio o, laddove queste siano andate perse, nel rispetto delle cadenze tradizionali indicate dal Repertorio;

- negli interventi tendenti a recuperare a fini abitativi i sottotetti è ammesso l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio;
- il progetto deve garantire la lettura della partitura (o metrica) originaria;
- è ammessa la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie (nel rispetto di quanto stabilito all'art. 5 in tema di funzioni compatibili, accessorie o complementari con la residenza) purché realizzate coerentemente con quanto previsto dal Repertorio;
- la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare abbaini, terrazzini, e comunque di realizzare interventi che determinino la modifica dell'originario andamento del tetto esistente;
- nel caso di realizzazione di sopralzi consentiti o realizzazioni di coperture di nuovi edifici, si dovrà fare riferimento alle pendenze e alle quote di imposta degli edifici confinanti individuati dalla tavola n° C.3, oppure, laddove assente ogni riferimento, con pendenza massima ammessa del 45% e con l'utilizzo degli elementi indicati dal Repertorio;
- gli interventi di demolizione con ricostruzione potranno avvenire solo nel caso in cui sia certificato lo stato di compromissione statica dell'edificio. Essi potranno essere attuati solo con specifica procedura che prevede la stesura di perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato che relazioni sulla instabilità statica dell'edificio e/o delle sue parti e l'effettuazione di un rilievo grafico con documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici utili alla ricostruzione.

Per ciascun grado di intervento edilizio indicato dalla tavola C.3 si applicano anche le seguenti norme specifiche.

#### **A) I° grado di intervento**

Queste prescrizioni si applicano in caso di intervento edilizio sugli edifici, puntualmente individuati dalla Tav. C.3, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati i caratteri originari dell'architettura locale e dei quali se ne prescrive il mantenimento e, ove necessario, la riqualificazione.

Di norma il riconoscimento degli elementi architettonici da utilizzare negli interventi edilizi negli edifici assoggettati al risanamento conservativo di I° grado viene effettuato senza necessità di ricorso al Repertorio degli interventi edilizi ammessi, ma riferendosi ai caratteri originari dell'edificio stesso.

Laddove l'involucro originario, a di causa particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo o produttivo) presentasse anomalie nella successione e nella dimensione delle aperture, è possibile procedere alla loro ricodificazione ai fini abitativi.

Tali anomalie (finestre di stalle, di laboratori artigianali, ecc...) dovranno essere ricondotte alla partitura delle aperture residenziali originarie della restante parte di edificio oppure, nell'impossibilità, facendo riferimento a quanto previsto dal Repertorio.

#### **B) II° grado di intervento**

Queste prescrizioni si applicano in caso di intervento edilizio sugli edifici, puntualmente classificati dalla Tav. C.3, che hanno mantenuto perlopiù i caratteri morfologici originari ma in cui si sono persi o modificati alcuni elementi linguistici originari.

L'intervento edilizio su tali edifici deve riqualificare l'involucro edilizio e i suoi caratteri linguistici (anche in termini di metrica e di stilemi), riconducendoli a quelli originari dell'edificio, in genere ancora riconoscibili.

Difatti il riconoscimento degli elementi architettonici da utilizzare negli interventi edilizi degli edifici assoggettati al risanamento conservativo di II° grado è condotto di norma riferendosi ai residui caratteri originari dell'edificio stesso. Il ricorso al Repertorio è di carattere prescrittivo e vincolante solo laddove gli elementi di riferimento originario siano da considerarsi irriconoscibili e non più desumibili.

#### **C) III° grado di intervento**

Queste prescrizioni si applicano agli edifici, puntualmente classificati come tali dalla Tav. C.3, che pur avendo mantenuto il sedime originario sono perlopiù in contrasto con i caratteri originari del contesto, a seguito di trasformazioni morfologiche o dei caratteri linguistici originari.

In sede di intervento edilizio i caratteri non coerenti degli edifici devono essere modificati e resi coerenti con il linguaggio storico e costruttivo dei nuclei di antica formazione, anche con eventuale ridisegno, laddove necessario, dell'involucro esterno e dei caratteri linguistici dell'edificio, fatto salvo il rispetto e la non modificabilità del sedime in pianta dell'edificio esistente.

Tenuto conto della generale scomparsa, in tali edifici, di elementi linguistici originari o riferibili alla tradizione storico costruttiva locale, il progetto dovrà obbligatoriamente riferirsi a ai contenuti del Repertorio degli interventi ammessi, che assume un carattere prescrittivo e vincolante per ogni elemento costitutivo (involucro, partiture, aperture, coperture, elementi linguistici, ecc...) non più riferibile alla sua matrice originaria.

#### **D) Ristrutturazione edilizia di IV° grado di intervento**

Questo grado di intervento consente il riuso e la riqualificazione degli edifici accessori originari, destinati all'attività agricola (ad esempio stalle, fienili, edifici rurali in genere, ecc. ) presenti all'interno dei Nuclei di antica formazione, puntualmente classificati come tali dalla Tav. C.3.

Esso può interessare anche rustici di modesta entità architettonica inseriti nei corpi residenziali in linea indicati, se presenti, dalla tav.C.3.

Le destinazioni funzionali ammesse sono tutte quelle consentite per i nuclei rurali di antica formazione.

Vigono le seguenti prescrizioni:

- il progetto deve garantire la lettura delle struttura originaria;
- le aperture delle fronti possono essere chiuse con vetrate a tutta luce, con finestrature o con pareti esterne in muratura finite con intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta, il tutto secondo le indicazioni morfologiche e linguistiche indicate dal Repertorio degli interventi ammessi;
- sono ammesse variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) solo per adeguamenti alle norme igienico-sanitarie vigenti. Tali variazioni, laddove ammesse, non dovranno però modificare la partitura altimetrica della facciata o pregiudicare la lettura della struttura originaria.
- è ammesso l'inserimento, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, di elementi di soppalco interni, comportanti l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio;

Per gli interventi edilizi ammessi (manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) si dovranno usare obbligatoriamente, gli elementi e i materiali originari se intatti o se riconoscibili.

In caso diverso si farà riferimento obbligatorio al Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

#### **Art. 29 - SOPRALZO CON ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA IN GRONDA AGLI EDIFICI ADIACENTI**

La tavola n° C.3 individua con apposita simbologia grafica gli edifici per cui è prescritta la sopraelevazione con raggiungimento delle quote di gronda degli edifici limitrofi individuati dallo stesso simbolo grafico.

#### **Art. 30 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU COSTRUZIONI DI RECENTE EDIFICAZIONE**

Per le costruzioni di recente edificazione, laddove non ne sia prevista la demolizione dalla tavola C.3, sono ammessi, entro i limiti di cui alle presenti norme, gli interventi previsti dall'art. 27 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12.

Gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di ristrutturazione dovranno usare, per quanto possibile, i contenuti fissati dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi. La tavola C.3 ricomprende in questa categoria anche gli edifici pubblici del centro storico di Assago (uffici amministrativi del Comune, centro civico, biblioteca, centro anziani, ecc...) di recente ristrutturazione o di recente edificazione. Essi sono, per la gran parte, coerenti con le indicazioni contenute nel Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione e rappresentano un esempio di intervento edilizio corretto all'interno dei nuclei di antica formazione.

#### **Art. 31- INTERVENTI SUGLI EDIFICI ACCESSORI E NUOVE AUTORIMESSE**

Sono interventi volti al riuso degli edifici accessori esistenti, laddove non ne sia prevista la demolizione dalla Tav. C.3.

In questi casi sono ammessi interventi che comprendono la ristrutturazione degli accessori esistenti o la demolizione con ricostruzione finalizzata alla riqualificazione degli spazi interni al cortile, per un volume e una superficie coperta massima pari all'esistente.

E' consentita la costruzione di nuove autorimesse fuori terra e fuori dal sedime del fabbricato principale nel limite massimo di due posti auto per ogni unità abitativa, della dimensione teorica di 15 mq cadauno.

Tutti gli interventi di cui sopra dovranno rispettare le seguenti prescrizioni vincolanti:

- la costruzione di autorimesse fuori terra all'interno delle aree di pertinenza è consentita purché esistano uno o più lati liberi (di edifici o lungo il confine) ai quali addossare la nuova costruzione e purché le dimensioni del cortile siano tali da garantire sufficiente spazio di manovra;
- anche la demolizione con ricostruzione degli accessori esistenti finalizzata alla riqualificazione dei cortili e degli spazi comuni dovrà prevedere di norma la ricostruzione lungo i lati liberi di muri esistenti (dell'edificio principale o dei muri di confine)
- le coperture dovranno essere a falde inclinate e realizzate con tegole in cotto, con pendenza massima contenuta entro il 45% ;
- l'altezza massima sarà all'intradosso di ml 2,40 e l'altezza massima all'estradosso del colmo non dovrà essere superiore a ml 3,00; se realizzati a confine l'altezza dell'accessorio non potrà comunque sopraelevarsi oltre il muro di confine;
- i materiali dovranno essere conformi alle prescrizioni del Repertorio;
- la costruzione di autorimesse interrato all'interno delle aree di pertinenza è sempre consentita purché le dimensioni dei cortili siano tali da garantire, con la presenza delle rampe di accesso, sufficienti spazi liberi e di manovra.

## **Art. 32- INTERVENTI EDILIZI E DEMOLIZIONI CONTESTUALI**

La tavola C.3 individua con apposita simbologia grafica gli edifici per cui è prescritta la demolizione. Tali edifici sono generalmente accessori o superfetazioni (spontanee o meno) la cui rimozione partecipa alla riqualificazione e alla valorizzazione degli elementi formali e linguistici del Centro Storico e dei nuclei rurali di antica formazione.

La loro demolizione dovrà avvenire contestualmente agli interventi edilizi ammessi sugli edifici principali insistenti sulla medesima proprietà o essere prevista esplicitamente quale elemento di progetto nei Piani Attuativi o di Recupero interni al Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione.

La demolizione dovrà risultare dagli elaborati grafici di progetto finalizzati all'approvazione dei Piani Attuativi o all'ottenimento del titolo abilitativo agli interventi sugli edifici principali.

## **Art. 33 - PRESCRIZIONI PUNTUALI DI INTERVENTO EDILIZIO PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE**

### **33.1 PARCHEGGI PRIVATI**

Negli interventi di nuova costruzione e di recupero all'interno dei piani attuativi, è sempre obbligatorio il reperimento dei parcheggi privati in misura minima di 1mq/10 mc di volume e comunque con la possibilità di realizzare, per ogni unità abitativa, 2 posti auto della dimensione teorica pari a 15 mq cadauno.

E' altresì obbligatorio il reperimento della medesima quantità di parcheggi privati per tutti gli interventi di IV° grado di intervento di cui alle presenti norme e puntualmente classificati dalla tavola C.3, nonché nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione.

### **33.2 SOTTOTETTI ESISTENTI**

E' consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, con le modalità previste dall'art. 63 comma 2 della L.R. 12/05 e nel rispetto dei contenuti delle presenti norme tecniche.

In tali interventi la copertura deve essere mantenuta a falde inclinate secondo le originarie pendenze.

### **33.3 PANNELLI SOLARI**

Sugli edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali di antica formazione l'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica nelle strutture edilizie così come definita dal comma 1, lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

Parimenti è vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore posizionato sul tetto.

### **33.4 SPAZI INTERNI COMUNI E CORTILI**

Gli spazi pertinenziali scoperti, costituenti normalmente corti o cortili, se ineditati, devono essere mantenuti tali.

Le pavimentazioni di questi spazi, nonché quelle degli androni, dei passaggi carrai e pedonali, dovranno essere realizzate utilizzando materiali tradizionali, quali acciottolati,

pavé, pavimentazioni in cotto o simili, selciati, ecc..., con esclusione comunque di pavimentazioni con battuto di cemento, asfaltature, o qualunque altro tipo di pavimentazione in contrasto con i caratteri linguistici del Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione.

All'interno dei cortili non è ammessa la costruzione di recinzioni.

E' ammessa la sostituzione di recinzioni esistenti purché le nuove non superino l'altezza massima di ml 1,40, siano realizzate con cancellate in ferro aperte (rapporto di apertura pari al 75%) o con grigliati in muratura (rapporto di apertura pari al 50%). Sono anche ammesse, in sostituzione alle recinzioni esistenti, recinzioni con paletti e rete metallica, sempre dell'altezza massima di ml 1,40, a condizione che siano mascherate da siepe sempreverde.

Le recinzioni di confine esistenti costituenti cortina continua con gli edifici contigui devono essere mantenute e, in caso di ricostruzione, devono essere impiegati materiali e lavorazioni tradizionali, escludendo il prefabbricato in calcestruzzo e il calcestruzzo liscio a vista.

### **33.5 ELEMENTI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE**

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o decorativo, presenti negli edifici o nelle aree scoperte pubbliche e private e che costituiscono documento significativo di costume e di vita sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti al vincolo di conservazione:

- le volte e gli archi;
- i manufatti in pietra quali contorni e architravi di aperture, elementi decorativi, fontane, gradini di scale ecc.;
- i balconi, i loggiati e le scale tradizionali;
- gli affreschi, le decorazioni pittoriche sia all'esterno che all'interno dei fronti degli edifici.

## SEZIONE III – AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO

### CONSOLIDATO

#### Art. 34 - AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI A BASSA DENSITÀ (B1)

Sino alla scadenza delle Convenzioni urbanistiche di Piani Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni ivi contenute.

Alla loro scadenza, o per i lotti liberi ineditati, nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione si applicherà il maggiore dei seguenti valori:

Rc max = 30 % o esistente se superiore

If = 1 mc/mq o esistente se superiore

H = 9 m o esistente se superiore

Nei lotti in cui la volumetria ammessa sia stata completamente utilizzata oppure quella ancora disponibile sia insufficiente per l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PGT, è ammesso l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità dettate dal successivo articolo 37.

Modalità di intervento: intervento diretto (permesso di costruire, DIA o altro titolo equipollente ammesso dalla legislazione vigente) o piani attuativi di riqualificazione urbanistica, anche di iniziativa privata.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

## **Art. 35 - AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI A MEDIA DENSITÀ (B2)**

Sino alla scadenza delle Convenzioni urbanistiche di Piani Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni ivi contenute.

Alla loro scadenza, oppure per i lotti edificati in regime di attuazione diretta (nulla osta edilizio, licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire) si applicheranno i seguenti indici:

Rc max = esistente

v = esistente

Alla scadenza della Convenzione di Piani Attuativi completamente attuati dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie e secondarie resta comunque impregiudicata la possibilità di realizzare i volumi non ancora realizzati.

Modalità di intervento: intervento diretto (permesso di costruire, DIA o altro titolo equipollente ammesso dalla legislazione vigente) o piani attuativi di riqualificazione urbanistica, anche di iniziativa privata.

