



COMUNE DI VAREDO

(Provincia di Monza e Brianza)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

PIANO DELLE REGOLE

(QUINTA VARIANTE)

OGGETTO: NORME

- Approvate con delibera di CC. n. 1 del 15-16.01.2010
- modificate a seguito della variante parziale al PGT finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7 Villa Bagatti Valsecchi (Quinta Variante)
Adottata con deliberazione di C.C. n. 25 del 25.07.2013
Approvata con deliberazione di C.C. n. 45 del 20.12.2013

Progetto BCG ASSOCIATI Massimo Giuliani	Variante Ambito B7 Progetto Dott. pt. Alberto Benedetti	Sindaco Diego Marzorati
Collaboratori Marco Cavallotti Federica Rando Marco Tosca Simone Vavalà Rosaria Verardi Marisa Zuzzaro	Valutazione Ambientale Strategica Dott. pt. Luca Terlizzi	Assessore all'Edilizia Pubblica e Privata – Urbanistica – Ecologia e Ambiente – Organizzazione – Personale Fabrizio Figini
Valutazione Ambientale Strategica Carlo Luigi Gerosa	Collaboratori Dott. Michele Ascari	Settore Urbanistica e Territorio (responsabile) Mirco Belle

Data:

Dicembre 2013

Allegato:

C.9

Indice

TITOLO I	NORME GENERALI	3
ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART. 2.	STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE	4
ART. 3.	DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	5
ART. 4.	DISTANZE	7
ART. 5.	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	9
ART. 6.	AREE DI PERTINENZA	10
ART. 7.	PARCHEGGI PRIVATI	10
ART. 8.	TIPOLOGIE D'INTERVENTO	11
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	12
ART. 9.	AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	12
ART. 10.	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	12
ART. 11.	PIANI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT	12
ART. 12.	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE	13
ART. 13.	APPLICAZIONE DELL'INDICE PREMIALE	15
ART. 14.	NORME PARTICOLARI PER PROCESSI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	16
ART. 15.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT	17
TITOLO III	AZZONAMENTO DEL PIANO	18
ART. 16.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	18
ART. 17.	ZONA A – NUCLEI STORICI DI ANTICA FORMAZIONE	18
ART. 18.	ZONA B1 – AREE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	28
ART. 19.	ZONA B2 - AREE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO RECENTE	28
ART. 20.	AREE PRODUTTIVE ALL'INTERNO DEL TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	29
ART. 21.	ZONA D – AREE NON RESIDENZIALI	30
ART. 22.	PIANI ATTUATIVI PREVISTI NEL PRG DEL 2001 SOGGETTI A MODIFICHE	31
ART. 23.	GIARDINI PRIVATI MERITEVOLI DI TUTELA E DI PARTICOLARE INTERESSE AI FINI DELLA FRUIZIONE PUBBLICA	33
ART. 24.	RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI PRINCIPALI	34
ART. 25.	PARCO LOCALE D'INTERESSE SOVRACOMUNALE GRUGNOTORTO-VILLORESI	34
ART. 26.	FASCIA DI RILEVANZA AMBIENTALE LUNGO IL TORRENTE SEVESO	34
ART. 27.	NORMATIVA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	35
ART. 28.	FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, CIMITERIALE E RISPETTI IN GENERE	35
ART. 29.	ZONE DESTINATE A VIABILITÀ	36
TITOLO IV	NORME PER IL COMMERCIO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	36
ART. 30.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTREZZATURE COMMERCIALI	37
ART. 31.	SISTEMA COMMERCIALE DELLA SNIA VISCOSA	38
ART. 32.	VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITÀ PREVENTIVA (Medie e Grandi strutture di vendita)	38
ART. 33.	ELABORATI RICHIESTI E PRESTAZIONI DEGLI INTERVENTI (Medie e Grandi strutture di vendita)	38
ART. 34.	NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	39
ART. 35.	GASDOTTI PER LA DISTRIBUZIONE A CARATTERE TERRITORIALE	40
ART. 36.	ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV	40
TITOLO V	PIANO PAESISTICO COMUNALE	41
ART. 37.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	41
ART. 38.	VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI	41
ART. 39.	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	42

ART. 40. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA	42
ART. 41. TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI	43
ART. 42. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	43
ART. 43. IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO.....	43
ART. 44. TUTELA IDROGRAFICA.....	44
ART. 45. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI	44
ART. 46. NORMATIVA GEOLOGICA	45

LEGENDA

~~xyz~~ parti eliminate

xyz parti aggiunte

TITOLO I NORME GENERALI**ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
 - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
 - individua:
 - a) le aree destinate all'agricoltura;
 - b) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - c) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - altezze massime e minime;
 - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - destinazioni d'uso non ammissibili;
 - interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
 - requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. La Tavola grafica C4 "Aree sottoposte a perequazione" individua le aree pubbliche o da acquisire su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di compensazione, di cui alle norme del Documento di Piano.
6. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

7. Fatto salvo quanto previsto all'art.14 delle presenti norme per gli edifici incompatibili con le caratteristiche della zona in cui sono inseriti, esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

ART. 2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

C1	ANALISI SISTEMI URBANI	FUORI SCALA
C2	AZZONAMENTO	1:5.000
C2.1	AZZONAMENTO	1:2.000
C2.2	AZZONAMENTO	1:2.000
C2.3	AZZONAMENTO	1:2.000
C2.4	AZZONAMENTO	1:2.000
C2.5	AZZONAMENTO	1:2.000
C3	MODALITA' INTERVENTO CENTRO STORICO	1:2.000
C4	AREE SOTTOPOSTE A PEREQUAZIONE	1:5.000
C5	REPERTORIO DEI BENI STORICI AMBIENTALI	
C6	CARATTERI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO	1:5.000
C7	CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA	1:5.000
C8	RELAZIONE	
C9	NORME	

2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.
3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
- fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
 - fra le tavole di Piano e le Norme, quest' ultime.
- In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.
4. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

ART. 3. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

St = Superficie territoriale (mq.)

E' l'intera superficie del territorio compreso nell'ambito di pianificazione esecutiva individuato e perimetrato con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole e delle aree di trasformazione del Documento di Piano.

Sf = Superficie fondiaria (mq.)

È la superficie residua della St, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Nei casi non soggetti a Piano attuativo è la superficie avente azzonamento uniforme e costituente pertinenza del fabbricato.

Sc = Superficie coperta (mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale dei manufatti realizzati e definiti dal loro massimo ingombro fuori terra, con esclusione:

- a) per gli insediamenti con destinazione produttiva: dei silos, dei serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici, dei manufatti costituenti impianti di depurazione dei residui dell'attività produttiva insediata, delle tettoie e sporti di gronda fino ad un massimo di 1,5 metri (oltre tale limite vengono conteggiate nella superficie coperta per l'intera estensione);
- b) per gli insediamenti con destinazione diversa da quella produttiva: delle parti aggettanti quali balconi, sporti di gronda, tettoie fino ad un massimo di 1,5 metri (oltre tale limite vengono conteggiate nella superficie coperta per l'intera estensione).

