

ALL. 12

**Estratti azzonamento urbanistico
(PGT) e N.T.A**



Comune di Cerro Maggiore

Città Metropolitana di Milano

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole (ex art. 10 Lr. 12/2005 s.m.i.)

PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.



Santuario dell'Immacolata

Tavola PR04c Scala 1:2.000

Carta del Piano delle Regole

Elaborato modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti al nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi approvato con D.C.C. n. 6 del 20/01/2024

Il Sindaco Il Segretario comunale

Adozione degli Atti di Variante al Pgt
D.C.C. n. 30 del 24/07/2023

Approvazione degli Atti di Variante al Pgt
D.C.C. n. 6 del 20/01/2024

Febbraio 2024

Progettazione Urbanistica



Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Giovanni Anzanello
(collaborazione)

Redazione VAS



Giovanna Fontana
Giammarco Paris

Redazione Studio Geologico



Ferruccio Tomasi
Andrea Strini

Comune di Cerro Maggiore

Giuseppina Berra
(Sindaco)

Alessandro Provini
(Vicesindaco/
Assessore Urbanistica
ed ambiente)

Alessandro Neri
(Dirigente area tecnica)
Cristian Tezza
Silvana Landoni
Debora Tunesi
(Ufficio Urbanistica)



Database topografico

..... Confine comunale

CARTA DEL PIANO DELLE REGOLE

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Tessuto urbano consolidato
(ai sensi dell'art. 10, c.1, lett. a
della Lr. 12/2005 s.m.i.)

Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi
dell'art.8, comma 2, lett. e quinques)
della LR. 12/2005 e smi

Tessuto edificato di antica formazione

Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione
(art. 18 Nta del PR)

Cortine edilizie
(art. 18.8.1 Nta del PR)

A - Ambiti dei nuclei di antica formazione
(art. 18 Nta del PR)

Tessuto edificato di recente formazione

Ambiti con disciplina particolare

AC n. AC - Ambiti di completamento
(art. 19 Nta del PR)

PAV - Pianificazione attuativa vigente
(art. 20 Nta del PR)

AR n. AR - Ambiti di rigenerazione
(art. 19 Nta del PR)

Ambiti a carattere prevalentemente residenziale

B1 - Ambito prevalentemente residenziale a media densità (art. 21 Nta del PR)

B2 - Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 21 Nta del PR)

B3 - Ambito prevalentemente residenziale a densità definita (art. 21 Nta del PR)

VP - Ville con giardino (art. 22 Nta del PR) ^R Edifici residenziali isolati (art. 23 Nta del PR)

Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale

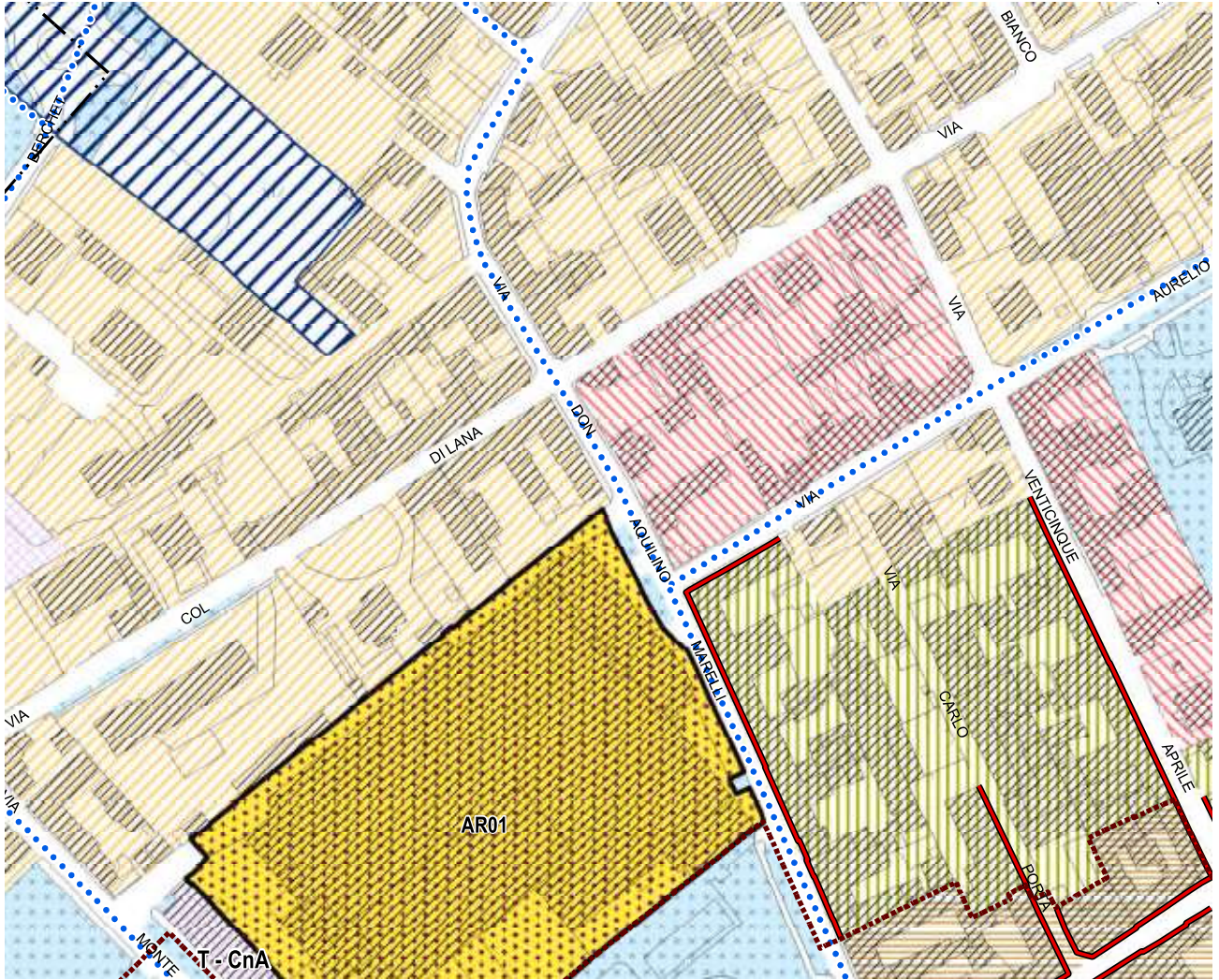
Ambito delle attività economiche: P = Produttivo/artigianale; CnA = Commerciale non alimentare; CcA = Commerciale con alimentare; T = Terziario. (art. 24 Nta del PR)