Nei lotti in cui la volumetria ammessa sia stata completamente utilizzata oppure quella ancora disponibile sia insufficiente per l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PGT, è ammesso l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità dettate dal successivo articolo 37.

Nelle zone residenziali a media densità, purché all'interno di ambiti condominiali costituiti anche solo per la manutenzione delle aree scoperte condominiali, oppure all'interno di comparti di lottizzazione vigente, fatto salvo il reperimento delle aree scoperte necessarie ed il rispetto delle norme relative alla distanza tra edifici, è ammessa la realizzazione di volumi in esubero rispetto alla volumetria esistente purché destinati ad usi collettivi (sale giochi per bambini, sale riunioni, ecc.) e se contenuti entro un massimo di mc. 600 per ogni ambito condominiale o per singolo piano attuativo vigente, a condizione che la destinazione collettiva sia vincolata da apposita convenzione con cui venga stabilito il perenne uso pubblico di tali spazi e ne venga regolato l'utilizzo.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici,

compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

### **Art. 36 - AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI AD ALTA DENSITÀ (B3)**

Sino alla scadenza delle Convenzioni urbanistiche di Piani Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni ivi contenute.

Alla loro scadenza, oppure per i lotti edificati in regime di attuazione diretta (nulla osta edilizio, licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire) si applicheranno i seguenti indici:

Rc max = esistente

v = esistente

Alla scadenza della Convenzione di Piani Attuativi completamente attuati dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie e secondarie resta comunque impregiudicata la possibilità di realizzare i volumi non ancora realizzati.

Modalità di intervento: intervento diretto (permesso di costruire, DIA o altro titolo equipollente ammesso dalla legislazione vigente) o piani attuativi di riqualificazione urbanistica, anche di iniziativa privata.

Nei lotti in cui la volumetria ammessa sia stata completamente utilizzata oppure quella ancora disponibile sia insufficiente per l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PGT, è ammesso l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità dettate dal successivo articolo 37.

Nelle zone residenziali ad alta densità, purché all'interno di ambiti condominiali costituiti anche solo per la manutenzione delle aree scoperte condominiali, oppure all'interno di comparti di lottizzazione vigente, fatto salvo il reperimento delle aree scoperte necessarie ed il rispetto delle norme relative alla distanza tra edifici, è ammessa la realizzazione di volumi in esubero rispetto alla volumetria esistente purché destinati ad usi collettivi (sale giochi per bambini, sale riunioni, ecc.) e contenuti entro un massimo di mc. 800 per ogni ambito condominiale o per singolo piano attuativo vigente, a condizione che la

destinazione collettiva sia vincolata da apposita convenzione con cui venga stabilito il perenne uso pubblico di tali spazi e ne venga regolato l'utilizzo.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

#### **Art. 37 - AMPLIAMENTI UNA TANTUM IN AMBITI RESIDENZIALI A VOLUMETRIA SATURA.**

Nei lotti dei comparti residenziali di cui ai precedenti articoli 34, 35 e 36, nei casi ivi descritti di saturazione o insufficienza della volumetria necessaria a realizzare le quantità di ampliamento ammesse dal presente articolo, è consentito l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità di seguito indicate:

- a) per gli edifici uni e bifamiliari o per le unità immobiliari inserite in edifici con sviluppo a cortina (ville a schiera) sono ammessi interventi di ampliamento "*una tantum*" (in esubero rispetto alla volumetria massima ammessa o esistente) sino ad un massimo del 20% del Volume esistente di ogni unità abitativa e comunque non oltre 120 mc per ogni unità abitativa esistente. L'ampliamento ammesso è da intendersi riferito sia a volumi edilizi sia a parti costituenti semplice superficie coperta di non oltre 40 mq. Nel caso di edifici a schiera o a cortina l'utilizzo della volumetria "*una tantum*" deve avvenire nel rispetto della morfologia e dei materiali preesistenti. A tal fine prima dell'inoltro delle domande per l'ottenimento degli atti abilitativi i proponenti dovranno produrre atto di assenso, relativo alle modalità di realizzazione dell'ampliamento, sottoscritto da tutti i proprietari dell'edificio plurifamiliare in cui la singola unità immobiliare è inserita;
- b) per gli edifici plurifamiliari a sviluppo verticale, quali ad esempio palazzine pluripiano, sono ammessi interventi di ampliamento "*una tantum*" (in esubero rispetto alla volumetria esistente) delle singole unità immobiliari, sino ad un massimo del 20% del Volume delle singole u.i. e comunque non oltre 60 mc per ciascuna unità immobiliare. L'utilizzo della quota di volumetria "*una tantum*" è ammesso

unicamente per l'inglobamento nell'unità abitativa di spazi esterni coperti esistenti, quali loggiati e lesene esterne, balconi o terrazzi (coperti) esistenti, ecc..., con l'esclusione della realizzazione di nuovi volumi esterni alla sagoma dell'edificio esistente. La richiesta di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi di ampliamento deve essere accompagnata da un progetto unitario d'insieme (comprensivo di elaborati grafici e di relazione) esteso a tutto l'edificio plurifamiliare. Questo progetto unitario deve essere preventivamente approvato dagli organismi condominiali secondo le modalità fissate dalla normativa vigente e dal regolamento condominiale in vigore e deve essere accompagnato da deliberazione condominiale dalla quale risulti l'impegno e il vincolo dei condomini ad adeguarvisi nel corso dei successivi interventi che saranno proposti per lo stesso condominio. Il progetto unitario, esteso a tutta la proprietà interessata, dovrà contenere gli elementi progettuali necessari per valutarne l'impatto visuale rispetto alla morfologia originaria dell'edificio plurifamiliare e rispetto alla zona in cui è inserito, nonché la descrizione precisa degli eventuali nuovi materiali utilizzati per le porzioni in ampliamento.

L'ampliamento "una tantum" deve essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari restando invece vietato l'accorpamento di quote di volumetrie "una tantum" per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti.

Resta salva la possibilità di utilizzo dell' "una tantum" volumetrica anche per interventi tra loro differiti temporalmente, comunque nei limiti massimi complessivi fissati dal presente articolo.

E' altresì vietato il trasferimento volumetrico delle quote "una tantum" da una singola unità immobiliare all'altra, anche se appartenenti al medesimo proprietario.

L'utilizzo delle volumetrie "una tantum" deve avvenire nel rispetto dei limiti di distanza tra edifici e di altezza, stabiliti dalle presenti norme tecniche e nel rispetto delle norme igienico sanitarie, del Regolamento d'igiene, delle norme relative alle prestazioni energetiche degli edifici, dei diritti di vicinato o di terzi. L'utilizzo del meccanismo "una tantum" non è comunque soggetto alla verifica dei parcheggi pertinenziali.

### **Art. 38 - COMPARTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCR).**

Il Piano delle regole individua con apposita simbologia (*PCR n*) gli ambiti residenziali la cui edificazione o trasformazione edilizia è soggetta al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art.10 comma 2 della LR 12/05.

Il convenzionamento è riferito a specifici elementi o interventi di interesse pubblico che l'intervento deve perseguire o realizzare contestualmente alla sua attuazione.

La Convenzione deve contenere, oltre alle modalità esecutive eventualmente necessarie e alla definizione dei tempi di esecuzione, anche le garanzie finanziarie adeguate nelle forme previste dalla legge 10/77 per le convenzioni urbanistiche dei piani attuativi.

Con riferimento alle sigle identificative degli ambiti contenute nelle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5 e C.3, gli specifici elementi o gli interventi pubblici da perseguire e realizzare con il permesso di Costruire Convenzionato sono nel seguito puntualmente specificati per ogni singolo intervento.

#### **Ambito PCR1 – Area per l'edilizia convenzionata di via Volta.**

Nell'edificazione degli interventi si applicheranno i seguenti indici:

- Volume assegnato 40.000 mc;
- Rc max 40% della s.f.
- H max 5 piani

Obiettivi di interesse pubblico da perseguire e convenzionare:

- a) Bonifica dell'area dall'inquinamento ambientale registrato;
- b) Realizzazione di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della legge 10/77;
- c) Realizzazione parcheggi pubblici nella misura di 3 mq ogni 100 mc;
- d) Realizzazione della fascia *tampone* di mitigazione a verde con profondità di circa 25 ml dal confine ovest e nord, come indicativamente descritto dalla tavola C.1.1 del Piano delle Regole, da piantumarsi con alberi ad alto fusto e arbusti secondo apposito progetto da approvarsi a cura dell'autorità competente al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato.

### **Art. 39 - COMPARTO RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO APPROVATO (PA "BAZZANA INFERIORE")**

Gli interventi, le quantità, le destinazioni d'uso e ogni altro parametro edilizio urbanistico ammissibile sono quelli previsti dal Piano Attuativo dell'area denominata Bazzana Inferiore

e approvato con Delibera di G.C. n° 118 del 02.07.2008 e successivamente sottoposto a variante approvata con delibera di C.C. 65 del 30/11/2010 e s.m.i..

Per interventi diversi da quelli previsti dalle succitate delibere si procede con opportune Varianti al PA, che costituiscono o integrano le eventuali previsioni vigenti con eventuali nuove disposizioni. Fatto salvo l'obbligo di completamento delle opere pubbliche e dell'assolvimento di ogni altro obbligo nei confronti del Comune entro i termini previsti dal Piano Attuativo approvato, tutte le indicazioni di carattere edilizio/urbanistico ivi contenute continueranno a valere anche alla scadenza della Convenzione, diventando esse stesse contenuto normativo del Piano delle Regole limitatamente all'ambito oggetto del Piano Attuativo, da intendersi come esteso all'insieme delle previsioni interne ed esterne (extracomparto) da esso derivanti.

In particolare, il Piano delle Regole recepisce e fa proprie tutte le indicazioni aventi origine dal Piano Attuativo stesso e dalla relativa Convenzione, con particolare riferimento alle opere infrastrutturali, a quelle pubbliche o di interesse generale.

# CAPO IV – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, RICETTIVI E COMMERCIALI DI RANGO COMUNALE

## SEZIONE I – AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

### Art. 40- NORME GENERALI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1.1, D1.2 e D2)

α)

Sono ammessi insediamenti produttivi di carattere industriale o artigianale e, purché direttamente funzionali all'unità produttiva, spazi di deposito e stoccaggio delle merci, , servizi per il personale e la residenza per il personale di custodia.

Altresì sono ammessi uffici amministrativi e laboratori di ricerca anche non direttamente collegati con la produzione.

In genere è sempre ammesso l'insediamento delle attività di cui al precedente articolo 5 lett b) e delle attività compatibili o accessorie o complementari definite al precedente articolo 5 b) e d).

Le possibilità di insediamento di attività commerciali o paracommerciali sono, invece, diversamente modulate nei distinti ambiti dei comparti produttivi esistenti così individuati dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5 del Piano delle regole:

- a) **Ambiti produttivi esistenti a vocazione manifatturiera di 1° livello (D1.1)** nei quali è ammesso l'insediamento delle attività di cui ai primi tre commi del presente articolo. Quanto previsto al precedente periodo si applica anche alle zone interessate dall'attuazione dei PIP (Piani per gli insediamenti produttivi di cui alla L.865/71) previsti dal precedente PRG e per i quali siano stati rimossi, con le necessarie procedure amministrative, i vincoli e i limiti di utilizzo stabiliti dall'originario regime convenzionale di cui alla L.865/71. Nelle porzioni ricomprese all'interno della fascia di rischio di incidente rilevante individuata dall'ERIR comunale, nelle aree o edifici limitrofe al suo confine esterno e nelle zone interessate dall'attuazione dei PIP (Piani per gli insediamenti produttivi di cui alla L.865/71) previsti dal precedente PRG e con vincoli e limiti di utilizzo convenzionale ancora validi, è esclusa la possibilità di insediamento delle attività di cui ai punti 1) e 2) del precedente art. 5 b), o di

qualunque altra attività che presupponga afflusso o permanenza di persone non connessi con l'attività produttiva svolta.

- b) **Ambiti produttivi esistenti a vocazione manifatturiera di 2° livello (D1.2)**, esterni agli ambiti di cui sopra, in cui sono ammesse tutte le attività di cui ai primi tre comma del presente articolo. In questi ambiti la presenza di attività commerciali è comunque limitata alle tipologie più affini alla caratteristica specifica dell'ambito, quali esercizi di vendita di generi inamovibili, ingombranti e a consegna differita (per i quali la norma regionale prevede un computo convenzionale delle superficie di vendita), di ingrosso (eventualmente abbinato alla vendita), di generi strumentali, di attività commerciali abbinate alla produzione (ancorché non esclusivamente limitate alla vendita dei prodotti propri), di merci e servizi per la motorizzazione e in generale alle attività di commercio, somministrazione e servizi aventi caratteristiche tali da renderle scarsamente compatibili con la residenza (per rumorosità, necessità di accesso di mezzi pesanti, ecc.). In tali ambiti le medie strutture per le tipologie commerciali o paracommerciali ammesse, ad eccezione di quelle a superficie computata convenzionalmente ai sensi delle norme regionali, saranno limitate alla fascia dimensionale di 600 mq di vendita.
- c) **Ambiti produttivi esistenti a vocazione polifunzionale (D2)**, In tali ambiti è ammesso anche l'insediamento di medie superfici di vendita sino a 1.500 mq di superficie, senza particolari restrizioni tipologiche o merceologiche.

Ogni progetto finalizzato all'edificazione nel comparto produttivo o all'insediamento di nuove attività produttive (manifatturiere, terziarie o commerciali) oltre a soddisfare i requisiti normativi vigenti in materia ambientale dovrà specificare, con apposita relazione, le produzioni che si intendono effettuare e i relativi processi di lavorazione, il numero degli addetti attesi, la natura degli scarichi idrici o in atmosfera stimati, la quantità di rifiuti o scorie prodotti, i procedimenti di depurazione installati, la quantificazione del fabbisogno idrico e le modalità di prelievo.

#### **Art. 41 - LIMITI E MODALITA' DI INSEDIAMENTO NEGLI AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI**

Sino alla scadenza delle Convenzioni urbanistiche di Piani Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni ivi contenute. Alla loro scadenza si applicherà quanto previsto dal presente articolo.

Gli interventi di nuova edificazione, nonché quelli di ampliamento o demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto del maggiore dei seguenti indici e valori:

Rc max = 50 % o esistente

Uf = 1 mq/mq o esistente

H = 11 m o esistente nelle aree confinanti con zone residenziali o con i nuclei antichi, 12 m negli altri casi.

E' consentito il mantenimento delle superfici residenziali esistente alla data di adozione del Piano delle Regole.

Per ogni attività produttiva insediata potranno essere realizzati alloggi per il personale di custodia e per l'imprenditore nel limite massimo di 120 mq. di Slp. In tal caso le quantità residenziali insediate dovranno essere oggetto di vincolo di asservimento all'insediamento produttivo, trascritto nei registri immobiliari.