I manufatti interrati eccedenti il sedime della costruzione fuori terra non costituiscono superficie coperta; possono essere realizzati nei limiti delle disposizioni del Regolamento locale d'Igiene o dalle presenti norme se più restrittive per quanto attiene alla superficie drenante profonda (ossia una superficie drenante che non intercetta fabbricati interrati).

Rc = Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto misurato in percentuale, tra la Superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf) o territoriale (St) in caso di interventi sottoposti a pianificazione attuativa.

Rsd = Rapporto superficie drenante (%)

Percentuale della superficie scoperta che deve essere assicurata nei singoli interventi come prevista nel Regolamento Locale d'Igiene.

Rsdp = Rapporto superficie drenante profonda

Percentuale della superficie scoperta per cui il deflusso delle acque nel terreno non deve intercettare alcun fabbricato.

S.I.p. = Superficie lorda complessiva di pavimento (mq.)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché, limitatamente alle destinazioni non residenziali, delle altre superfici coperte come sopra disciplinate.

Sono escluse dal computo:

- le superfici destinate al ricovero dei veicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, nelle quantità previste dalle presenti norme e dalle disposizioni di legge;

- gli aggetti aperti, le logge e terrazze, i portici, i sottotetti non abitabili esclusivamente per le destinazioni residenziali. Per le destinazioni non residenziali gli aggetti aperti, le logge e le terrazze computate come Sc sono incluse anche nel calcolo della SIp;
- i volumi tecnici, ivi compresi vani scala ed ascensori, fino alla mezzera dei muri in comune con i vani computabili;
- i locali accessori, quali i depositi per gli attrezzi, le piccole serre, le cassette in legno e simili, con una altezza massima inferiore a 2,5 ml, che non occupino più del 3% della superficie fondiaria con un massimo di 12 mq di superficie totale.

Nella zona "A", senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico costituiscono S.l.p. a pieno titolo i rustici, i portici anche se aperti su tre lati, le logge, i sottotetti per la parte che possiede caratteristiche di abitabilità, (tali caratteristiche si intendono accertate per le porzioni di sottotetto aventi altezza media uguale o superiore a m. 2,70), purché già esistenti alla data di approvazione comunale delle presenti N.T.A.

Nella zona "A" non sono considerati "portici" come disciplinati dal presente comma gli spazi porticati a piano terra di edifici fronteggianti sedi stradali e di disimpegno/accesso ad attività economiche commerciali/ terziarie.

Nel caso di piani interrati sono da computare ai fini del conteggio della SIp le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, locali agibili con presenza continuativa di persone; sono invece escluse le superfici destinate a cantine al servizio di unità immobiliari, ai servizi tecnici dei fabbricati ed ai depositi delle unità commerciali dei fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, purché senza caratteristiche di agibilità e senza presenza continuativa di persone.

V = Volume (mc.)

E' il prodotto, espresso in mc., risultante dalla moltiplicazione della superficie lorda di pavimento di ciascun piano abitabile per l'altezza virtuale di 3 ml.

If = Indice fondiario di base (mq/mq)

Indica in metri quadri la superficie lorda di pavimento (SIp) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq)

Indica in metri quadri la superficie lorda di pavimento (SIp) da realizzare per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St).

Ip = Indice premiale (mq/mq)

Costituisce l'incremento consentito di It per i Piani attuativi e di If per gli interventi assentibili con permesso di costruire o DIA, assegnabile ad un ambito in rapporto alla St o Sf, sulla base dell'applicazione di elementi che danno luogo alla premialità, come definiti nelle presenti norme.

Itp = indice territoriale di perequazione (mq/mq)

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato in una determinata area e a determinate condizioni ma che non può mai dare luogo ad edificazione nella stessa area.

Hf = Altezza dei fabbricati

E' la differenza tra la quota all'estradosso del punto più alto della copertura se piana, o del punto più alto nel caso di copertura inclinata, e la quota media del piano di campagna o della sede stradale; nel caso il lotto edificabile affacci su due o più strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento alla radice del fabbricato sarà quella ottenuta dalla media delle quote dei singoli settori di strade o spazi pubblici.

Nel caso di strade provviste di marciapiede, si assume come riferimento la quota del marciapiede stesso.

Per gli edifici realizzati o da realizzare all'interno dei lotti varrà la quota reale del terreno naturale misurata in corrispondenza dell'area coperta dall'edificio; qualora il terreno sia stato oggetto di riporti o di sbancamenti autorizzati in tempi precedenti alla adozione del PGT., l'altezza sarà riferita alle quote reali dei suoli rilevabili al momento della presentazione del progetto; qualora il progetto comporti invece una nuova sistemazione del terreno rispetto a quella naturale, l'altezza dovrà essere riferita alla quota più bassa tra quella naturale e quella di sistemazione esterna prevista dal progetto.

ART. 4. DISTANZE

1. Le distanze minime da osservare fra fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di ml 1,50 e detti riferimenti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti norme a questi riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici, quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine o in reciproca aderenza.

La disciplina delle distanze non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
- ai manufatti completamente interrati, fatte salve le norme del Codice Civile;
- ai muri di cinta di altezza inferiori a ml. 2,50;
- ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza inferiori a ml. 2,50;
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.).

2. Dc (ml) distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra la facciata dell'edificio ed il confine del lotto asservito.

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine calcolata al punto di sottogronda più alto o, in assenza di gronda all'estradosso del solaio di copertura, con un minimo di ml. 5,00. Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di ml. 1,00 rispetto a quella dell'edificio preesistente; in caso di accordo tra i proprietari, previa convenzione registrata e trascritta, è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

È consentita la deroga dal limite dei 5 metri di distanza dal confine nel caso di realizzazione di interventi di ristrutturazione che prevedano la realizzazione di isolanti esterni a "cappotto" sino ad uno spessore massimo di 20 cm

Si possono realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, previa convenzione registrata e trascritta.

In quanto assimilabili a muri di cinta di cui all'art. 886 Codice del Civile, non è necessaria la convenzione nel caso di costruzioni da realizzarsi sul confine di manufatti di altezza massima inferiore a m. 2,50, adibiti a funzioni accessorie (autorimessa, deposito attrezzi, ...) e che non comportino la presenza permanente di persone.

3. Df (ml) distanza minima fra fabbricati (tra i quali non siano interposte sedi stradali o spazi pubblici)

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

Per i nuovi interventi compresi nelle aree di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, la distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto (Hf) e comunque mai inferiore a ml. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate; stessa distanza si applica anche nel caso che una sola delle due pareti antistanti sia finestrata.

Per gli interventi di completamento o compresi in lotti interclusi all'interno del tessuto consolidato, la distanza minima fra pareti finestrate come sopra descritte è sempre pari a 10 ml.

La distanza minima tra le pareti finestrate si applica per edifici che si prospettino per uno sviluppo superiore a 3 mt. .

Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°.

Una parete con aperture di soli vani scala e bagni non si considera finestrata.

Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di ml 10,00 con un minimo di ml. 6,00, solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate e previa convenzione registrata e trascritta fra le proprietà e quindi con impegno delle proprietà a non rendere finestrate tali pareti, per locali abitabili.

Non si considerano, ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili a muri di cinta di cui all'art. 886 C.C., i manufatti comunque legittimati di altezza massima inferiore a m. 2,50, adibiti a funzioni accessorie (box auto, depositi attrezzi ...) e che non comportino la presenza permanente di persone; le coperture di detti fabbricati potranno essere praticate solo a scopo manutentivo.

In caso di coperture a falde l'altezza massima di m. 2,50 è da intendersi come altezza media; in ogni caso, in corrispondenza dei confini l'altezza non potrà essere superiore a m. 2,50.

4. Ds (ml) distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, inteso come la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

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

All'interno delle aree interessate da strumenti attuativi come disciplinati dal Documento di Piano, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

- ml. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a ml. 15,00.

In tali ambiti la distanza (Ds) può esser inferiore a quella sopra prevista, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via.

Nel caso di fabbricati compresi all'interno del tessuto consolidato come disciplinata dal Piano delle Regole (sia per le aree residenziali che per quelle non residenziali) la distanza minima è sempre pari a 3 ml.

Sono fatte salve le diverse maggiori distanze previste sulle arterie provinciali con riferimento al codice della strada oppure nella tavola dei vincoli A26.

ART. 5. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'articolo 10 della legge 12/2005 sono individuate le seguenti destinazioni non compatibili con le rispettive norme di zona:

RIF. ZONA	DESTINAZIONE D'USO	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO				AMBITI DI TRASFORMAZIONE			
		A	B1	B2	D	AREE PREV. RES.	AREE PREV. PROD.	AREA SNIA	
	SIGLA AZZONAMENTO								
	ARTICOLO NORMATIVA	ART 17	ART 18	ART 19	ART 21				
	1) RESIDENZA								
uR	1.a	Abitazioni urbane							
	1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività (max 150 mq per attività di almeno 500 mq di SLP)							
	1.e	Accessori alla residenza							
	2) ATTIVITA' ECONOMICHE								
ul	2.b	Attività Industriali e artigianali							
	2.b.1	Attività industriali							
	2.b.2	Attività artigianali							
	2.b.3	Depositi a cielo aperto							
	2.c	Attività terziarie							
uT	2.c.1	Attività commerciali ed affini							
	2.c.1.1	Esercizi di vicinato							
	2.c.1.2	Medie strutture di vendite							
	2.c.1.3	Grandi strutture di vendite							
	2.c.1.4	Centri commerciali							
	2.c.1.5	Autosaloni, esposizioni							
	2.c.1.6	Pubblici esercizi							
	2.c.1.7	Distributori di carburante vedi art.34 presenti norme							
	2.c.1.8	Artigianato di servizio							
	2.c.1.9	Commercio all'ingrosso							
		2.c.2	Attività direzionali						
		2.c.2.1	Uffici						
		2.c.2.2	Studi professionali						
		2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie						
		2.c.2.4	Centri di ricerca						
		2.c.3	Attività alberghiere						
		2.c.3.1	Alberghi						
		2.c.3.2	Motels						
		2.c.3.3	Campeggi						
	2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali							
	2.c.3.5	Residence/casa albergo							

destinazione d'uso non consentita



La formalizzazione del piano attuativo/permesso di costruire convenzionato definiranno puntualmente le destinazioni consentite/non consentite.

2. Ferma restando la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente

provvedimento abilitativo anche in sanatoria che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.

3. Nelle zone A, B1, B2, D, ai sensi dell'art. 52 della LR 12/2005 è fatto obbligo, nel caso di cambio di destinazione d'uso attuato con opere edilizie, di reperire, mediante convenzione, lo standard aggiuntivo quando l'uso da introdurre comporti una variazione in aumento dello standard richiesto dalle norme vigenti rispetto all'uso dello stato di fatto. Per il calcolo dello standard si fa riferimento a quanto previsto all'art 5 del Piano dei Servizi. Nel caso di cambi di destinazioni d'uso attuati senza opere edilizie, tale obbligo riguarda esclusivamente l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.
4. L'Amministrazione comunale, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento delle destinazioni d'uso, ad eccezione dei mutamenti in attività commerciali di cui al Titolo IV delle presenti norme, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.
5. Le funzioni incompatibili con la disciplina degli usi della specifica zona di cui al presente articolo, sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PGT. In tali casi sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
6. I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (uS) sono sempre ammessi previo, approvazione di un permesso di costruire convenzionato se non realizzati dall'Ente.

ART. 6. AREE DI PERTINENZA

1. Sono aree di pertinenza quelle che vengono utilizzate, in base agli strumenti di attuazione e alle prescrizioni del PGT, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.
2. Le aree di pertinenza sono soggette a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni di piano, quale servitù da costituirsi a mezzo di atto unilaterale impegnativo per sé, per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo da trascrivere nei registri immobiliari.
3. L'Amministrazione Comunale raccoglie tali atti in apposito registro consultabile dal pubblico.
4. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici ad essa relativi abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico assegnato alla zona.
5. Aree di pertinenza relative ad edifici esistenti potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità solo per saturare l'edificabilità medesima come prevista dalle presenti N.T.A.
6. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari o aventi titolo, il vincolo di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.
7. Per dimensione del lotto s'intende quella catastale al 1985.

ART. 7. PARCHEGGI PRIVATI

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica devono essere riservati spazi di parcheggio privati in misura non inferiore ai valori, stabiliti dalla L.122/89.
2. Esclusivamente allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi privati di cui al comma precedente, il volume è calcolato pari al prodotto della Superficie lorda di pavimento di tutti i piani della costruzione per l'altezza virtuale di m 3.00; resta ferma la definizione di SLP indicata all'art.3 delle presenti NTA.

3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia le superfici di parcheggio esistenti, anche se superiori ai minimi di legge, non possono essere ridotte.
4. Nel caso di edifici residenziali già edificati alla data di adozione del precedente P.R.G. (13.12.1994) e sprovvisti di autorimessa, la costruzione fino ad un massimo di un box per alloggio e con superficie unitaria non superiore a mq. 18 non viene conteggiata ai fini della Superficie coperta e della Slp, anche se costruito fuori terra, qualora sia dimostrata l'effettiva impossibilità della soluzione interrata e si ricerchi un corretto inserimento ambientale.
5. Ogni volta che le presenti norme consentono di realizzare parcheggi fuori terra usufruendo della non computabilità ai fini del conteggio della superficie coperta e della Slp, questi parcheggi devono essere legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'immobile a cui si riferiscono.
6. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione urbanistica dev'essere garantita la quantità minima di spazi a parcheggio prevista dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 e comunque dev'essere garantito almeno 1,5 posto auto/box per ogni unità immobiliare, il posto auto deve avere una dimensione minima di mt. 2,20 x 4,50; il box singolo deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,50 x 4,80.