DC - Ambito per impianti di distribuzione del carburante (art. 25 Nta del PR)

Ambiti in contesti urbanizzati da non trasformare

SV - Spazi verdi pertinenziali
(art. 26 Nta del PR)

AV - Aree a verde urbano non trasformabili
(art. 27 Nta del PR)





Comune di Cerro Maggiore Città Metropolitana di Milano



Via San Carlo, 17 – Cerro Maggiore 20023 (MI)

PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i. ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Cerro Maggiore, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Norme PR

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Elaborato modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti al nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi approvato con D.C.C. n. 6 del 20/01/2024

Sindaco

Segretario comunale

Febbraio 2024



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



d'uso ammettendo i seguenti gruppi funzionali Gf5.1, Gf5.2 e Gf5.3 a condizione del rispetto delle dotazioni di aree per servizi dovuti ai sensi dell'art. 10 delle norme del Piano dei Servizi.

21. B1 - B2 - B3: Ambiti a carattere prevalentemente residenziale

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, generalmente svolte in edifici con tipologia residenziale.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, si individuano tre sottoclassi:

Ambito B1 - Ambito prevalentemente residenziale a media densità

Ambito B2 - Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità

Ambito B3 - Ambito prevalentemente residenziale a densità definita

21.1. Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 9 delle norme del Piano delle Regole.

21.2. Modalità attuative

Titolo abilitativo semplice per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova edificazione di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 2.500.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi, in cui si prevedano opere edilizie, di conversione a residenza di una SL, alla data di adozione del PGT, destinata a funzioni non residenziali.
- Comunicazione, di cui all'art. 52 della L.r. 12/2005 s.m.i., salvo la verifica del reperimento dei servizi dovuti ai sensi dell'art. 10 della normativa del Piano dei Servizi. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

21.3. Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale e per il solo Ambito B3 è ammesso quanto previsto all'art. 18.8.1, anche se in eccedenza agli indici del relativo ambito, ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste al precedente art. 8. L'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada così come individuato all'interno della carta del Piano delle Regole Tavola PR02 e relativi tagli alla scala nominale 1:2.000.

Ambito B1				
IF mq/mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze
0,40	0,50	14	0,20	Art. 8

Ambito B2				
IF mq/mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze
0,30	0,50	10,50	0,25	Art. 8

Ambito B3				
IF mq/mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze
esistente	esistente	esistente	esistente	Art. 8



21.4. Nell'ambito B3 si applicano le prescrizioni previste all'art. 18.8.1.

21.5. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (opere di ingegneria naturalistica, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

21.6. Per le attività non residenziali, ricomprese all'interno degli ambiti B1, B2 e B3 legittimamente autorizzate alla data di adozione del nuovo PGT, i relativi fabbricati destinati prevalentemente alla produzione, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente a destinazione non residenziale;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di $IC = 0,75$;

anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona IF, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI). Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non conteggiare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.

L'attività non residenziale potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

21.7. Nei casi in cui sia stato raggiunto o superato l'indice di edificabilità fondiaria (IF) dell'ambito, la SL degli edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di pubblicazione del PGT potrà essere ampliata sino ad un massimo di 50 mq, nel rispetto degli altri parametri urbanistici. Dal previsto incremento di SL vanno detratti gli ampliamenti che hanno usufruito di analoga possibilità a norma delle previgenti previsioni degli strumenti urbanistici.

Per gli interventi di ampliamento disciplinati dal presente articolo dovrà essere stipulato specifico atto di vincolo registrato e trascritto.