Per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT ( 3 marzo 2011) non collocati, anche solo parzialmente, nelle fasce di rischio ERIR, è ammesso il frazionamento e l'utilizzo autonomo, non vincolato alle attività produttive, delle porzioni residenziali esistenti o delle porzioni originariamente utilizzate quali uffici di servizio all'attività produttiva, ad eccezione degli edifici ricompresi nelle aree PIP per i quali non siano stati rimossi, con le necessarie procedure amministrative, i limiti e i vincoli di utilizzo stabiliti dalle originarie convenzioni di assegnazione e uso produttivo stipulate con il Comune ai sensi della L.865/71. Per tali porzioni frazionate è ammesso l'uso autonomo per la funzione originaria (residenza o uffici) o il cambio d'uso verso le destinazioni funzionali ammesse negli specifici ambiti D.1.1, D.1.2 e D.2. In tutti questi casi l'utilizzo autonomo per la funzione originaria o il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa corresponsione, se dovuto, del contributo di costruzione. Per gli stessi casi di utilizzo autonomo per la funzione originaria o di cambio d'uso trova applicazione, in tema di reperimento di aree per servizi pubblici, il penultimo comma dell'articolo 5 delle presenti norme, con facoltà di monetizzazione, da parte del Comune, ai sensi della lett. a) comma 1 art. 46 l.r. 12/05.

Modalità di intervento:

- a) per tutti gli interventi, escluso l'insediamento di medie superfici di vendita commerciali o paracommerciali, è ammesso l'intervento diretto (permesso di costruire, DIA o altro titolo equipollente ammesso dalla legislazione vigente) con possibilità anche di presentazione di piani attuativi di riqualificazione urbanistica di iniziativa privata;
- b) per l'insediamento di medie superfici di vendita commerciali o paracommerciali è ammesso, in alternativa, l'uso di Piani Attuativi o del permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, che garantiscano:

- il reperimento dei parcheggi e delle aree pubbliche indicate dal Piano dei Servizi;
- il soddisfacimento dei criteri di insediamento delle attività commerciali normati con apposita delibera comunale;
- la realizzazione delle eventuali opere pubbliche (viarie, di rete o altro) necessarie all'insediamento;
- le opere di miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali degli edifici esistenti, se mantenuti;
- le compensazioni ambientali eventualmente da attuare, secondo le indicazioni fornite dal Piano dei Servizi.

In ogni caso il Permesso di costruire convenzionato dovrà garantire la stessa dotazione di aree per servizi pubblici dettate dal presente articolo e dal Piano dei Servizi per i piani attuativi.

I limiti eventuali di insediamento per specifiche attività commerciali o paracommerciali sono indicati dal Titolo IX della presente normativa e dai suoi allegati (tabelle di ammissibilità e Tavola S1).

L'istanza per l'approvazione del Piano attuativo o per il rilascio del permesso di costruire convenzionato conterrà anche tutte le analisi o gli studi richiesti dalla delibera comunale di definizione dei criteri localizzativi per le medie strutture di vendita di cui al comma 3 dell'Art.8 del D.Lgs. 114/98.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura negli ambiti produttivi esistenti non vengono computate oltre alle superfici aggettanti già escluse in base all'applicazione delle norme di cui al precedente articolo 6, anche gli sporti di gronda maggiori di ml. 1,50 nonché le tettoie purché il totale della superficie in proiezione orizzontale delle tettoie e dell'edificio non superi il 60 % della superficie fondiaria.

#### **Art. 42 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCP).**

Il Piano delle regole individua con apposita simbologia (*PCP n*) gli ambiti produttivi del tessuto consolidato la cui edificazione o trasformazione edilizia è soggetta al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art.10 comma 2 della LR 12/05.

Il convenzionamento è riferito a specifici elementi o interventi di interesse pubblico che l'intervento deve perseguire o realizzare contestualmente alla sua attuazione.

La Convenzione deve contenere, oltre alle modalità esecutive eventualmente necessarie e alla definizione dei tempi di esecuzione, anche le garanzie finanziarie adeguate nelle forme previste dalla legge 10/77 per le convenzioni urbanistiche dei piani attuativi.

Con riferimento alle sigle identificative degli ambiti contenute nelle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5 e C.3, gli specifici elementi o gli interventi pubblici da perseguire e realizzare con il permesso di Costruire Convenzionato (PCC) sono nel seguito puntualmente specificati per ogni singolo intervento.

### **Ambito PCP1 – Area produttiva multifunzionale di via Donizzetti/Edison.**

L'area di proprietà comunale è un ambito produttivo a vocazione manifatturiera destinato all'insediamento di attività produttive secondo gli indici e le modalità indicate ai precedenti articoli 40 e 41.

L'attuazione degli interventi deve avvenire con Permesso di costruire convenzionato che garantisca il reperimento di parcheggi privati ad uso pubblico interni alla recinzione pari ad almeno il 10% della S.l.p. realizzata. Tutta la dotazione di parcheggi (privati e pubblici) dovrà essere interna alla recinzione al fine di non confliggere con i futuri flussi di traffico in ingresso alla Tangenziale Ovest.

In alternativa all'insediamento delle attività di cui al comma precedente, nell'area possono essere insediate attività di formazione professionale, comprensiva di tutti i servizi, gli accessori e le pertinenze necessarie al loro insediamento. In tal caso gli indici e le quantità di riferimento sono i seguenti:

- S.l.p. assegnata 15.000 mq;
- Rc max 50% della s.f.
- H max 5 piani
- Il permesso di costruire convenzionato dovrà garantire il reperimento dei parcheggi privati e pubblici (o ad uso pubblico) all'interno della recinzione o su area anche non contigua a distanza pedonale (raggio di 400 m) ma comunque non in conflitto con la previsione di nuovo ingresso alla tangenziale Ovest.

### **Ambito PCP2 - Area produttiva multifunzionale di via Volta Galvani.**

L'area di proprietà comunale è un ambito produttivo a vocazione manifatturiera destinato all'insediamento di attività produttive secondo gli indici e le modalità indicate ai precedenti articoli 40 e 41.

In alternativa all'utilizzo sopra indicato il Piano delle regole consente l'insediamento di strutture di pubblica sicurezza quali caserme dei corpi di Polizia, dei Carabinieri o della Guardia di Finanza.

In tal caso il progetto di opera pubblica dovrà di massima soddisfare i seguenti indicatori:

- S.l.p. assegnata 1.600 mq;
- Rc max 60% della s.f.;
- H max 12 ml.

Un'apposita convenzione con l'ente utilizzatore regolerà:

- le modalità di locazione o comodato da applicare al Corpo dello Stato;
- le modalità di recesso dal contratto di affitto o locazione;
- l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare esternamente alla recinzione, pari ad almeno 10 posti auto.

### **Ambito PCP3 - Area produttiva multifunzione in zona D4/Venina.**

L'area, già edificata, appartiene agli ambiti produttivi a vocazione manifatturiera ed è destinata all'insediamento di attività produttive secondo gli indici e le modalità indicate ai precedenti articoli 40 e 41. In tal caso l'attuazione degli interventi di manutenzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, ecc..., avviene senza necessità di convenzionamento del permesso di costruire.

In alternativa all'utilizzo sopra indicato il Piano delle regole consente l'insediamento di strutture di pubblica sicurezza quali caserme dei corpi di Polizia, dei Carabinieri o della Guardia di Finanza.

In tal caso l'insediamento avviene previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato con i seguenti indici:

- S.l.p. assegnata 1.600 mq;
- Rc max 90% della s.f.;
- H max 12 ml.

Considerata la natura di servizio pubblico delle attività di pubblica sicurezza da insediare, il PdR non prevede l'obbligo di reperimento di superfici permeabili all'interno del lotto.

Il permesso di costruire convenzionato regolerà:

- le modalità di locazione o comodato da applicare al Corpo dello Stato o, in alternativa, direttamente al Comune di Assago;
- le modalità di recesso dal contratto di affitto o locazione;

Considerata la natura di servizio pubblico all'interno del Permesso di Costruire Convenzionato non vi sarà alcun obbligo di reperimento di parcheggi pubblici o privati, fatta salva la dimostrazione della disponibilità di parcheggi utilizzabili a distanza pedonale e il reperimento interno o in posizione direttamente limitrofa dei parcheggi necessari allo svolgimento del servizio.

In caso di dismissione delle attività di pubblica sicurezza, l'insediamento delle attività produttive ammesse per l'ambito produttivo manifatturiero potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- reperimento interno dei posti auto privati previsti dalle norme vigenti, pari ad 1mq ogni 10 mc di costruzione;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e dell'onere di smaltimento rifiuti vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo od equipollente;
- divieto di insediamento di attività commerciali o paracommerciali di qualunque natura o tipologia.
- divieto di insediamento di attività terziario direzionali.

## **SEZIONE II – AMBITI COMMERCIALI E RICETTIVI DI RANGO COMUNALE**

### **Art. 43 - AMBITO COMMERCIALE URBANO ESISTENTE (D4.1)**

Per tale ambito il Piano delle regole prevede il mantenimento della funzione commerciale esistente.

Fatto salvo il divieto di insediamento della funzione residenziale principale come definita dall'art. 5 lettera a) delle presenti norme, sono comunque insediabili tutte le funzioni compatibili, accessorie o complementari alla residenza stessa.

Sino alla scadenza delle Convenzioni urbanistiche di Piani Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni ivi contenute.

Alla loro scadenza, oppure per i lotti edificati in regime di attuazione diretta (nulla osta edilizio, licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire) si applicheranno i seguenti indici:

Rc max = esistente

s.l.p = esistente

Modalità di intervento: intervento diretto (permesso di costruire, DIA o altro titolo equipollente ammesso dalla legislazione vigente) o piani attuativi di riqualificazione urbanistica, anche di iniziativa privata.

Sono vietati tutti gli insediamenti commerciali e paracommerciali classificabili di grande superficie oppure quelli espressamente esclusi dal Titolo VII delle presenti norme.

In generale l'insediamento di attività commerciali o paracommerciali è regolato dalla normativa specifica per l'insediabilità delle funzioni commerciali sul territorio comunale.

Per ogni altro aspetto non normato nel presente articolo si applica la normativa di cui al Titolo IX delle presenti NTA.

### **Art. 44 - AMBITO COMMERCIALE SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC).**

Il Piano delle regole individua con apposita simbologia (PCC n) l'ambito commerciale di via Verdi la cui edificazione è soggetta al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art.10 comma 2 della LR 12/05.

Le quantità insediative ammesse sono le seguenti:

- S.l.p. assegnata 1.200 mq;
- Superficie di vendita ammessa 500 mq.
- Rc max 50% della s.f.;
- H max 6 ml.

Il permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere:

- Il reperimento di parcheggi pubblici nella misura minima del 100% della superficie di vendita;
- la natura degli interventi di mitigazione ambientale della roggia retrostante necessari alla limitazione degli aerosol delle acque reflue;
- la realizzazione di un ponte ciclopeditone di scavalco della roggia retrostante e di collegamento con la zona residenziale.

#### **Art. 45 - AMBITI RICETTIVI ESISTENTI (RC1)**

Sono comparti in cui sono insediate le attività ricettive di cui all'art. 5 lettera f) e di cui si conferma la destinazione funzionale.

Sino alla scadenza delle Convenzioni urbanistiche di Piani Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni ivi contenute.

Alla loro scadenza, oppure per i lotti edificati in regime di attuazione diretta (nulla osta edilizio, licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire) si applicheranno i seguenti indici:

Rc max = esistente

v = esistente

- modalità di intervento: permesso di costruire, DIA (nei casi ammessi dalla legislazione vigente) o piani attuativi di riqualificazione urbanistica, anche di iniziativa privata.

Sono vietati tutti gli insediamenti commerciali e paracommerciali classificabili di grande superficie. Ogni insediamento commerciale o paracommerciale è soggetto alla normativa di cui al Titolo IX delle presenti NTA e ai suoi allegati (Tabelle di ammissibilità e tavola S1).

## CAPO V – INSEDIAMENTI DI SCALA METROPOLITANA

### Art. 46 - NORME GENERALI PER LE FUNZIONI TERZIARIE DI LIVELLO METROPOLITANO.

Le funzioni terziarie di livello metropolitano sono insediate in ambiti individuati con carattere di rilevanza sovracomunale dal PTCP della Provincia di Milano.

### Art. 47 - NATURA DELLE FUNZIONI E CARATTERISTICA DEGLI INSEDIAMENTI

Le attività consentite appartengono al settore terziario nelle sue varie articolazioni (direzionale e amministrativo, commerciale, ricettivo, espositivo, università e ricerca) e ai servizi ed attrezzature connesse, nonché le attività complementari di cui all'art. 5 lett. e).

### Art. 48 - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI TERZIARI DI LIVELLO METROPOLITANO

Gli ambiti terziari di livello metropolitano si articolano in:

#### **Comparto terziario di livello metropolitano esistente (D3 – Milanofiori)**

In questo comparto è confermata la funzione terziario direzionale principale così come classificata dall'art. 5 delle presenti norme.

Per gli interventi edilizi è prescritto il rispetto dei seguenti indici:

Rc max = esistente

Uf = esistente

H = 17,50

- modalità di intervento: permesso di costruire (DIA nei casi consentiti) per gli interventi sugli edifici esistenti.
- norme particolari: I mutamenti di destinazione d'uso da attività terziarie ad attività commerciali e paracommerciali sono regolamentati dalla normativa specifica per l'insediabilità delle funzioni commerciali sul territorio comunale.

All'interno degli edifici esistenti, in relazione all'esigenza di un più razionale sfruttamento degli spazi esistenti (interni o in *pilotis*) e della necessità di un mutamento delle destinazioni d'uso di parti dell'edificio, è ammesso (previa richiesta degli atti abilitativi necessari) l'incremento della Slp senza modifica del profilo e della sagoma attuali degli edifici. Il rilascio degli atti abilitativi comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione e dell'onere sul costo di costruzione.

#### **Comparto terziario/commerciale di livello metropolitano soggetto a PA vigente (D4)**

Gli interventi, le quantità, le destinazioni d'uso e tutti gli altri parametri edilizi ed urbanistici ammissibili sono quelli previsti dal Piano Attuativo vigente, approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 13 del 29 marzo 2005 e s.m.i. e dalle relative Convenzioni Urbanistiche. Fatto salvo l'obbligo di completamento delle opere pubbliche e dell'assolvimento di ogni altro obbligo nei confronti del Comune entro i termini previsti dal P.A. e dalla relativa Convenzione, tutte le altre indicazioni di carattere edilizio/urbanistico ivi contenute continueranno a valere anche alla scadenza della Convenzione stessa, diventando esse stesse contenuto normativo del Piano delle Regole limitatamente all'ambito di cui al presente articolo.