ART. 8. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

1. I tipi di intervento previsti dal PGT sono i seguenti:
 - a) Interventi di conservazione del patrimonio esistente, distinti in:
 - a1 manutenzione ordinaria
 - a2 manutenzione straordinaria
 - a3 restauro e risanamento conservativo
 - a4 ristrutturazione edilizia
 - b) Demolizione
 - c) Nuova costruzione
 - d) Ristrutturazione urbanistica
2. Gli interventi sopraelencati di cui ai punti a), c) d) sono definiti dall'articolo 27 della legge 12/2005 che precisa gli interventi ammessi nei singoli casi.
3. Gli interventi di Demolizione sono volti all'abbattimento integrale di edifici o strutture di qualsiasi tipo, emergenti o in sottosuolo, ed all'eliminazione dal luogo di ogni materiale residuo.
4. La demolizione comporta la successiva sistemazione del suolo con modalità coerenti con gli spazi circostanti e le indicazioni del Piano. La demolizione comporta il calcolo dell'indice fondiario di base, se esistente, con le medesime modalità delle costruzioni su aree libere, salvo i casi espressamente indicati dalle presenti norme.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**ART. 9. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.
2. Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.
3. Non sono ammesse deroghe alle presenti norme (tavole grafiche e norme di attuazione) se non per opere pubbliche, nonché per quelle di uso pubblico realizzate da Enti Pubblici o da privati in regime di convenzionamento.
4. In tutte le zone di trasformazione, a qualsiasi uso esse siano destinate dal PGT, il Comune, in conseguenza dell'approvazione del PGT stesso, intende avvalersi della facoltà di applicare l'art. 18 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni "espropriabilità delle aree urbane", relativamente alle aree inedificate e a quelle su cui insistono costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona, ovvero abbiano carattere provvisorio.

ART. 10. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. In conformità a quanto previsto all'art. 12 della L.R. 12/2005 il Piano delle Regole si attua mediante tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale oltre che da:
 - Permesso di costruire;
 - Permesso di costruire convenzionato;
 - Dichiarazioni asseverate (D.I.A.);
 - Comunicazioni per cambio d'uso senza opere nei casi previsti all'art. 52 della L.R. 12/2005;
 - Piano attuativo.
2. Gli strumenti di cui sopra sono disciplinati dalla legislazione nazionale e regionale, dallo Statuto del Comune, nonché dal Regolamento Edilizio e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. La legislazione di livello superiore prevale le indicazioni di livello comunale anche prima dei necessari adeguamenti.
4. La Superficie Territoriale St coincide con la perimetrazione del Piano Attuativo laddove indicato sulla cartografia di Piano; se non indicato corrisponde alla superficie azzonata con l'esclusione delle strade esistenti e confermate.

ART. 11. PIANI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT

1. I Piani Attuativi approvati alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo redatto in applicazione del PRG del 2001 e successive varianti e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune. Nei volumi già edificati sono

ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti.

3. Alla scadenza del termine convenzionale le aree ricadenti nei Piani Attuativi di cui al presente articolo verranno automaticamente ricomprese nelle zone del tessuto consolidato assimilabile.

ART. 12. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - le aree di trasformazione di nuova previsione o già comprese nel PRG del 2001 ma non realizzate;
 - le aree destinate a servizi pubblici da acquisire;
 - le aree interessate da nuovi progetti viabilistici;
 - la fascia di riqualificazione ambientale lungo il torrente Seveso.
3. Nelle aree di trasformazione di nuova previsione è applicato un unico indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le superfici consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
4. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione, alle aree interessate dalla nuova viabilità, nonché alla fascia di riqualificazione ambientale lungo il torrente Seveso è attribuita una capacità edificatoria teorica, definita diritto volumetrico (espressa in mq/mq).
5. La capacità edificatoria teorica di cui al comma 4 si traduce in diritti edificatori (Itp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici o opere di interesse pubblico.
6. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione e/o al tessuto consolidato per il raggiungimento dell'indice di edificazione, di cui al seguente comma 7.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree edificabili di cui al comma 2 primo alinea sono disciplinate da tre distinti indici: l'indice di zona (It/If), l'indice premiale e l'indice di perequazione:
 - l'indice di fabbricabilità territoriale (It) o fondiario (If) rappresentano la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni area dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, espressa in mq di SIp;
 - l'indice premiale (Ip) rappresenta il contributo incrementale alla edificazione nell'area, ottenibile attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito un indice aggiuntivo all'edificazione;
 - l'indice di perequazione (Itp) definisce la SIp che deve essere obbligatoriamente reperita dallo strumento attuativo per le sole aree di trasformazione per l'edificazione all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori, prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso. Nel tessuto urbano consolidato l'applicazione dell'indice perequativo è facoltativa.
8. La somma degli indici It o If e Itp definisce la capacità edificatoria minima che deve essere realizzata all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata

dall'indice Ip.

9. Il conferimento dei diritti edificatori per il soddisfacimento dell'indice di fabbricabilità territoriale (It), può in particolare avere luogo in relazione alle seguenti aree:
- Aree a servizi come individuate nelle Tav. A 22, e specificate nel Piano dei Servizi, il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,2 mq/mq. (area B3/a, B3/b e P1);
 - Aree a verde di riqualificazione ambientale del corridoio ecologico di interesse provinciale come individuate nella Tav. A 22 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,1 mq/mq. (aree da C1 a C13 e da M1 a M18) o 0,2 mq/mq (area C14);
 - Aree interessate dalla nuova viabilità come individuate nella Tav. A 22 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,2 mq/mq. (aree S1);
 - Aree di rilevanza ambientale lungo il torrente Seveso come individuate nelle Tav. B 4 del Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,5 mq/mq. ;
 - Giardini privati meritevoli di tutela e di particolare interesse ai fini della fruizione pubblica come individuate nella tavola A22 il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,5 mq/mq (aree G1 e G2- giardini su via Umberto I) e di 0,2 mq/mq per il giardino fronte Seveso (aree G3), il giardino G4 e il giardino G5;
 - Area "Parco del Seveso" A5 individuata nella Tav. A22 con perequazione 0,2 mq/mq.
 - Nel tessuto consolidato la cessione all'Amministrazione Comunale di aree, ritenute d'interesse, comporta il riconoscimento di un indice perequativo sull'area ceduta pari a 0,2 mq/mq
10. Le quantità di SLP da acquisire obbligatoriamente per conseguenza dell'indice di perequazione di cui ai precedenti commi, sono da moltiplicare per un coefficiente che tenga conto della destinazione prevista nelle diverse zone. Tale coefficiente è così stabilito:
- pari a 1 per le destinazioni residenziali, commerciali e terziarie,
 - pari a 0,5 per le destinazioni produttive
- In considerazione delle effettive destinazioni d'uso della slp definite in fase attuativa, ogni mq. di slp generato da area cui è attribuito un diritto volumetrico è pertanto pari a:
- 1 mq di slp per destinazioni residenziali (uR), commerciali e terziarie (uT);
 - 2 mq di slp per destinazioni produttive (uI).
11. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici.
12. I diritti edificatori di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo. Per il 2010, primo anno di vigenza del Piano, l'atto di riferimento è la delibera di GC di determinazione delle aree fabbricabili ai fini ICI a seguito dell'adozione del PGT n. 121 del 21.09.2009.
13. Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui ai commi 11 e 12 i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nelle Tav. B 4 del Piano dei Servizi e la realizzazione/manutenzione dei servizi.
14. Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

15. L'Amministrazione comunale stanzia a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 11.
16. L'attribuzione della capacità edificatoria teorica, di cui al comma 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, ai sensi di quanto previsto al comma 12 dell'articolo 9 della L. R. 12/2005, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.