#### **Comparto commerciale di livello metropolitano soggetto a Piano Attuativo vigente (D5)**

Gli interventi, le quantità, le destinazioni d'uso e tutti gli altri parametri edilizi ed urbanistici ammissibili sono quelli previsti dal Piano Attuativo vigente, approvato con Delibera C.C. n°9 del 30 gennaio 2003 e dalla relativa Convenzione Urbanistica.

Fatto salvo l'obbligo di completamento delle opere pubbliche e dell'assolvimento di ogni altro obbligo nei confronti del Comune entro i termini previsti dal P.A. e dalla relativa Convenzione, tutte le altre indicazioni di carattere edilizio/urbanistico ivi contenute continueranno a valere anche alla scadenza della Convenzione stessa, diventando esse stesse contenuto normativo del Piano delle Regole limitatamente all'ambito di cui al presente articolo.

### **Art. 49- AMBITO PER MANIFESTAZIONI SPORTIVE E PER SPETTACOLI DI SCALA METROPOLITANA (F1 – Forum)**

Il comparto ricomprende attività esistenti dedicate allo spettacolo e alle manifestazioni sportive di scala metropolitana, delle quali si conferma l'insediamento.

Sono ammesse le quantità, le funzioni e le modalità insediative previste dal Piano Particolareggiato approvato con delibera di C.C. n.17 del 21/01/1988 e completamente attuato nelle sue obbligazioni e nei suoi impegni con il Comune.

## **TITOLO V – SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE**

### **CAPO I – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE**

#### **Art. 50 – RACCORDO NORMATIVO CON IL PTC DEL PARCO REGIONALE AGRICOLO SUD MILANO PER GLI INTERVENTI RICOMPRESI NEL PARCO.**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale ricompreso all'interno del Perimetro del Parco Regionale Agricolo Sud Milano dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa del PTC del parco approvato con D.G.R. 3 agosto 2000 n.7/818 *"Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art.19, comma 2 LR 86/83 e successive modificazioni)"*.

Ai sensi dell'art. 18 comma 4 della l.r.86/1983 le previsioni urbanistiche contenute nel PTC del Parco sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, 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.

#### **Art. 51 – DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

Il complesso delle presenti norme, nonché delle indicazioni contenute nel Documento di Piano, partecipano alla definizione degli elementi di tutela dei "Paesaggi della Pianura Irrigua" individuati dal Piano Paesaggistico Regionale sul territorio Comunale, con specifico riferimento agli elementi della campagna e del sistema irriguo presente.

A tal fine, e per quanto non già eventualmente indicato negli altri articoli delle presenti norme, gli interventi da realizzare sul territorio devono perseguire gli indirizzi di tutela fissati dal Volume 3 del PPR e riportati nella relazione del Documento di Piano, ed in particolare:

- a) **campagna:** il P.d.R. prescrive il mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi esistenti, così come individuate dalla cartografia di Piano o dagli eventuali strumenti di pianificazione sovracomunale (PIF, PTCP e PTC del PASM). Il mantenimento e la riqualificazione delle quinte verdi è perseguita dal P.d.R. con l'attivazione di ulteriori azioni che possono coinvolgere i diversi attori del territorio (Regione, Provincia, Serravalle, convenzionari con gli agricoltori dell'area, risorse reperite con le compensazioni ambientali dovute dagli eventuali interventi di riqualificazione urbanistica attuati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato);
- b) **Naviglio Pavese e rete irrigua:** è prescritto il mantenimento e la tutela della rete irrigua e dei manufatti idraulici di antica origine, anche in raccordo con la specifica normativa del PTC del PASM, del PTCP. In applicazione all'art.21 delle norme del PPR, nella fascia di profondità pari a 10 metri lungo entrambe le rive, indicata dalle tavole "Indicazioni di Piano – scala 1:2.000" del P.d.R., sono ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del Naviglio, il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione del verde, con specifica attenzione alla promozione della navigabilità della via d'acqua, alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati, fatti salvi interventi per la realizzazione di opere pubbliche da valutarsi con specifica attenzione non solo in riferimento all'attento inserimento nel paesaggio ma anche alla garanzia di realizzazione di correlati interventi di riqualificazione delle sponde, delle alzaie e delle fasce lungo il Naviglio. Al fine di consentire la costruzione di una dorsale ciclabile lungo l'alzaia del Naviglio Pavese, il PGT prescrive la riconversione ad esclusiva funzione ciclabile dell'Alzaia nel tratto ricompreso tra la rotatoria prospiciente (sul lato opposto) la Cascina Valleambrosia e il confine comunale verso Milano. Tale previsione dovrà essere attuata quando sarà completata la connessione della viabilità della zona D4 alla SP184 in direzione Milano, rendendo superflua la percorrenza viaria della tratta per i flussi veicolari da e verso Milano. Al fine di salvaguardare i caratteri paesistici residui il Piano delle Regole prescrive inoltre che per gli edifici ricompresi tra la Via Valleambrosia e il Naviglio siano ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Quando essi riguardino interventi sull'involucro esterno dovranno attenersi alle indicazioni contenute nel

repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico e nei nuclei di antica formazione, nonché ai contenuti generali delle NTA del centro storico e dei nuclei di antica formazione, relativamente alla salvaguardia dei valori paesaggistici preesistenti e al linguaggio degli interventi edilizi ammessi, anche con particolare riferimento ai contenuti degli articoli 33.3, 33.4 e 33.5. Tali interventi dovranno essere contestualmente estesi al riordino delle aree scoperte e ai fronti, anche non costruiti, rivolti verso il Naviglio. Questi ultimi dovranno essere mascherati con essenze rampicanti (quali *hedera* in varietà, *gelsomino*, *figus repens*, vite, ecc...). Qualora partecipino in modo efficace alla costruzione di una cortina vegetazionale di qualità è ammesso l'uso di pergolati o tralicciati metallici di sostegno dei rampicanti. Il recepimento degli indirizzi di tutela e delle azioni individuate dal Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi, con specifico riferimento all'individuazione delle fasce di tutela dei 100m e degli ambiti agricoli interni ai 500m dalle sponde del Naviglio, costituiscono la definizione di dettaglio degli indirizzi di tutela fissati dal PPR.

.

In merito alla salvaguardia e tutela del patrimonio costruito e del tessuto antropico storicamente sedimentatosi, il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela attraverso la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.

Il Piano delle Regole individua, infine, anche la specifica zona di rispetto archeologico, della Chiesa di S. Desiderio in Piazza Risorgimento (tav.C.3 – scala 1:1.000) soggetta a specifiche prescrizioni di intervento volte alla tutela dei valori storico/archeologici potenzialmente riscontrabili nell'areale.

Tutti gli interventi edilizi, per quanto ammessi dalle presenti norme, compreso gli interventi manutentivi o di riparazione, devono essere rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente.

I committenti e i progettisti degli interventi ammessi, nonché degli strumenti pianificatori, sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale e a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale.

Su tutto il territorio comunale è vietata la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati. L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri enti eventualmente competenti, regola le modalità di accesso alla viabilità locale a specifiche categorie di utenti.

## **Art. 52-     DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA DEI NAVIGLI LOMBARDI**

Con apposita simbologia grafica, nelle tavole denominate "Indicazioni di Piano" – scala 1/2000 del Piano delle Regole vengono individuati gli ambiti di tutela delle sponde del naviglio Pavese definiti dal Piano Regionale Territoriale d'Area dei Navigli Lombardi, e precisamente:

- a) Fascia di tutela 100 m, finalizzata alla tutela della elevata qualità paesaggistica ed ambientale. All'interno di questa fascia le aree libere sono preservate da trasformazioni edilizie o urbanistiche, considerate incompatibili con la tutela della qualità del paesaggio dell'area. Le aree libere presenti all'interno della fascia e individuate dalle tavole di Indicazioni di Piano (serie C.1.n) sono destinate alla valorizzazione del sistema paesistico esistente e preesistente. Le aree sono individuate dalle tavole del P.d.R. ai fini della maggior definizione delle indicazioni del Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente posto all'interno di tale fascia dovranno riferirsi nella progettazione ai criteri di intervento indicati nella sezione 2 del PTRPA Paesaggio, obiettivo 3, Riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente. Per quanto possibile, inoltre, tali interventi dovranno individuare fasce o filari alberati e impianti a verde di mitigazione da utilizzare come ricucitura lungo il naviglio. Al fine di potenziare gli elementi di fruibilità del territorio libero e la valenza paesistica dell'asta del Naviglio Pavese, il PGT prevede la realizzazione, all'interno di tale fascia, di un nuovo manufatto di attraversamento ciclopedonale del Naviglio. Il progetto dovrà fare riferimento a quegli elementi di qualità che consentiranno di inserire correttamente la nuova infrastruttura nel contesto. Costituisce utile guida per la progettazione l'applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (DGR n.11045/02) e le "Linee guida per la progettazione paesaggistica e la valorizzazione delle infrastrutture della mobilità" (DGR n. 8837/08).
  
- b) Ambiti agricoli all'interno della fascia di 500 m, che definiscono "...uno spazio di tutela delle rilevanze paesaggistiche, di valorizzazione e ricomposizione di contesti rurali, connotandosi come un sistema a rete ambientale, naturalistica e paesistica..". Essa pertanto persegue **il consolidamento delle attività agricole con lo scopo di tutelare l'ambiente e il paesaggio.**

Le aree appositamente individuate dalle tavola delle Indicazioni di Piano - C.1.n – del Piano delle regole:

- sono destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola;
- sono da considerarsi, ai fini della loro salvaguardia, aree agricole strategiche ai sensi del comma 4 art 15 della LR 12/05;
- sono tutelati gli elementi che costituiscono il paesaggio agrario ( filari, macchie boscate, fontanili, edifici rurali );
- contribuiscono alla costituzione della Rete Verde prevista dal PTPR, come linea di forza in cui le qualità paesaggistiche urbane ed extraurbane (rurali, ambientali) sono direttamente fruibili attraverso il sistema dei sentieri ciclopedonali;
- sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Regionale

Le ipotesi infrastrutturali per la mobilità dolce contenute nel P.d.R. partecipano all'attuazione delle indicazioni e degli indirizzi dettati dal PTR in materia di collegamenti ciclopedonali.

Ulteriori elementi di specificazione sono contenuti negli altri elementi costitutivi del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) anche in relazione al recupero delle aree dismesse e al recupero dei territori degradati (previsioni collegate al recupero della cascina Bazzanella).

#### **Art. 53 – SALVAGUARDIA DEI FONTANILI.**

Il PGT tutela i fontanili presenti sul territorio comunale.

La cartografia del PDR individua le fasce di rispetto ( 25 m dall'asta e 50 dalla testa) fissati dall'art.34 lett a) del PTCP. Tali fasce sono individuate ai fini della salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione, anche in attuazione alle indicazioni fornite dal Piano Paesistico regionale. All'interno delle fasce di rispetto indicate sono vietate opere di urbanizzazione e nuova edificazione.

#### **Art. 54 – COMPATIBILITA' PAESISTICA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI IN RAPPORTO ALLA SENSIBILITA' PAESISTICA LOCALE.**

Al fine di raccordare, indirizzare e controllare le azioni di trasformazione del territorio con gli obiettivi di qualità paesaggistica prefissati dal PGT, la tavola A.4.2 del Documento di

Piano - *"Sensibilità paesaggistica dei luoghi"* - classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

1= molto bassa

2 = bassa

3 = media;

4 = alta;

5 = molto alta.

La classificazione di cui sopra è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e consente la verifica dell'incidenza paesistica delle trasformazioni territoriali da effettuarsi in sede di progettazione e di successiva istruttoria da parte dell'ente competente.

Tutti i progetti di trasformazione del territorio che ricadano all'esterno di ambiti soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs 42/2004 devono essere assoggettati alla verifica dell'incidenza ambientale, secondo le procedure ed i criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia ed in particolare dalla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/1

Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.

#### **Art. 55 – AREE AGRICOLE STRATEGICHE DI CUI AL 4° COMMA ART. 15 L.R.12/05.**

Le aree ricomprese all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, così come individuato dalle tavole C.1.n del Piano delle regole – Indicazioni di Piano- costituiscono la proposta di aree agricole strategiche formulate dal Comune alla Provincia di Milano ai sensi del 4° comma dell'art.15 della L.R. 12/05.

## CAPO II – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### Art. 56- NORME PER LE AREE AGRICOLE

Le aree agricole individuate dalle tavole C.1.n del Piano delle regole – Indicazioni di Piano – ivi comprese quelle di cui al precedente articolo 55, sono destinate unicamente all'esercizio dell'attività agricola.

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, nei limiti della normativa regionale di riferimento e dei contenuti del PTCP del Parco Agricolo Sud Milano.

Al fine del calcolo dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Gli insediamenti zootecnici dovranno adeguarsi alla normativa vigente in materia di igiene ambientale rimuovendo le cause di insalubrità.

- Modalità di intervento: semplice permesso di costruire, per interventi unicamente destinati all'agricoltura, rilasciata agli aventi diritto e con le modalità e i limiti indicati nell'art. 59 della legge regionale n.-12/2005.

L'altezza massima per gli edifici agricoli è comunque di 7,5 ml.

Debbono essere mantenuti i sentieri e le strade agricole, le alberature esistenti e rispettate le campiture segnate da filari e dalle rogge.

Nelle aree agricole non è consentita la costruzione di nuove strade.

Nelle zone agricole ricomprese nel perimetro dei nuclei di antica formazione è sempre ammesso il recupero degli edifici presenti secondo la normativa di dettaglio del Centro Storico e dei nuclei di antica formazione di cui alle presenti norme, nonché secondo le previsioni della tavola di dettaglio C.3 Indicazioni di Piano – scala 1/1000.

Con apposita simbologia sono anche individuati nelle planimetrie "Indicazioni di Piano" - scala 1/2000 - gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli che potranno essere oggetto di interventi di recupero edilizio e riconversione residenziale nei limiti del volume esistente. Le modalità di intervento edilizio sono invece quelle indicate nella normativa di dettaglio del Centro Storico e dei nuclei rurali di antica formazione. Laddove tali edifici siano indicati nella tavola di dettaglio C.3 – Indicazioni di Piano – scala 1/1000 si applicherà integralmente la normativa specifica prevista per gli edifici dei nuclei antichi. Laddove

invece tali edifici non siano ricompresi nella tavola C.3 si applica la normativa generica dei nuclei antichi relativa agli edifici di recente edificazione.

Nel caso di edifici soggetti a vincolo ambientale valgono ulteriormente le norme di legge.

#### **Art. 57- AREE AGRICOLE BOSCATO O ELEMENTI VEGETAZIONALI SPONTANEI DI INTERESSE PAESISTICO E AMBIENTALE**

La cartografia del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – individua le aree boscate o le presenze vegetazionali spontanee presenti in ambito agricolo che rivestono un ruolo di carattere paesistico nella lettura del paesaggio agricolo.

Per le aree ricomprese nel Parco Agricolo Sud Milano trovano applicazione i contenuti della lett. a) “*complessi boscati e vegetazionali*” dell'allegato C del PTC del PASM.

Per le aree esterne al Parco Agricolo Sud Milano se ne prescrive la salvaguardia, con possibilità di interventi in linea con i contenuti dell'Allegato C richiamato al comma precedente.

#### **Art. 58- FILARI ARBOREI DI INTERESSE PAESISTICO E AMBIENTALE E LORO DIRETTRICI DI RICOMPOSIZIONE**

La cartografia del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – individua i filari arborei presenti in ambito agricolo e che rivestono un ruolo di carattere paesistico nella lettura del paesaggio agricolo.

Tali filari devono essere salvaguardati.

Ne è consentita comunque la conduzione per fini agricolo/produttivi.

Per le aree ricomprese nel Parco Agricolo Sud Milano trovano a tal fine applicazione i contenuti della lett. b) dell'allegato C del PTC del PASM.

Le cartografie del Piano delle regole individuano, parimenti, le direttrici di riconnessione dei filari esistenti, lungo le quali è promossa la piantumazione di nuovi tratti di filari arborei, ai fini di una migliore percezione dei caratteri del paesaggio agricolo.

Ai fini della promozione delle politiche di miglioramento paesistico perseguite nel presente articolo, il comune potrà stipulare convenzioni con i conduttori dei fondi agricoli o individuare meccanismi premiali al fine di integrare economicamente i costi relativi alle necessarie operazioni di mantenimento, reimpianto o integrazione dei filari.

Ogni intervento di ripiantumazione o di reintegrazione del patrimonio arboreo dei filari (nuovi od esistenti) deve preventivamente essere autorizzato dall'ente gestore del PASM.



## **TITOLO VI – BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO**

### **Art. 59 - DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI VINCOLATI**

I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati dalle tavole del P.d.R., con particolare riferimento alle tavole C.2.1, C.2.2, C.2.3, C.2.4 e C.2.5.

Per quanto eventualmente non individuato nelle tavole grafiche, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia di beni ed aree soggette a regime di vincolo, oltre a quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.

Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti su cui ricadono. Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e negli articoli successivi.

### **Art. 60 - VINCOLI AMMINISTRATIVI**

I vincoli amministrativi presenti sul territorio comunale sono:

#### **60.1 - Fascia di rispetto cimiteriale.**

E' la fascia di rispetto definita dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..

Essa è indicata nelle tavole del P.d.R. per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Ad eccezione delle opere cimiteriali, all'interno della fascia rispetto cimiteriale individuata dalla cartografia del PdR è vietato costruire nuovi edifici.

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano le condizioni di cui al comma 4 art. 338 RD 1265/1934.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al

periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche ricomprese nella fascia di rispetto.

É consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto.

#### **60.2 - Fascia di rispetto dal depuratore consortile.**

E' la fascia di rispetto di 100 m definita dal punto 1.2 dell'allegato 4 della Delibera 4 febbraio 1977 del *Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento* e individuata dalla cartografia del PGT.

All'interno di tale fascia vige un vincolo di inedificabilità assoluta, fatto salvo il mantenimento degli edifici, delle strutture e degli impianti esistenti.

Per gli edifici e le attrezzature esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto del depuratore conseguenti ad interventi sugli impianti non necessitano di variante al PGT.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

É comunque consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto.

#### **60.3 - Rispetto assoluto del Naviglio Pavese.**

Il PGT individua le fasce di rispetto e tutela del naviglio Pavese istituite dal PPR (10 m) e dal PTRR dei Navigli Lombardi (fascia dei 100 m e ambiti agricoli interni ai 500 m dalle sponde).

Per esse viene dettata la normativa di dettaglio.

Una specifica articolazione di tali zone è costituita dall'ambito di rispetto assoluto del naviglio ricompreso tra la SS 35 dei Giovi e le sponde del Naviglio Pavese. In tale ambito si

sovrappongono gli elementi di tutela paesistica del Naviglio Pavese e gli elementi tutela infrastrutturale (vincolo idrografico delle sponde e fascia di rispetto stradale) che escludono qualunque tipo di edificazione dell'ambito stesso.

Per gli edifici esistenti regolarmente assentiti sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione di qualsiasi cambio di destinazione d'uso.

E' consentito altresì ogni genere di piantumazione e di sistemazione ambientale compatibile con la presenza del Naviglio Pavese.

Per le aree interne al Parco regionale Agricolo Sud Milano il PGT individua la fascia di 100 mt dalle sponde anche ai sensi del 4° comma art.42 delle NTA del PTC del Parco. In queste porzioni di territorio comunale è pertanto vietata l'edificazione in attesa della predisposizione del Piano di Settore Navigli e Canali redatto ai sensi dell'art.7 delle NTA del PTC del PASM.

Tutti gli interventi di scavalco del Naviglio Pavese devono inoltre garantire la navigabilità dell'asta idrica. A tal fine sono vietati gli scavalchi a raso del Naviglio Pavese. Il progetto per lo scavalco del Naviglio Pavese deve comunque ottenere l'approvazione dell'ente gestore della via d'acqua.

#### **60.4 - Fasce di rispetto dalla linea degli elettrodotti.**

Nella cartografia del P.d.r. sono indicate le linee di alta tensione presenti sul territorio comunale.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvata con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati, la distanza di prima approssimazione è fornita dagli enti gestori relativamente a ciascun lato dell'asse di percorrenza dell'elettrodotto.

La DPA corrisponde ad una distanza dal centro della linea, proiettata in pianta sul livello del suolo, che garantisce che ogni punto proiettato sul suolo esternamente alla DPA si trovi anche all'esterno della fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti e internamente alla DPA, i richiedenti dovranno calcolare la specifica fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Per fascia di rispetto di cui al precedente comma deve intendersi lo spazio circostante ad un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo,

caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ammissibile fissato dalla legge.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità ( 3 microtesla) definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

Nel caso in cui nelle fasce di rispetto siano localizzati spazi destinati al parcheggio o alla permanenza temporanea ed occasionale di persone dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, nelle aree ricadenti all'interno della Distanza di prima approssimazione (Dpa) si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

#### **60.5 - Fasce di rispetto delle strade esistenti e di nuova previsione, ai sensi del codice della strada;**

All'interno delle fasce di rispetto stradali individuate dalla cartografia del Piano delle regole nonché normate dal precedente art.11 sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti;
- parcheggi;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- cabine Enel;
- stazioni di rifornimento dei carburanti e attività accessorie connesse;
- attività di autolavaggio.

All'interno della fascia di rispetto autostradale posta ad est dell'autostrada A7 e a nord della Tangenziale Ovest è presente la linea del trasporto pubblico metropolitano su rotaia. Gli impianti, le stazioni e le altre infrastrutture, anche di servizio agli utenti, potranno essere collocate sulle adiacenti zone destinate a fascia di rispetto e parcheggi pubblici. L'edificazione è regolamentata dai progetti esecutivi redatti dagli enti istituzionalmente competenti di intesa con il Comune di Assago.

All'interno della fascia di rispetto posta a nord della Tangenziale Ovest, nel tratto tra il nodo con la A7 e il Comune di Buccinasco, vige la regolamentazione specificata al precedente art.11.

Talune fasce di rispetto stradale individuate dal Piano delle regole e dal Piano dei Servizi sono destinate a diventare fascia di rinaturalizzazione ad integrazione delle infrastrutture con il tessuto urbano o con il tessuto naturale adiacente.

All'interno di tali zone sono consentite solo opere di bonifica, quelle di sistemazione della viabilità e dei parcheggi esistenti, di piantumazione, di sistemazione a verde.

Talune zone di rispetto individuate dal Piano dei Servizi sono destinate a diventare fascia boschiva di connessione con le infrastrutture o con il tessuto urbano o con il tessuto naturale adiacente. In esse sono pertanto consentite le opere previste dal Piano dei servizi per la fruibilità, la ciclabilità e la pedonalità.

## **Art. 61 - VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO**

I vincoli di difesa del suolo presenti nel territorio comunale sono:

### **61.1 - Zona di rispetto dei pozzi ad uso potabile**

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. n. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulle tavole del Piano delle regole sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dal D.lgs. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;

2. Zona di rispetto e di protezione. L'estensione delle zone di rispetto di tipo geometrico deve essere di 200 m di raggio dal punto di captazione ed approvvigionamento ad uso idropotabile (art. 94 D.lgs. 152/06 e d.g.r. 7/12693 del 10/4/2003).

In tale area è vietata la presenza di centri di pericolo, quali:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o 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;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali -quantitative della risorsa idrica;
- gestioni 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 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Le opere o le attività sopra indicate, se presenti nelle zone di rispetto devono essere allontanate ove possibile e in ogni caso devono essere messe in sicurezza.

L'attuazione, in queste zone, di interventi quali:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche,

è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti a una ripermimetrazione della zona di rispetto secondo i criteri idrogeologico o temporale, con le modalità riportate nel D.G.R. 6/15137 del 1996.

Nel caso delle fognature sono da prevedere ulteriori sistemi di protezione quali per esempio la protezione a "doppia camicia" o altro.

Nel caso di realizzazione di nuovi punti di captazione della risorsa idrica per il consumo potabile umano, l'ubicazione dovrà essere preceduta dalla delimitazione delle fasce di rispetto secondo il criterio temporale previsto nel DGR 6/15137 del 1996 e in seguito alla realizzazione di specifiche prove di portata per valutare il grado di produttività e di potenzialità del nuovo impianto.

#### **61.2 - Fascia di rispetto del reticolo idrografico - Vincolo di polizia idraulica, ai sensi del R.D.523/1904 e R.D. 368/1904;**

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale e minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati di "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)" allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale. Il Piano delle regole individua anche specificatamente la fascia di 10 m per il rispetto del naviglio Pavese ai sensi dell'art. 21 delle norme di attuazione del Piano Paesistico Regionale nonché la fascia di 100 m introdotta in applicazione alle prescrizioni del Piano Territoriale regionale d'Area dei navigli Lombardi.

#### **61.3 - Classi di fattibilità geologica ai sensi delle DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374.**

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologica tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi le classi di fattibilità sono state riportate anche all'interno della cartografia del Piano delle regole.

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

#### **Art. 62 - AREE DEGRADATE O A RISCHIO AMBIENTALE**

Le tavole – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – indicano le aree per le quali i documenti della “COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO” del PGT segnalano un potenziale rischio ambientale o di degrado.

Esse sono inserite nella classe di fattibilità geologica 3a (aree condizionate da problematiche ambientali).

In considerazione del fatto che tali aree hanno subito o possono aver subito il conferimento (anche solo temporaneo) di materiali vari, ivi compresi rifiuti solidi misti non inerti, la modifica di destinazione d'uso di queste aree deve avvenire nelle modalità previste dalla normativa della componente geologica del PGT. A tal proposito ogni intervento deve *“...necessariamente essere compatibile con lo stato di qualità ambientale dei terreni da determinarsi ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.), sulla base di un apposito "piano di caratterizzazione ambientale. (PCA).*

*Ogni autorizzazione alla modifica di destinazione d'uso è quindi subordinata agli opportuni accertamenti e, se del caso, all'esecuzione degli interventi di bonifica ambientale secondo le procedure previste dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.)...”*

Per tutte le altre condizioni di vincolo idrogeologico poste all'utilizzo di queste aree si rimanda alla normativa completa della Componente geologica del PGT.

#### **Art. 63 - FASCE DI RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

E' allegato al Piano delle regole l'Elaborato di rischio di Incidente rilevante della ditta BEYFIN Divisione VEROGAS S.p.A. con sede in Via Idiomi, 17.

All'interno delle fasce di rischio ivi individuate si applicano le disposizioni contenute dall'ERIR oltre che quelle emanate dalle autorità competenti.

La cartografia del Piano delle regole riporta le fasce di rischio individuate dall'ERIR e il precedente art. 40 dispone limitazioni di insediamento di specifiche attività anche nelle strutture e nelle aree che pur esterne alla fascia di rischio siano poste comunque al suo confine.

## **TITOLO VII – RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI ATTI DEL PGT**

### **Art. 64 – RICHIAMO AI CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI**

Ai fini della piena comprensione delle previsioni della pianificazione comunale, le tavole del Piano delle regole – Indicazioni di Piano – individuano le aree interessate dalle prescrizioni del Piano dei Servizi al quale comunque è demandata ai sensi di legge (art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12) la regolamentazione e la pianificazione delle aree per servizi pubblici o di interesse generale.

### **Art. 65 – Articolo soppresso in adeguamento al PTC del PASM**

## **TITOLO VIII – PIANO DELLE REGOLE - NORME FINALI**

### **Art. 66- EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL PIANO DELLE REGOLE**

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano delle Regole.

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano delle Regole risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria restauro e risanamento conservativo che non aumentino la S.I.p., oppure da interventi di adeguamento alle norme di zona.

Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

### **Art. 67 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Art. 57 della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12)**

Ogni intervento da realizzarsi sul territorio comunale è soggetto alle prescrizioni e alle indicazioni delle "norme geologiche di piano" contenute nel documento denominato "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" redatto ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n°12.

# **TITOLO IX – NORMATIVA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI ED EQUIPARATE**

## **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 68 – ABROGAZIONI E MODIFICHE DI NORME**

Il presente Titolo raccoglie tutta la normativa urbanistica applicabile alle attività commerciali ed a quelle che, a nome del presente titolo, vengono assimilate al commercio.

In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, le norme di questa parte saranno comunque prevalenti sulle disposizioni normative contenute nel resto del Piano delle Regole.

Le indicazioni sulle destinazioni prevalenti o ammesse nelle singole zone urbanistiche contenute nei precedenti articoli sono da intendersi integrate e specificate, per quanto riguarda le attività commerciali ed assimilate, dalle specifiche indicazioni contenute nelle allegate Tabelle 1.1 , 1.2 e 2.

Il Titolo IX non modifica mai le disposizioni relative ad indici e parametri di edificabilità contenute all'interno dei precedenti articoli.

### **Art. 69 – RIFERIMENTI NORMATIVI**

Nel testo della presente normativa, per i riferimenti alle disposizioni nazionali e regionali di settore ove non si utilizzi la descrizione analitica di una legge o articolo di normativa, o la denominazione estesa utilizzata nelle leggi, si farà riferimento alla seguente terminologia:

- DECRETO DI RIFORMA DEL COMMERCIO, o semplicemente DECRETO: D.Lgs. 31.03.98 N. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della Legge 15.03.97 n. 59".
- TESTO UNICO COMMERCIO: Legge della Regione Lombardia N. 6 del 02.02.2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".
- PROGRAMMA TRIENNALE: Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08, approvato con D.C.R. n. 215 del 02.10.2006 e successive modifiche ed integrazioni.