ART. 13. APPLICAZIONE DELL'INDICE PREMIALE

- Gli incrementi edificatori applicabili ai Piani attuativi e agli interventi disciplinati dalle presenti norme, secondo quanto stabilito dal precedente art.7 e dalla normativa di zona, sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione e in generale dell'intervento, utilizzando alcuni dei parametri previsti nella tabella che segue fino ad un indice premiale massimo di 0,1 mq/mq, se non diversamente indicato nelle schede delle aree del Documento di Piano (elaborato A24).
- Agli indici premiali è applicato inoltre un coefficiente che tenga conto della destinazione prevista nelle diverse zone. Tale coefficiente è così stabilito:
 - pari a 1 per le destinazioni residenziali, commerciali e terziarie,
 - pari a 0,5 per le destinazioni produttive
 e quindi secondo la seguente tabella:

Descrizione intervento	Indice premiale per destinazione residenziale, commerciali e terziarie	Indice premiale per destinazioni produttive
1) Nuovi edifici in classe energetica A	0,03	0,06
2) Messa a disposizione di nuove aree a servizi in aggiunta alla dotazione minima	1 mq di nuova SLP per ogni mq di area a servizi aggiuntiva, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	2 mq di nuova SLP per ogni mq di area a servizi aggiuntiva, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq
3) Incremento di servizi privati ad uso pubblico	Da valutare caso per caso	Da valutare caso per caso
4) Accorpamento di più superfici fondiarie singole (lotto minimo 2.000 mq) con ridisegno della morfo-tipologia esistente limitando il consumo di suolo e quindi con riduzione di almeno il 10% dell'indice di copertura	0,1 mq/mq	0,2 mq/mq
5) Trasferimento di superfici di edifici assenti incompatibili esistenti nelle aree a servizi e nelle aree dei nuclei storici di antica formazione (come indicati nella tav.B4).	2 mq di nuova SLP ogni 1mq di superficie trasferita di edificio incompatibile fino al raggiungimento	4 mq di nuova SLP ogni 1mq di superficie trasferita di edificio incompatibile fino al raggiungimento dell'indice massimo

		dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	di 0,1 mq/mq
6) Realizzazione/Trasformazione dei Piani terra in spazi aperti, porticati o su Pilotis	6.1 porticati di uso pubblico	4 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di porticato	8 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di porticato
	6.2 pilotis	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di pilotis	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di pilotis
7) Dismissione di strutture in amianto		1 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di amianto dismesso	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di amianto dismesso
8) Realizzazione/manutenzione di aree a servizi aggiuntive esterne all'ambito di intervento		1 mq di SLP aggiuntiva ogni 500 € di opere	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 500 € di opere
9) Realizzazione di coperture piane piantumate e trattate a verde per tutta l'estensione del tetto (tetti verdi)		1 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di copertura piana	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 10mq di copertura piana
10) Incremento della distanza dagli elettrodotti di almeno 5 metri da quanto stabilito all'art.36 delle norme del Piano delle Regole		0,1 mq/mq fino a 5 metri	0,2 mq/mq fino a 5 metri
		0,15 mq/mq da 5 a 10 metri	0,30 mq/mq da 5 a 10 metri

3. Il configurarsi delle ipotesi di cui ai punti 1), 4), 5), 6), 7), 9 e 10) della tabella sopra riportata comporta automaticamente la facoltà di utilizzo dell'indice premiale.
4. Nei casi previsti ai punti 2), 3) e 8), si provvederà mediante permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo.

ART. 14. NORME PARTICOLARI PER PROCESSI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. Il presente Piano individua le seguenti norme particolari finalizzate ad attivare processi di riqualificazione urbana in situazione complesse incluse nel tessuto edificato e/o di nuova attuazione, che necessitano di soluzioni contestuali di interesse di più aree e che devono vedere la partecipazione di più soggetti.

In tali casi il Piano individua forme di incentivo ovvero di premialità da applicarsi alle aree e agli interventi interessati secondo quanto disciplinato dalle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A24

2. Le norme di cui al precedente comma 1 riguardano in particolare le fattispecie indicate ai successivi punti a., b., c. e d.

a. Trasferimenti di attività e funzioni incluse nelle aree di antica formazione o in aree a servizi

E' incentivato il trasferimento delle attività e delle funzioni non compatibili con il contesto entro il quale sono inserite attraverso lo spostamento parziale o totale dei volumi connessi con tali attività. Lo spostamento di cui al comma 1 è possibile con le seguenti modalità:

- attraverso diversa dislocazione dei volumi all'interno dello stesso lotto di appartenenza, nei casi in cui sia richiesto il mantenimento di fasce inedificate per motivi ambientali e di sicurezza in genere;
- trasferendo gli interi volumi in altro lotto all'interno di aree con capacità edificatorie adeguate e con destinazioni d'uso compatibili.

In entrambi i casi sopra previsti, per incentivare il trasferimento o la traslazione dei volumi è attribuito un indice premiale come indicato al precedente ART. 13 punto 5 delle presenti norme.

b. Trasferimenti di attività e funzioni incluse in ambiti residenziali

Le schede delle aree di trasformazione disciplinano inoltre il trasferimento di edifici produttivi o artigianali situati in ambiti residenziali esterni al centro storico che presentano condizioni di incompatibilità. In questi casi la scheda individua le modalità e gli incentivi funzionali al suddetto trasferimento.

c. Incentivi a tempo per la realizzazione contestuale di operazioni complesse

E' incentivata la realizzazione di operazioni previste dal Piano (cessione di aree alla pubblica amministrazione, trasferimenti di SLP ecc..) entro un tempo che il Piano definisce in 6 mesi dalla data di entrata in vigore del Piano. In tali casi, appositamente individuati nelle schede delle aree di trasformazione.

d. Coordinamento operativo di due Piani Attuativi

Nei casi appositamente individuati è infine incentivata la predisposizione comune di due PA confinanti, finalizzata alla definizione comune delle urbanizzazione e della conseguente dislocazione dei volumi.

ART. 15. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT

1. Ai sensi della vigente legge urbanistica Lr 12/2005, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano con le seguenti modalità:
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione preordinate alla edificazione e di nuove costruzioni, su aree per le quali è previsto l'obbligo di piano attuativo, è consentita soltanto dopo l'approvazione dello strumento attuativo. In mancanza di detti strumenti sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - per tutte le zone residue edificabili non soggette a piano attuativo, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione potrà avvenire mediante il rilascio di singoli permessi di costruire, eventualmente convenzionati, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

TITOLO III AZZONAMENTO DEL PIANO**ART. 16. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

1. Il territorio comunale é suddiviso nelle seguenti zone territoriali:
 - a) zone A: parti del territorio delimitate come Centro Storico e nucleo di antica formazione;
 - b) zone B : parti del territorio prevalentemente edificate diverse dalle zone A;
 - c) aree produttive all'interno del tessuto prevalentemente residenziale;
 - d) zone D: aree non residenziali, tessuti produttivi, terziari e commerciali;
 - e) giardini privati meritevoli di tutela e di particolare interesse ai fini della fruizione pubblica (vedi tav. C4);
 - f) riqualificazione degli assi principali (vedi tav. C1);
 - g) fasce di rilevanza ambientale lungo il torrente Severo (vedi tav. B4);
 - h) Parti del territorio destinate a vincolo speciale ed ambientale (vedi tav. A26);
 - i) aree per servizi, attrezzature di interesse pubblico e zone di interesse ambientale con valore ecologico disciplinate dal Piano dei Servizi;
 - j) aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano.

ART. 17. ZONA A – NUCLEI STORICI DI ANTICA FORMAZIONE

1. La zona A riguarda parti del territorio delimitate come Centro Storico, ed i nuclei di interesse storico, artistico, ambientale.
2. Gli obiettivi fondamentali che il Piano delle Regole intende perseguire riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico contemporaneo.
3. Oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente vietate secondo quanto disposto all'art.5 delle presenti norme, **salvo quanto diversamente specificato dal successivo c. 12 – bis.**
4. Le modalità di attuazione delle previsioni di Piano sono definite con riferimento allo studio di dettaglio di cui alla Tav.C3.
5. **Salvo quanto diversamente specificato dal successivo c. 12 – bis,** gli interventi consentiti di cui alle singole categorie si attuano generalmente con singolo permesso di costruire per interventi inferiori o uguali a 400 mq di SIp, con permesso di costruire convenzionato per interventi superiori a 401 mq di SIp e inferiori a 1.500 mq, e con Piano attuativi per quelli superiori a 1.500 mq di SIp
6. Per gli edifici con vincolo D.Lgs. 42/2004 gli interventi consentiti sono in ogni caso quelli classificabili come restauro e risanamento conservativo.
Anche in questi ambiti sono comunque consentiti interventi di manutenzione straordinaria
7. Tutta la zona A é considerata zona di recupero ai sensi della L. 457/78 (art.27 e 28); gli edifici appartenenti alla zona A sono classificati come segue:
 - A1 Edifici di interesse storico ed architettonico;
 - A2 Edifici di interesse tipologico e planivolumetrico;
 - A3 Edifici estranei alla zona di interesse storico-ambientale;

- A4 Edifici da demolire e/o soggetti ad una ristrutturazione complessiva definita mediante sedime degli edifici da ricostruire.

Nell'ambito della classificazione AI sono compresi (A 1*) gli edifici vincolati ai sensi della D. Lgs. 42/2004, per i quali, oltre ai criteri d'intervento definiti dalla classe di appartenenza è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il paesaggio.

8. Edifici AI - Edifici d'interesse storico e architettonico

Sono consentite le seguenti tipologie d'intervento:

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria;

Restauro e risanamento conservativo.

Tutti gli interventi non devono comportare aumento di volumetria, né alterazione delle caratteristiche architettoniche.

Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) salvaguardia (o ripristino) dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata al taglio e rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani; mantenimento della cortina edilizia sul fronte stradale;

b) rispetto (o ripristino) della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali del centro storico;

c) ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, i colori originali e/o tradizionali del centro storico;

d) rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico;

e) mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri nel caso di intervento su edifici già manomessi. I solai possono essere sostituiti previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche, solo se privi di valore artistico oggettuale; in tale caso dovranno invece essere conservati. Eventuali variazioni di quote potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico;

f) mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali o, nel caso di intervento su organismi architettonici già manomessi, ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del centro storico;

g) conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici.

La rispondenza delle scelte di progetto ai criteri di cui sopra è verificata dalla Commissione per il Paesaggio sulla base:

- del rilievo dello stato attuale dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali; i particolari architettonici e decorativi presenti; le ipotesi di assetto originario;
- di una sintetica relazione del progettista che descriva le scelte di progetto in relazione agli obiettivi di cui alle disposizioni da a) a g);
- del progetto (piante prospetti e sezioni nel numero necessario alla chiara comprensione di tutte le scelte) e delle tavole di raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.

9. Edifici A2 - Edifici d'interesse tipologico e planivolumetrico

Sono consentite le seguenti tipologie d'intervento:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo, assimilandoli a ristrutturazione, qualora sia dimostrata l'impraticabilità del recupero, mantenendo il volume preesistente.

Si applicano inoltre le disposizioni da a) a g), di cui al precedente comma limitatamente all'effettiva presenza di tali elementi e ad un minore grado di vincolo sul ripristino di elementi materici originari.

La rispondenza delle scelte di progetto è verificata dalla Commissione per il Paesaggio analogamente a quanto prescritto per gli edifici A1.

10. Edifici A3 - Edifici estranei alla zona d'interesse storico ambientale

Sono consentite le seguenti tipologie d'intervento:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Demolizione e ricostruzione;
- Ristrutturazione urbanistica.

Tale classificazione riguarda edifici costruiti (o ricostruiti) negli ultimi decenni, più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi pertanto di valore storico-architettonico la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto in caso di interventi di una certa rilevanza.

Gli interventi, in ordine alla loro estensione e tipologia devono quindi essere contestualizzati per quanto attiene a colori, rapporti proporzionali, materiali e particolari architettonici qualora facciano complessivamente riferimento ai tipi della tradizione.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, o di ristrutturazioni complessive dovrà essere valutata la possibilità del completamento di cortine e l'allineamento alle altezze di gronda prevalenti compatibilmente con la volumetria da realizzare; tali scelte sono quindi prescrittive qualora la situazione ne evidenzi la facilità di attuazione.

11. Edifici A4 - Edifici o strutture da demolire e ambiti di ricollocazione delle volumetrie da ricostruire.

La demolizione e ricollocazione delle volumetrie può avvenire secondo le seguenti modalità di intervento:

- demolizione e ricostruzione all'esterno del centro storico, secondo quanto previsto all'articolo ART. 14 comma 2A;
- demolizione e ricostruzione all'interno del centro storico, in corrispondenza dei sedimi indicativi individuati nella tavola C3. In questo caso la volumetria massima è quella determinata dallo stesso sedime e dall'altezza del nuovo edificio, da determinarsi in ragione della media dell'altezza degli edifici circostanti. Gli interventi sono realizzabili con permesso di costruire convenzionato.