- MODALITA APPLICATIVE: Modalità Applicative del PTSSC 2006-08 approvate con DGR n. VIII/5054 del 04.07.2007 come modificate con DGR VIII/5258 del 02.08.2007.
- INDIRIZZI REGIONALI: DGR VIII/6024 del 05.12.2007 "Medie strutture di vendita: disposizioni attuative del PTSSC 2006-08" e successive modifiche ed integrazioni.
- DELIBERA CRITERI: deliberazione comunale avente ad oggetto "individuazione dei criteri per l'autorizzazione delle medie strutture di vendita, ai sensi dell'Art. 8, comma 3 del D.Lgs. 114/98".
- LEGGE REGIONALE TERRITORIO: Legge della Regione Lombardia N. 12 del 11.03.2005 "Legge di Governo del Territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

## CAPO II – DEFINIZIONI GENERALI

### ART. 70 – DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E ASSIMILATE: DEFINIZIONI

Per destinazioni d'uso commerciali ed assimilate s'intendono le modalità d'uso di un'area o di un edificio dove viene esercitata un'attività di commercio, come definita al successivo punto 70.1, o altri tipi di attività il cui impatto sul territorio sia sostanzialmente assimilabile a quello di un'attività commerciale, come meglio specificato nei successivi punti 70. 2 e 70. 3.

Per avventori, utenti o clienti, ai fini del presente titolo, si intendono tutte le persone, quali che siano, che accedano ad un esercizio per visionare o acquistare le merci in vendita, o utilizzare i servizi o le prestazioni offerte.

#### **70.1 Destinazioni d'uso Commerciali**

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti.

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Non appartengono alle destinazioni commerciali i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq di superficie, che rientrano tra le destinazioni d'uso di tipologia terziario direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e, quindi, non generatori del flusso continuo

di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali (come ad esempio uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico, le stesse potranno essere classificate come uffici – e quindi terziario/direzionale – (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività saranno quindi soggette alle norme del presente titolo applicabili a tali destinazioni.

Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita o somministrazione ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristori localizzati all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc..

Si configura invece la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, come ad esempio gli esercizi di vicinato, gli esercizi di vendita diretta al pubblico di industriali ed agricoltori, gli spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, i bar all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc..

In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (ed i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso in cui sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci, come ad esempio cash and carry, o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti, o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento.

In caso contrario è classificato come terziario/direzionale o produttivo.

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso

degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo Art. 78, e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

## **70.2 Destinazioni d'uso Para-Commerciali**

Ai fini delle presenti norme sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:

- consentano la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, scuole di ballo, centri massaggi, phone center, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche

o cliniche con accesso diretto degli avventori, ecc., ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1 del presente articolo:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'ART. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili);
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

### **70.3 Destinazioni d'uso di Somministrazione**

Ai fini delle presenti norme sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande con la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e/o strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione, come ad esempio centri di cottura, sedi di società di catering e simili, né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte degli avventori.

Si configura invece la destinazione di somministrazione quando la relativa attività, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.).

In questi casi si considererà a destinazione d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibita alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Le destinazioni d'uso commerciali ed assimilate sono raggruppate, ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche e dell'applicazione dei relativi standards urbanistici, nelle sottocategorie di cui all'Art. 73.

## **Art. 71 – DEFINIZIONI DELLA SUPERFICIE DI VENDITA**

### **71.1 Superficie di Vendita delle Attività Commerciali**

Per superficie di vendita, di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, si intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa,

camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non costituiscono superficie di vendita le aree destinate a:

- servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori durante le operazioni di vendita.

La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e s.m.i..

## **71.2 Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali**

Per superficie di vendita, quando riferite alle attività paracommerciali o equiparate, s'intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante le operazioni per le quali tipicamente gli stessi accedono all'esercizio per il servizio reso dall'operatore.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso la clientela, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P..

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di

lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;

- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

### **71.3 Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione**

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione s'intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi d'intrattenimento e svago eventualmente abbinati.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui gli avventori abbiano libero accesso, mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.

Non sono comunque da considerarsi come superfici di vendita:

- i servizi igienici, sia per gli avventori che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso agli avventori, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

La superficie utilizzata per la somministrazione all'aperto, purché su area privata, è parimenti considerata come superficie di vendita.

## **Art. 72 – DEFINIZIONE DI STRUTTURA DI VENDITA UNITARIA**

Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria s'intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non si configura comunque una struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non supera i 150 mq;
- l'accesso alla clientela ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";
- l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono.

Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'Art. 73, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Qualora nella struttura unitaria siano presenti anche attività paracommerciali o di somministrazione, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione della superficie di vendita totale delle attività paracommerciali o di somministrazione.

Ai sensi del Paragrafo 4.2.1 delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 s.m.i., le strutture commerciali unitarie si distinguono ulteriormente in centro commerciale ed in parco commerciale.

## **72.1 Definizione di Centro Commerciale**

Per Centro Commerciale s'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di tipo paracommerciali e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- la destinazione specifica o prevalente di commercio;
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.

A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

### **72.1.1 CENTRO COMMERCIALE TRADIZIONALE (CCT):**

Complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.

### **72.1.2 CENTRO COMMERCIALE MULTIFUNZIONALE (CCM):**

Complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quello commerciale.

#### 72.1.3 FACTORY OUTLET CENTER (FOC):

Media o grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

### **72.2 Definizione di Parco Commerciale**

Per parco commerciale s'intende un complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

## **Art. 73 – DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E ASSIMILATE: TIPOLOGIE**

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole aree e/o sistemi commerciali, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività di cui al precedente articolo si suddividono nelle seguenti tipologie, a loro volta suddivise in categorie:

- Tipologia V: Esercizi di Vicinato
- Tipologia M1: Medie Strutture di livello 1
- Tipologia M2: Medie Strutture di livello 2
- Tipologia GRI: Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale
- Tipologia GRP: Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale
- Tipologia GRIP: Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale
- Tipologia GRR: Grandi Strutture di Rilevanza Regionale

Le definizioni delle tipologie e delle relative categorie sono riportate di seguito:

**Tipologia V Esercizi di Vicinato:** esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq, suddivisi in:

- VA – Negozi alimentari di vicinato

- VN – Negozi non alimentari di vicinato

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente.

- VP – Attività paracommerciali di vicinato
- VS – Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato
- VI – Esercizi di vendita all'ingrosso di vicinato

**Tipologia M1: Medie Strutture di livello 1:** esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 600 mq, suddivisi in:

- M1A – Medie Strutture alimentari di livello 1
- M1N – Medie Strutture non alimentari di livello 1

Le attività miste (alimentari o non alimentari) , sono classificate nella tipologia prevalente:

- MCU1 – Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 1
- MP1 – Medie Strutture Paracommerciali di livello 1
- MS1 – Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1
- M1I – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 1

**Tipologia M2: Medie Strutture di livello 2:** esercizi con una superficie di vendita tra 601 e 1500 mq, suddivisi in:

- M2A – Medie Strutture alimentari di livello 2
- M2N – Medie Strutture non alimentari di livello 2
- MCU.2 – Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 2
- M2P – Medie Strutture paracommerciali di livello 2
- MS2 – Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2
- M2I – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 2

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente. Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo M2A che quelle del tipo M2N.

**Tipologia GSP – Grandi Strutture paracommerciali** aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq

**Tipologia GSS – Grandi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande** aventi una superficie di vendita superiore a 1.500mq

**Tipologia GRI: Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale:** esercizi commerciali aventi una superficie di vendita tra 1.501 e 5.000 mq, suddivise in:

- GRIA – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari
- GRIN – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale non alimentari
- GRIU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Intercomunale
- GRII – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente. Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRIA che quelle del tipo GRIN.

**Tipologia GRP: Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale:** esercizi commerciali aventi una superficie di vendita tra 5.001 e 10.000 mq, suddivise in:

- GRPA – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale alimentari
- GRPN – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale non alimentari
- GRPU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Provinciale
- GRPI – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente. Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRPA che quelle del tipo GRPN.

**Tipologia GRIP - Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale:** esercizi commerciali aventi una superficie di vendita tra 10.001 e 15.000 mq, suddivise in:

- GRIPA – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale alimentari
- GRPIN – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale non alimentari
- GRIPU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Interprovinciale
- GRIPI – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente. Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRIPA che quelle del tipo GRPIN.

**Tipologia GRR - Grandi Strutture di Rilevanza Regionale:** esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 15.000 mq, suddivise in:

- GRRA – Grandi Strutture di Rilevanza Regionale alimentari

- GRRN – Grandi Strutture di Rilevanza Regionale non alimentari
- GRRU –. Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Regionale
- GRRi –. Grande Struttura di Rilevanza Regionale all'Ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente. Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRRU che quelle del tipo GRRN.

Le strutture ad organizzazione unitaria sono ulteriormente suddivise, per ogni tipologia, nelle categorie di cui al precedente Art. 72.

### **Tipologia DC: Impianti di distribuzione carburanti**

#### **73.1 DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipologie di cui all'articolo precedente, o abbinati ad attività produttive o all'ingrosso, sono classificati in funzione del tipo a cui appartengono le superfici prevalenti.

# CAPO III - REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI

## Art. 74 – REQUISITI STRUTTURALI ED ORGANIZZATIVI

### 74.1 AREE DI CARICO E SCARICO E SERVIZI

Ogni spazio commerciale o assimilato deve disporre di un'adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale.

Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.

Per gli spazi commerciali al dettaglio di tipo M2 e dimensionalmente superiori dovrà essere realizzata anche un'area utilizzata esclusivamente per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio pubblico.

I requisiti specifici di tale area verranno valutati volta per volta dall'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione alla tipologia di esercizio commerciale.

Per gli esercizi commerciali che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento l'area dovrà comunque essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi pesanti all'interno dell'area stessa. Tale spazio di manovra può essere comunque ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.

L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 600 mq venga raggiunta complessivamente da un sistema commerciale areale, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio pubblico non è richiesta per le attività paracommerciali e i pubblici esercizi.

### 74.2 ACCESSIBILITA' PEDONALE

Gli spazi commerciali debbono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici

all'aperto e quelle che siano site all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte di accesso principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura. La larghezza minima di tale area deve essere:

- di mt. 1 per i tipi M1;
- di mt. 2 per i tipi M2;
- di mt. 3 per il tipo GRI;
- di mt 4 per le strutture commerciali di dimensioni superiori alle GRI

Negli interventi attuati mediante piani esecutivi i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che l'accesso dei clienti all'esercizio avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio.

Per gli esercizi siti nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali, gli obblighi relativi agli spazi pedonali s'intendono assolti tramite la realizzazione di appositi marciapiedi, pavimentazioni stradali a raso o altre opere di sicurezza previste nei progetti di arredo urbano finalizzati alla fruibilità pedonale, e comunque non sono richiesti in caso di subingressi e cambi di destinazioni d'uso, né nei punti in cui il PGT preveda il mantenimento di allineamenti che non consentono la realizzazione di marciapiedi.

## **CAPO IV - MODELLO DI ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEL SERVIZIO**

### **ART. 75 – COLLOCAZIONE SPAZIALE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE**

Nel rispetto dei criteri e degli obiettivi generali fissati dal Programma Triennale per il Commercio della Regione Lombardia vigente pro tempore, per l'Ambito di Addensamento Commerciale Metropolitano, di cui il Comune di ASSAGO fa parte, l'insediamento o la modifica delle attività commerciali dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti commerciali esistenti;
- disincentivo all'apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- promozione della localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa, purché integrati ad interventi di riqualificazione e salvaguardia del commercio di vicinato;
- disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
- consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nel centro urbano, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità;
- integrazione delle aree commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;
- attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici.

In tale ottica il PGT si propone di promuovere la collocazione spaziale del commercio sul territorio in modo da massimizzare le sinergie tra attività commerciali e paracommerciali all'interno dell'area residenziale, così da creare sistemi commerciali efficienti e capaci di ottimizzare l'effetto città e garantire una crescita ordinata, concentrando i servizi e minimizzando gli spostamenti dei consumatori, ponendo la massima attenzione alla rete distributiva di prossimità.

Al fine di determinare le condizioni di ammissibilità per l'insediamento sul territorio comunale dei diversi tipi di attività, come precisati all'Art. 73, è individuata l'articolazione spaziale del servizio di cui al successivo Art. 76.

Le suddette aree ed i relativi sistemi commerciali sono individuate nella TAV. S1- *Individuazione del sistema commerciale comunale*.

Per ciascun tipo di area e sistema sono precisati, negli articoli successivi:

- le destinazioni commerciali ammesse, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, con riferimento ai tipi individuati all'Art. 73;
- eventuali condizioni, limitazioni e esclusioni.

## **Art. 76 – ARTICOLAZIONE COMMERCIALE DEL TERRITORIO**

Ai fini della collocazione delle attività commerciali ed assimilate, il territorio comunale è così articolato:

### **76.1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

Sono le parti del territorio a destinazione prevalentemente residenziale o specificamente commerciale/direzionale, nonché i piccoli lotti produttivi interclusi in aree residenziali, in cui la presenza delle attività commerciali è generalmente ammessa e costituisce una destinazione d'uso, prevalente o compatibile, che concorre a caratterizzare la qualità urbana.

La presenza del commercio in tali aree va organizzata cercando d'incentivare la sinergia sia tra le capacità di richiamo e servizio commerciale dei singoli esercizi, sia tra il sistema della viabilità e dei parcheggi e quello del commercio, perseguendo nel contempo l'obiettivo della massima sostenibilità dell'impatto degli insediamenti commerciali rispetto alla residenza ed all'ambiente circostante.

A tale scopo le attività commerciali ed assimilate devono di regola essere collocate all'interno dei sistemi commerciali di cui all'Art. 77 escludendo la collocazione di esercizi isolati, salvo le attività paracommerciali ed i pubblici esercizi (nei soli casi espressamente previsti dai criteri comunali di cui alla normativa regionale vigenti pro tempore).

Le porzioni di aree d'insediamento commerciale non interessate dai sistemi commerciali vengono definite come "*aree a presenza commerciale non addensata*".

In tali aree, fermo restando il diritto alla permanenza degli esercizi isolati attualmente attivi, la collocazione di nuovi esercizi al di fuori dei sistemi commerciali esistenti è possibile solo se i nuovi esercizi attivati, da soli o insieme

ai più vicini esercizi presenti in zona, raggiungono le caratteristiche minime di un sistema commerciale areale spontaneo.

## **76.2 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI**

Sono le parti del territorio in cui la presenza di attività commerciali è di scarsa rilevanza ed è ritenuta incompatibile con le destinazioni prevalenti:

- aree produttive, agricole, a destinazione pubblica, per servizi tecnologici, ad eccezione delle porzioni perimetrate ricadenti nelle aree di insediamento commerciale;
- lotti residenziali interclusi di dimensioni limitate.
- aree residenziali la cui tipologia non si presti alla collocazione di attività commerciali o assimilate.