In entrambi i casi sopra indicati il sedime liberato a seguito delle demolizioni dovrà essere trasformato in verde privato.

In assenza delle demolizioni è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi dovranno infine rispettare le indicazioni di cui all'ultimo capoverso del comma 10 relativo agli edifici A3.

12. Prescrizioni comuni

Valgono inoltre per tutta la zona A le seguenti prescrizioni, non in contrasto con le precedenti indicazioni:

- La zona A è definita come "zona di recupero" ai sensi della Legge n° 457/1978: i privati, pertanto, possono proporre la formazione di Piani di Recupero, con le modalità previste nella Legge stessa, anche se non previsti dalla pianificazione di dettaglio; le tipologie d'intervento da questa previste sono tuttavia vincolanti;

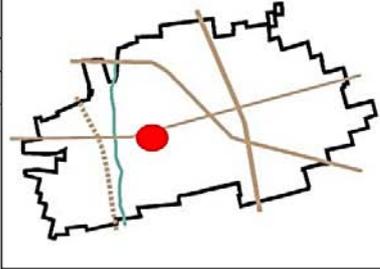
12 – bis. Prescrizioni specifiche

Per la porzione di territorio contraddistinta nel NCTU al foglio 15, mappali 9, 10, 11, 12, 13, 14, 99 e 168, si prescrive l'attuazione degli interventi di recupero e ri-funzionalizzazione mediante la formazione di apposito Piano di Recupero (ai sensi della Legge n° 457/1978) di iniziativa pubblico-privato, nel rispetto dei contenuti definiti nella scheda allegata all'articolo.

La rispondenza delle scelte di progetto è verificata dalla Commissione per il Paesaggio.

In assenza di Piano attuativo, per i manufatti presenti all'interno di suddetto ambito, vige la disciplina del nucleo storico identificata nella Tavola C3 del vigente Piano delle regole

13. In caso di demolizioni con ricostruzioni trovano applicazione gli indici massimi previsti nelle specifiche zone, **salvo quanto diversamente specificato dal successivo c. 12 – bis.**

Ambito	<i>Aree ex serre e ex trotter Villa Bagatti - Valsecchi</i>		
<i>Localizzazione ecografica</i>	Via Vittorio Emanuele II		
<i>Localizzazione catastale</i>	Foglio 15, mappali 9, 10, 11, 12, 13, 14, 99 e 168		
<i>Rappresentazione cartografica dell'ambito</i>			
OBIETTIVI GENERALI			
<p>Attuare il recupero, la riqualificazione e la ri-funzionalizzazione di una parte di tessuto abbandonato e degradato che versa in uno stato di abbandono e fatiscenza di buona parte dei suoi immobili.</p>			
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI			
<p>L'ambito di intervento riguarda una specifica parte del complesso monumentale di Villa Bagatti – Valsecchi e del suo giardino a Parco, identificata nella sua ideazione originaria come ambito adibito a serre collocato nel settore nord-est del giardino a Parco, oggi giorno abbandonata e degradata, che versa in uno stato di abbandono e fatiscenza di molti dei suoi immobili, a seguito della dismissione delle attività di vivaismo durate fino a pochi decenni fa (1990 circa). Nel complesso l'ambito si inserisce in un'area di forte pregio e valore storico e paesaggistico-ambientale, inserito all'interno del nucleo di antica formazione e per la contiguità con il Plis del Grugnotorto - Villorosi. L'apposizione nel 1912 del vincolo di tutela diretto da parte della Soprintendenza (in base alla legge 364/1909) consolida la valenza testimoniale dell'ambito delle serre e sottolinea la concezione unitaria dell'ambito, che pertanto deve essere considerato un tutt'uno con il compendio della Villa e del giardino storico. Le serre, la cui costruzione risale attorno al 1884, rappresentano oggi giorno l'esito di vari interventi che hanno significativamente rimaneggiato i manufatti preesistenti, alterandone lo schema organizzativo dell'impianto originario. Tuttavia, anche se le serre oggi presenti sono di epoca successiva rispetto all'impianto originario della villa e non presentano nel loro disegno architettonico una particolare rilevanza, rappresentano un luogo simbolico e testimoniale da conservare e rievocare nella forma e nei caratteri tipologici preesistenti.</p>			
PRINCIPALI LINEE DI INDIRIZZO PROGETTUALE			
<p>Gli interventi ammessi dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Attuare il ripristino della struttura originaria del bene culturale e delle sue parti, le cui forme originarie risultano alterate, in coerenza con i tratti storici e testimoniali appartenenti all'ambito ex serre, rispondendo adeguatamente alla vocazione monumentale e storica-testimoniale dell'ambito; ❖ Conferire nuova qualità progettuale all'ambito, su ordini, limiti e metodologie di intervento confermativi della memoria storica documentata dell'ambito e in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico-ambientale; ❖ pervenire ad un nuovo assetto pianificatorio compatibile e coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del compendio monumentale di Villa Bagatti – Valsecchi nel suo complesso, nelle forme previste e ammesse dalla scheda di attuazione; ❖ mantenere l'equilibrio complessivo del compendio mediante un sistema organico di interventi rispettosi dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario), allo scopo essenziale di non compromettere l'unitarietà e l'integrità dell'impianto originario di Villa Bagatti-Valsecchi, sia dal punto di vista dei rapporti strutturali con gli elementi di relazione con il contesto, che sotto il profilo dei rapporti percettivi storicamente consolidati ❖ valorizzazione ambientale dei luoghi, anche in chiave di ricomposizione paesaggistica con gli ambiti contermini del giardino storico, al fine di consentire la continuità con gli spazi verdi a giardino storico del galoppatoio e della Villa Bagatti per il completamento della rete ecologica 			

MODALITA' ATTUATIVE AMMESSE

Gli interventi assentiti dovranno essere attuati in modo coerente ed unitario attraverso la formazione di un Piano di Recupero ex L. 457/78 (artt. 27 e 29), di iniziativa pubblico-privata.

Suddetto Piano di Recupero dovrà essere finalizzato ad organizzare razionalmente ed esteticamente il patrimonio edilizio preesistente, avendo come connotazione tipica - che ne individua anche i limiti oggettivi - quella di disciplinare la conservazione, la ricostruzione e la riutilizzazione del patrimonio preesistente su ordini, limiti e metodologie di intervento confermativi della memoria storica documentata dell'ambito.

SLP DI PROGETTO

È assentito esclusivamente il riutilizzo della Slp esistente, computata ai sensi dell'art. 3 delle norme del Piano delle Regole, solo a seguito di asseveramento volumetrico rispetto a strutture e/o edifici a cui è stata rilasciata regolare concessione e/o eventualmente regolarmente condonati, nei limiti comunque della superficie scoperta drenante prescritta.