In dette aree, l'attività commerciale è soggetta a consistenti restrizioni funzionali; non è ammessa come destinazione prevalente ma solo come destinazione compatibile con le precisazioni e limitazioni riportate negli articoli successivi, tranne in casi particolari in cui l'attività commerciale o paracommerciale presenti una o più delle seguenti caratteristiche:

- stretta complementarietà funzionale con le destinazioni prevalenti caratteristiche dell'area (produzione industriale e artigianale, servizi, logistica, ecc.; );
- scarsa compatibilità e scarsa sinergia con le attività normalmente compatibili con la residenza per motivi estetici, di ingombro, rumorosità, attrazione di traffico veicolare pesante, presenza di depositi di merci all'aperto (es.: depositi di materiali da costruzione, vendita di materiali pericolosi, vendita all'aperto di autoveicoli, combustibili, rottami, ecc., vendita all'ingrosso);
- attività di servizio al personale operante nelle aziende della zona (es.: servizi di ristoro per il personale, vendite di attrezzi o materiali di consumo per le aziende, fornitura di servizi alle aziende).

Le attività commerciali insediate in queste zone, ancorché preesistenti al PGT, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno della stessa zona solo nel caso che mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai precedenti punti.

Proprio per l'eccezionalità della presenza del commercio in questo tipo di area, non è ammessa la formazione di sistemi commerciali ma soltanto quella di esercizi isolati, soggetti comunque alle limitazioni di cui agli articoli seguenti.

## **Art. 77 – DEFINIZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI**

Ai sensi della presente normativa, si definiscono SISTEMI COMMERCIALI i raggruppamenti di attività commerciali in insiemi programmati o spontanei di consistenza sufficiente a determinare effetti di sinergia e richiamo.

La distribuzione delle attività commerciali in sistemi è articolata come segue:

SISTEMI COMMERCIALI LINEARI, suddivisi in:

- vie centrali;
- assi di attraversamento o penetrazione;
- assi di grande comunicazione

SISTEMI COMMERCIALI AREALI, suddivisi in:

- programmati ( per grandi strutture, medie strutture di vendita superiori a 600 mq di concentrazione funzionale, aree mercatali);
- consolidati o spontanei (addensamenti commerciali superiori ai 150 mq).

### **77.1 I SISTEMI COMMERCIALI**

#### 77.1.1 I sistemi commerciali lineari delle vie centrali (assi a fruizione pedonale) **SCLAP:**

Sono caratterizzati prevalentemente da tessuto edificato con fronti continui su strada che presentano una notevole densità e continuità del tessuto commerciale e paracommerciale, prevalentemente costituito da attività di vicinato, generalmente presenti su entrambi i lati dell'asse stesso, e con attività commerciali in prevalenza dotate di vetrine ed aventi accesso diretto dalla area pubblica di circolazione. Tali sistemi commerciali corrispondono ai tratti interni dei principali assi storici dell'abitato.

#### 77.1.2 I sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento o penetrazione-**SCLAA:**

Sono caratterizzati dalla presenza lungo l'asse stradale ed i suoi eventuali controviali di un tessuto edilizio a destinazione industriale o residenziale misto con presenza, anche discontinua, di attività commerciali o assimilate di vicinato o media struttura a cui si accede in prevalenza non dalla strada bensì dai controviali, dalla fasce di rispetto o da spazi destinati a parcheggi

raccordati all'asse stradale. A differenza degli assi centrali, le attività commerciali possono essere anche prive di vetrine o non essere direttamente prospicienti all'asse stradale.

Possiamo distinguere tra :

**Asse di attraversamento esistente SCLAAE:**

tratto di SS. Dei Giovi e dell'Alzaia del naviglio che interessa il territorio comunale. Tale tratto stradale è parzialmente soggetto alle norme della Fascia di Rispetto del Naviglio.

**Assi di attraversamento di progetto SCLAAP:**

assi all'interno delle aree produttive *poste tra il tessuto residenziale di Assago e il tracciato della tangenziale Ovest, su cui insistono gli Ambiti produttivi esistenti a vocazione polifunzionale - D2 - individuati dalle tavole C.1.1 e C.1.3 del Piano delle Regole.*

77.1.3 I sistemi commerciali lineari lungo gli assi di grande comunicazione **SCLAGC:**

Sono caratterizzati dalla presenza di sole strutture di supporto e servizio ai viaggiatori in transito (distributori di carburante, autogrill, motel, edicole, ecc.) ed il cui accesso avviene esclusivamente dall'infrastruttura di comunicazione (autostrade, tangenziali, metropolitana, ecc.) o dai relativi parcheggi di servizio.

**77.2 I SISTEMI COMMERCIALI AREALI - SCA**

Sono costituiti dall'insieme di una o più strutture commerciali che globalmente raggiungono una soglia di consistenza corrispondente almeno quella minima di una media struttura di vendita, non facenti parte di sistemi commerciali lineari, distinguibili da altri sistemi commerciali o da esercizi isolati per l'uso di diversi accessi agli assi stradali o per la presenza di significative soluzioni di continuità tra l'uno e l'altro sistema o esercizio isolato.

Le attività commerciali negli addensamenti areali possono essere site sia in edifici aventi specifica destinazione commerciale, sia al piede di uno o più edifici con destinazione mista (residenza, commercio, produttivo, uffici). L'accesso alle attività commerciali, salvo che per gli addensamenti spontanei, avviene in generale attraverso parcheggi, portici, piazze o simili, raccordati alla strada pubblica attraverso un numero limitato di punti di accesso automobilistico.

I sistemi commerciali areali si distinguono in:

### Sistemi Commerciali Areali Programmati – **SCAP:**

Si considerano Sistemi Commerciali Areali Programmati quelli frutto di un progetto unitario (di iniziativa autonoma degli operatori o imposto dallo strumento urbanistico) che individui le aree specifiche di parcheggio ed i punti generali di accesso alla rete stradale pubblica, nonché le aggregazioni spontanee di maggiore rilevanza, formatesi nel tempo anche con caratteristiche di accessibilità meno strutturata, la cui esistenza è stata rilevata ed individuata nella cartografia di PGT.

Si dividono in:

#### 77.2.1 Aree per medie strutture di livello 2 e grandi strutture **SCAPAGV:**

Sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite attività fino alle grandi strutture di vendita.

#### 77.2.2 Aree di concentrazione funzionale **SCAPACE:**

Sono le aree in cui la presenza di una o più funzioni diverse da quelle propriamente commerciali determinano, al proprio interno, una concentrazione di attività commerciali o assimilate che operano in funzione dell'utenza attratta dall'attività principale (es: fiere, grandi impianti sportivi, grandi comparti di uffici, ecc.).

#### 77.2.3 Aree mercatali. **SCAPAM** e **SCAPAF.**

Sono gli spazi specificamente destinati allo svolgimento di mercati periodici, fiere di commercio su aree pubbliche, attività espositive temporanee o spettacoli viaggianti. In tali aree non possono essere collocate attività commerciali o paracommerciali in sede fissa.

#### 77.2.4 Sistemi commerciali areali consolidati o spontanei (ADDENSAMENTI COMMERCIALI) **SCANP:**

Si considerano sistemi commerciali areali consolidati o spontanei (addensamenti commerciali) le aggregazioni di almeno tre attività commerciali o paracommerciali che presentino tutte le seguenti caratteristiche:

- insistere all'interno dello stesso isolato o di isolati diversi fronteggianti o adiacenti siti sulla stessa via o incrocio;
- essere collocati entro un percorso pedonale di non oltre 150 ml tra gli ingressi degli esercizi più distanti, che non implichi l'attraversamento di sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento né di barriere

quali metropolitana, assi stradali o autostradali di attraversamento o penetrazione;

- raggiungere complessivamente la superficie di vendita, somministrazione e/o servizio di almeno 150 mq. Possono essere inclusi in tale conteggio gli esercizi esistenti collocati entro le distanze di cui sopra, se non facenti già parte di assi commerciali lineari esistenti.

Gli **addensamenti commerciali** possono essere:

- consolidati- SCANPACC, e conseguentemente individuati preventivamente nella cartografia di piano,
- spontanei- SCANPACS, intendendosi per tali quelli che si verranno a formare dopo l'approvazione del presente piano ed in applicazione delle relative norme.

### **77.3 ESERCIZI ISOLATI**

Gli esercizi non facenti parte di sistemi commerciali sono definiti come isolati e sono così classificati in:

#### 77.3.1 Esercizi isolati autonomi

Quelli che svolgono la loro funzione indipendentemente da connessioni funzionali ad altre attività di natura diversa da quella commerciale insistenti sullo stesso lotto o edificio.

#### 77.3.2 Esercizi isolati strumentali o di servizio:

Quelli collocati all'interno di un lotto unitario o edificio a destinazione diversa da quella commerciale o residenziale, che operano in diretta connessione funzionale con l'attività principale (es. spacci interni, mense, locali di ristoro all'interno di impianti sportivi, scuole, ospedali, ecc.).

## **Art. 78 – ATTIVITÀ AMMISSIBILI NELLE SINGOLE AREE E/O SISTEMI COMMERCIALI**

In ogni zona o sistema commerciale è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o paracommerciale, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui all'Art. 73 espressamente indicate come ammissibili nella sottoscheda della Tabella 1.1 e 1.2, specificamente relativa al sistema commerciale, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate negli articoli seguenti e nella Tabella 2.1.

Dalle stesse tabelle si possono individuare anche le più specifiche esclusioni e limitazioni previste.

Le suddette prescrizioni valgono anche per le attività commerciali e paracommerciali svolte come destinazione non prevalente.

#### **Art. 79 – SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI CENTRALI A FRUIZIONE PEDONALE - SCLAP**

Nei **sistemi commerciali lineari degli assi centrali** il piano promuove il mantenimento e il completamento della continuità dei fronti commerciali.

È consentito l'inserimento di attività commerciali – ammesse secondo le tabelle 1.1, 1.2 e 2.1 - lungo l'intera estensione di tali assi, come individuate nella TAV. S1, anche a riempimento dei tratti attualmente non utilizzati a fronti commerciali.

Le attività ammesse devono essere situate ai piani terreno ed avere accesso direttamente dalla strada/marciapiede; è possibile l'uso dei piani superiori solo se collegati direttamente dall'interno alla superficie di accesso sita al piano terra.

L'insediamento ai piani terreno di filiali di istituti di credito è ammessa alla condizione che il fronte strada non superi m 20,00.

La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui al presente articolo è ammessa fino alla loro cessazione. Sono comunque ammessi i subingressi.

#### **Art. 80 – SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O DI PENETRAZIONE**

Le disposizioni sono differenziate in funzione del tipo di asse:

##### **Asse di attraversamento esistente SCLAAE:**

Tale tratto stradale è parzialmente soggetto alle norme della Fascia di Rispetto del Naviglio. Gli insediamenti commerciali di somministrazione e paracommerciali esistenti pongono di conseguenza diversi problemi, legati anche all'impossibilità di reperimento di parcheggi. Pertanto, all'interno di questo sistema commerciale l'attività commerciale esercitata nelle varie forme di cui sopra viene considerata una tipologia "ad esaurimento", da consentire esclusivamente alle attività già in essere o negli edifici esistenti con destinazione d'uso commerciale, con interventi edilizi nel limite della manutenzione straordinaria.

Non è consentita la localizzazione di edifici a destinazione commerciale o il cambio di destinazione d'uso a commerciale degli esistenti.

### **Assi di attraversamento di progetto SCLAAP:**

E' consentita la localizzazione di edifici a destinazione commerciale o la trasformazione d'uso degli esistenti, purché nei limiti tipologici indicati nelle Tabelle 1.1, 1.2 e 2.1.

È consentito l'inserimento di attività commerciali entro gli ambiti classificati come Ambiti produttivi esistenti a vocazione polifunzionale - D2 dagli elaborati grafici del PdR (tavole C.1.1 e C.1.3).

L'accesso alle attività commerciali ammesse può avvenire direttamente dalla strada, oppure da cortili, parcheggi e controviali, purché direttamente collegati all'asse stradale di attraversamento o penetrazione.

È ammessa anche la realizzazione di attività site ai piani superiori degli edifici senza collegamento interno con le superfici commerciali o paracommerciali esistenti a piano terreno.

### **Art. 81 – SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI DI GRANDE COMUNICAZIONE- SCLAGC**

Nei **sistemi commerciali degli assi di grande comunicazione** possono essere insediate esclusivamente le attività commerciali ed assimilate operanti in funzione delle specifiche esigenze di:

- automobilisti in accesso o transito sulla rete autostradale e delle tangenziali;
- pubblico che accede alle aree di parcheggio ai lati dell'autostrada essenzialmente in funzione delle manifestazioni ed eventi del Forum e delle aree per spettacoli viaggianti;
- passeggeri in transito nelle fermate della metropolitana.

Gli edifici a destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale sono ammessi solo per le tipologie ammesse di cui alla Tab. 1.1, e solo in relazione ai servizi di distribuzione carburante ed alle relative attività accessorie connesse.

## **Art. 82 – AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA- ANA.**

Per **aree a presenza commerciale non addensata** s'intendono le parti del territorio prive di continuità significative di addensamenti commerciali e in cui le attività commerciali sono collocate in modo disperso. Tali aree corrispondono in gran parte all'interno del centro storico e delle aree residenziali individuate sulle tavole di azionamento e non interessate da sistemi commerciali diversi.

Nelle aree a presenza commerciale non addensata non è consentita la localizzazione di nuove attività commerciali isolate; la localizzazione di nuove attività commerciali è consentita solo a condizione della costituzione di nuovi addensamenti commerciali spontanei o l'aggregazione ad addensamenti commerciali consolidati, con le seguenti eccezioni:

- in presenza di locali che già possiedono idonea destinazione commerciale, l'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, purché con tale ampliamento non si vada a superare il limite dimensionale della tipologia di cui all'Art. 73 a cui l'esercizio appartiene. Per la quota di superfici aggiuntive si richiede la dotazione dei parcheggi e standard previsti;
- per la realizzazione di pubblici esercizi di somministrazione, solo alle condizioni che vengono espressamente indicate nei Criteri Comunali di insediamento di cui alla L.R. 6/10 e successive modifiche e integrazioni vigenti pro tempore;
- per la realizzazione di attività paracommerciali di servizio entro il limite dimensionale della tipologia di esercizio commerciale di vicinato.

## **Art. 83 – SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI**

I **sistemi commerciali areali programmati**, individuati nella TAV. S1 per medie strutture di livello 2, e per grandi strutture sono le uniche localizzazioni del territorio comunale dove è possibile realizzare ex novo, ampliare o trasferire tali tipi di strutture.

Trattandosi di aree obbligatoriamente soggette a piano esecutivo, l'area esattamente interessata potrà essere ampliata o ridotta agli effettivi confini del piano esecutivo.

In particolare, all'interno del Comune di ASSAGO sono stati individuati due sistemi commerciali areali programmati:

1. Piano Particolareggiato Area D4
2. Centro Commerciale Carrefour

## Art. 84 – AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE

Nelle **aree di concentrazione funzionale** le attività commerciali sono ammesse solo con destinazione d'uso non prevalente degli edifici e limitate alle sole tipologie indicate come ammissibili all'interno delle Tabelle 1.1, 1.2 e 2.1.

Le attività commerciali possono essere collocate anche ai piani superiori degli edifici e senza accesso o collegamento diretto, all'interno dell'esercizio, con il filo stradale.

## Art. 85 – AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

Nelle aree tendenzialmente non commerciali il piano intende scoraggiare la localizzazione di attività commerciali e contenere le trasformazioni d'uso degli edifici tese a realizzare destinazioni d'uso commerciali o assimilate. In queste aree è consentito esclusivamente l'insediamento di esercizi isolati, nei limiti tipologici indicati nelle Tabelle 1.1, 1.2 e 2.1 e con le precisazioni e limitazioni riportate nei punti successivi.

### 85.1 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI A VOCAZIONE MANIFATTURIERA DI 2° LIVELLO

Nelle zone del territorio comunale individuate dal presente PGT come *Ambiti produttivi esistenti a vocazione manifatturiera di 2° livello* sono ammesse attività commerciali non alimentari o paracommerciali **in esercizi isolati autonomi** non alimentari unicamente nei seguenti casi:

- attività di vendita all'ingrosso;
- attività di vendita che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobili, veicoli, legnami, materiali edili e simili) per i quali la superficie di vendita viene computata in maniera convenzionale ai sensi del punto 2 comma 5 dell'Allegato A alla DGR n. VIII/5054 del 4 luglio 2007 e successive modifiche, o attività caratterizzate da una rilevante presenza di aree di vendita o di deposito all'aperto (roulotte, combustibili, materiali di recupero, veicoli industriali, ecc). In questo caso il vincolo a trattare solo tale tipologia di merci deve risultare dalla convenzione urbanistica, qualora stipulata, o da atto unilaterale di impegno dell'operatore commerciale, valente anche per gli aventi causa, e deve comunque essere indicato nel titolo abilitativo dell'attività commerciale;

- attività paracommerciali di riparazione e manutenzione, di noleggio, di servizio rivolte alle attività produttive insediate nella zona (copisterie, eliografie, assistenza fiscale e tributaria e simili) e attività di servizio alla circolazione degli autoveicoli;
- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche se abbinati ad attività d'intrattenimento e svago di cui al punto successivo, equivalenti a esercizio di vicinato o medie strutture di livello 1;
- attività di trattenimento, svago e assimilabili, con riferimento alle tipologie indicate all'art. 70.2.

All'interno di tali comparti sono inoltre ammesse attività commerciali o paracommerciali **in esercizi isolati strumentali o di servizio** unicamente nei seguenti casi:

- attività di vendita diretta al pubblico di prodotti propri da parte dei produttori industriali o artigiani;
- attività di vendita al dettaglio abbinate all'ingrosso senza separazione dei locali, limitatamente alle merceologie per le quali la legge consente tale abbinamento;
- attività di vendita abbinate ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione senza separazione dei locali, limitatamente alle stesse merceologie sopra indicate per gli esercizi isolati autonomi non alimentari.

## **85.2 AREE AGRICOLE**

Nelle zone del territorio comunale individuate dal presente PGT come agricole è ammessa unicamente l'attività di vendita diretta da parte dei produttori agricoli di prodotti propri o di prodotti complementari entro i limiti fissati dalla legge.

## **85.3 AMBITI DETTAGLIATI DAL PIANO DEI SERVIZI**

Nelle zone del territorio comunale individuate dal presente PGT come Ambiti dettagliati dal Piano dei Servizi sono ammesse unicamente attività commerciali complementari ai servizi pubblici o ad uso pubblico insediate nell'area.

Le attività commerciali insediate in queste zone, ancorché preesistenti al presente piano, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno della stessa zona solo nel caso che mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai precedenti punti.

## CAPO V - REGOLE D'INSEDIAMENTO

### Art. 86 – DESTINAZIONI COMMERCIALI E ASSIMILATE NELLE COSTRUZIONI

Nei piani attuativi (e nei permessi di costruire), nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali e paracommerciali, con riferimento ad uno o più dei tipi e/o delle sottocategorie di cui all'Art. 73.

Nel caso in cui il richiedente del titolo abilitativo al momento della presentazione della richiesta o della presentazione della DIA non sia in grado, o non intenda indicare, quali destinazioni commerciali intende utilizzare, e di conseguenza non presenti la domanda di permesso di costruire o la DIA contestualmente o successivamente all'istanza di autorizzazione commerciale, il provvedimento ( o la presa d'atto) può essere rilasciato con espresso riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali.

In ogni caso, non possono essere insediate attività commerciali o paracommerciali di tipo o sottocategoria diversi da quelli previsti dal Permesso di Costruire o dal Piano Attuativo.

I procedimenti relativi ai permessi di costruire o DIA o cambio di destinazione d'uso e quelli relativi alle autorizzazioni commerciali per edifici destinati a medie o grandi strutture commerciali debbono essere contestuali, salvo i casi di edifici esistenti che non necessitino di un cambio di destinazione d'uso.

In caso di approvazione di piani attuativi di qualunque tipo, la contestualità con le autorizzazioni commerciali non è richiesta nel caso in cui la delibera di approvazione del piano attuativo abbia anche valenza di titolo abilitativo all'edificazione.

In ogni caso, il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo i casi in cui nell'intervento edilizio in oggetto siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D. Lgs. 114/98. o a SCIA per attività commerciali.

## **Art. 87 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o paracommerciali, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o paracommerciale è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nella scheda della Tab. 1 relativa al sistema commerciale interessato, salvo quando lo specifico uso all'interno della sottocategoria sia espressamente indicato come escluso.

Il mutamento di destinazione d'uso, nei casi ammessi, è comunque soggetto alle disposizioni dettate dall'art.52 della LR 12/05.

## CAPO VI - NORME PER PARTICOLARI ATTIVITÀ

### Art. 88 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti sarà possibile unicamente lungo gli assi commerciali di attraversamento e di penetrazione e lungo gli assi di grande comunicazione, salvo quanto disposto dalle norme localizzative previste dalle leggi speciali.

E' comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- all'interno del centro abitato;
- in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (Incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
- fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (semprech  in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc;
- all'interno del Parco regionale Agricolo Sud Milano. Gli eventuali distributori esistenti alla data di adozione del PGT potranno essere riqualificati in accordo con l'ente gestore del Parco.

L'ammissibilit  della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche l'ammissibilit , laddove espressamente previsto dalla legge, delle attivit  complementari previste dalla leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attivit .

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attivit  produttive sono ammessi esclusivamente all'interno nelle zone del territorio comunale definite dal presente PGT come *Comparti Produttivi – industriali ed artigianali*, purch  ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella

urbanistica.

#### **Art. 89 – AREE PER GLI SPETTACOLI VIAGGIANTI**

Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili ) sono utilizzabili solo le aree individuate da apposita deliberazione di Giunta Comunale.

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche, ai sensi della L.R. 15/00 è ammissibile nelle aree del territorio comunale classificate come rete viaria (a condizione che venga emanata apposita ordinanza per la limitazione del traffico durante il periodo di svolgimento delle attività) o ciclopeditone, nonché sulle aree destinate a qualunque titolo ad attività ed attrezzature pubbliche e collettive.

Identicamente è possibile svolgere sulle stesse aree le attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'Art.12 del R.R. 5/03 sulle fiere.

L'attuazione di quanto sopra indicato presuppone, comunque, l'emanazione di appositi atti di autorizzazione temporanea da parte della competente autorità comunale.

#### **Art. 90 – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALL'INGROSSO**

Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio.

Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.

Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'Art. 73, si applicano le relative disposizioni, con le seguenti precisazioni e limitazioni:

- a) La vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio vigente pro tempore.
- b) Non si possono svolgere attività di ingrosso all'interno dei sistemi commerciali, ad eccezione dei sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione e attraversamento e di eventuali sistemi areali appositamente programmati.

- c) Le attività di ingrosso sono ammissibili nelle aree tendenzialmente non commerciali limitatamente alle zone urbanistiche a destinazione produttiva.
- d) Non sono ammesse attività all'ingrosso nelle aree a presenza commerciale non addensata di cui all'Art. 82, salvo il mantenimento della attività esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

#### **Art. 91 – MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI**

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. 6/10 è ammissibile nelle aree del territorio comunale classificate come *zone destinate ad attività ed attrezzature pubbliche e collettive (ex zone F)*, ovvero aree ricadenti nel presente PGT come *Aree dettagliate dal Piano dei Servizi*, ed in particolare in quelle aree indicate nella TAV. S1 con la specifica destinazione (non esclusiva) di "aree mercatali", e precisamente:

***Area mercatale esistente: posteggi auto localizzati su Via Corsica***

***Area mercatale di progetto: posteggi auto localizzati su Via Leonardo da Vinci e Matteotti***

Lo svolgimento di attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'Art.12 del R.R. 5/03 sulle fiere è possibile, oltreché nella predetta area, anche all'interno dell'area per spettacoli viaggianti di Via Roma – Via Sicilia di cui all'Art. 89, nonché nel perimetro appositamente individuato nell'allegato cartografico S1.

L'utilizzazione per la vendita di altre aree ricadenti all'interno degli assi o delle sedi stradali e dei relativi parcheggi, è possibile solo nella forma di "posteggi singoli fuori mercato", previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.

#### **Art. 92 – LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA**

Ai sensi dell'Art. 98 bis della L.R. 12/05, come modificata dalla L.R. 6/06, s'individuano per lo svolgimento delle attività di Centro di Telefonia in sede fissa le stesse localizzazioni e gli stessi indici urbanistici e standard previsti per gli esercizi commerciali di vicinato.

I relativi locali, oltre che alle specifiche caratteristiche e prescrizioni di cui alla L.R 6/06 e relative modifiche ed integrazioni, dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i Pubblici Esercizi di Somministrazione.

## **CAPO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 93. Situazioni Esistenti In Difformità alle Norme**

La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui alla presente normativa è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.

L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, purché con tale ampliamento non si vada a superare il limite dimensionale della tipologia di cui all'Art. 73 a cui l'esercizio esistente appartiene. Per la quota di superfici aggiuntive si richiede comunque almeno la dotazione integrale degli standard previsti.

## **ALLEGATI AL TITOLO IX DELLE PRESENTI NTA**

Tabelle di ammissibilità delle tipologie commerciali e assimilate in funzione del sistema commerciale (Tab. 1.1, 1.2, 2.1)

Tavola S1 – Individuazione del sistema commerciale comunale

Tavola S2 – Individuazione del sistema commerciale sovracomunale



(SALVO ULTERIORI PRECISAZIONI CONTENUTE NEGLI ARTICOLI DI RIFERIMENTO)

FASCIA MASSIMA SUPERFICIE DI VENDITA MQ.

SISTEMI COMMERCIALI

Articoli di riferimento

Norme

AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

|    |                    |                                                                                                                                              |
|----|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>SCL</b>         | <b>SISTEMI COMMERCIALI LINEARI</b>                                                                                                           |
| 79 | <b>SC LAP</b>      | VIE CENTRALI- ASSI A FRUIZIONE PEDONALE                                                                                                      |
| 80 | <b>SC LA A</b>     | ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE                                                                                                       |
|    | <b>SC LA AE</b>    | ASSI DI ATTRAVERSAMENTO esistenti                                                                                                            |
|    | <b>SC LA AP</b>    | ASSI DI ATTRAVERSAMENTO di progetto<br>(Ambiti produttivi esistenti a vocazione polifunzionale -<br><b>Ambiti D2 di cui all'art.40 PDR</b> ) |
| 81 | <b>SC LA GC</b>    | ASSI DI GRANDE COMUNICAZIONE                                                                                                                 |
| 83 | <b>SC A</b>        | <b>SISTEMI COMMERCIALI AREALI</b>                                                                                                            |
|    | <b>SC AP</b>       | <b>SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI</b>                                                                                                |
|    | <b>SC AP AGV</b>   | AREE PER GRANDI STRUTTURE                                                                                                                    |
|    | <b>SC AP AGV1</b>  | CENTRO COMMERCIALE CARREFOUR (D5)                                                                                                            |
|    | <b>SC AP AGV2</b>  | PIANO PARTICOLAREGGIATO D4                                                                                                                   |
| 84 | <b>SC AP AC F</b>  | AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALI                                                                                                            |
|    | <b>SC AP AC F1</b> | FORUM                                                                                                                                        |
|    | <b>SC AP AC F2</b> | MILANO FIORI                                                                                                                                 |

77.2.3 AREE MERCATALI

SCAPAM e SCAPAF AREE PER FIERE E PER MERCATI

77.2.4

**SCANP** **SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI**  
**SCANPACC** ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI  
**SCANPACS** ADDENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI

82 ANA AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA

ANC AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

AREE EDIFICABILI

AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI A VOCAZIONE MANIFATTURIERA DI 1° LIVELLO (**Ambiti D1.1 di cui all'art.40 del PDR**)  
AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI A VOCAZIONE MANIFATTURIERA DI 2° LIVELLO (**Ambiti D1.2 di cui all'art.40 del PDR**)  
AMBITI DETTAGLIATI DAL PIANO DEI SERVIZI

85.1

85.3

AREE NON EDIFICABILI

AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOLOGICO, ECC.

85.2

LEGENDA SI TIPOLOGIA AMMESSA  
NO TIPOLOGIA NON AMMESSA

U TIPOLOGIA AMMESSA SOLO PER LE CATEGORIE  
INDICATE CON "SI" NELLA TABELLA  
AMMISSIBILITA' STRUTTURE UNITARIE

| GRANDI STRUTTURE OLTRE I 1500 MQ. |     |                      |      |      |      |                     |      |      |      |                          |       |       |      |
|-----------------------------------|-----|----------------------|------|------|------|---------------------|------|------|------|--------------------------|-------|-------|------|
| ATTIVITA' ASSIMILATE              |     | INTERCOMUNALE < 5000 |      |      |      | PROVINCIALE < 10000 |      |      |      | INTERPROVINCIALE < 15000 |       |       |      |
|                                   |     | GRIA                 | GRIN | GRIU | GRII | GRPA                | GRPN | GRPU | GRPI | GRIPA                    | GRIPU | GRIPV | GRRI |
| GSP                               | GSS |                      |      |      |      |                     |      |      |      |                          |       |       |      |

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |

|    |    |    |    |   |    |    |    |   |    |    |    |   |    |
|----|----|----|----|---|----|----|----|---|----|----|----|---|----|
| SI | SI | SI | SI | U | NO | SI | SI | U | NO | SI | SI | U | NO |
| SI | SI | SI | SI | U | NO | SI | SI | U | NO | SI | SI | U | NO |

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| SI | SI | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|