MODALITA' DI INTERVENTO AMMESSE

Solo successivamente agli accertamenti preventivi di natura tecnica da svolgersi con la competente Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia, sono ammessi per i manufatti di comprovata alterazione delle forme originarie gli interventi fino alla sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di cui alla al p.to 7 bis, let. e), c.1 art. 27 della Lr. 12/2005, prescrivendo la ricollocazione e la ricostruzione del volume preesistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi volti al ridisegno progettuale degli spazi entro e non oltre i termini del ripristino dell'assetto originario, dei caratteri e degli elementi tipologici, formali e strutturali del compendio di Villa Bagatti - Valsecchi, nel rispetto dell'ideazione originaria dell'area, e dell'impianto del tessuto di storica formazione preesistente.

In ogni modo, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dovrà essere allegata l'autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Culturali.

SEDIME

È prescritta la riproposizione delle forme compositive storiche, in coerenza con l'assetto e i tratti storico-testimoniali documentati contenuti nell'allegato "Documentazione storica" della Variante puntuale. Il ridisegno progettuale degli spazi e delle modalità compositive deve dunque avvenire in coerenza con i caratteri e gli elementi tipologici, formali e strutturali preesistenti, nel rispetto dell'ideazione originaria del bene, riferendosi in ogni modo all'assetto conservato dal compendio antecedentemente al 1912, anno di apposizione del vincolo di tutela monumentale.

SAGOME E PROFILI

Gli interventi di recupero e/o ripristino degli organismi edilizi evocativi della tradizione vivaistica non devono comportare aumento di volumetria, né alterazione dei profili altimetrici esistenti, fatta salva la possibilità di modifiche delle altezze esistenti per interventi di adeguamento igienico sanitario e tecnologici necessari per la conduzione delle funzioni assentite, senza comunque eccedere i limiti massimi di altezza definiti a seguito di appositi studi di dettaglio da svilupparsi all'interno del Piano di Recupero prescritti dalla scheda o eventualmente richiesti dall'amministrazione, tali da non occludere la visibilità del bene e della Villa nel suo complesso dai punti di massima fruizione vedutistica fatti emergere dalle analisi.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE AMMESSE

Sono ammesse esclusivamente le tipologie costruttive della tradizione vivaistica (serre e/o organismi edilizi similari) aventi caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, consone e armonizzabili con il contesto di giardino storico del Parco della Villa Bagatti Valsecchi in cui le serre si inseriscono e fanno parte.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse esclusivamente, purché compatibili con le tipologie costruttive assentite:

- ❖ Le funzioni di valenza pubblica nel settore culturale, amministrativo, direzionale pubblico, ovvero funzioni di servizio accessorie all'utilizzo pubblico della Villa Bagatti Valsecchi e del giardino storico, servizi didattici formativi, etc...
- ❖ Le attività di interesse florovivaistico, inquadrate nell'utilizzo del giardino storico;
- ❖ Le funzioni socio-sanitarie e affini;
- ❖ Le funzioni legate alla ristorazione sono ammesse esclusivamente nella misura massima del 10% della Slp di progetto, da computarsi come stabilito dalla presente scheda.

Il tutto dovrà essere inquadrato *con l'esigenza di fruizione pubblica del parco*

SPECIFICHE DI INTERVENTO

ULTERIORI SPECIFICHE E REQUISITI QUALITATIVI DELL'INTERVENTO*Ambito ex galoppatoio*

Gli interventi di cui sopra non dovranno interessare il mappale 168 del foglio 15, da mantenere a verde privato, compatibilmente con l'esigenza di fruizione pubblica del parco, al fine di garantire la continuità della fruizione e della percorribilità degli spazi dell'intero compendio della Villa.

In considerazione che suddetto ambito ricade all'interno del Parco Locale di interesse sovralocale del Grugnotorto - Villoresi, gli usi assentiti non dovranno dunque essere in contrasto con gli indirizzi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del Programma Pluriennale degli interventi del Plis. Sono pertanto consentiti esclusivamente utilizzi di interesse pubblico e/o generale armonizzabili con le previsioni di incremento della fruizione ricreativa, didattica e culturale di cui all'ambito R_24 del Piano Pluriennale degli interventi medesimo, all'interno del quale ricade l'ambito di Villa Bagatti - Valsecchi.



PRESCRIZIONI*PRESCRIZIONI DI VAS*

- ❖ per il comparto delle serre, contraddistinto nel NCTU dal foglio 15, mappali 9, 10, 11, 12, 13, 14, 99, dovrà essere assicurata una percentuale della superficie scoperta drenante non inferiore al 50% dell'estensione complessiva dell'ambito stesso.
- ❖ il sedime liberato ovvero non occupato dai manufatti a seguito degli interventi di ripristino assentiti dovrà essere progettato a verde a parco e/o giardino, inquadrato nel più ampio contesto del giardino storico del Parco della Villa Bagatti Valsecchi. La gestione e manutenzione rimane in capo al soggetto attuatore.
- ❖ dovranno essere previsti interventi di integrazione paesaggistica con l'obiettivo dell'incremento del patrimonio vegetale e della dotazione arborea esistente, al fine di consentire la continuità con gli elementi di verde del galoppatoio, contraddistinto dal foglio 15 mappale 168;
- ❖ dovranno essere previste le più opportune mascherature verdi arboreo arbustive degli ingombri di progetto per l'armonizzazione nel suo contesto di inserimento, nonché le misure di mitigazione ambientale che si rendono necessarie per attenuare le emissioni sonore generate dall'introduzione delle nuove funzioni previste rispetto al parco storico, classificato dal Piano di zonizzazione acustica come Classe I "aree particolarmente protette".
- ❖ dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le misure di risparmio energetico, idrico nonché di prevenzione dall'esposizione a forme di inquinamento acustico e contenimento dei fenomeni di inquinamento luminoso, di cui alla normativa vigente, rispettivamente: i.) D.G.R. 22.12.08 n° 8/8745 e s.m.i. art.6; ii.) commi 1 e 2 del RR 2/2006; art. 8 comma 2 Legge 447/1995 e art. 5 della Legge Regionale l3/200 1; iv.) Lr. 17/2000 e successive Dgr. VII/6162 del 29/09/2011, Lr. 38/2004 e Lr. 19/2005.

PRESCRIZIONI PER ATTIVITA' DI SCAVO E BONIFICA DEI SUOLI

- ❖ in ottemperanza a quanto prescritto dal Ministero per i Beni e le attività culturali soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia (prot.n.2350 del 13.02.2013, all.d al verbale della Prima conferenza Vas), in caso di eventuali lavori che prevedano modificazioni del suolo le modalità di controllo dei lavori devono essere concordati con la Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia.
- ❖ nei casi di demolizione di fabbricati gli elaborati di Piano di Recupero dovranno altresì essere accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o in sua assenza dal piano di bonifica del sito (c. 4, art. 5 norme del documento di Piano).

PRESTAZIONI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

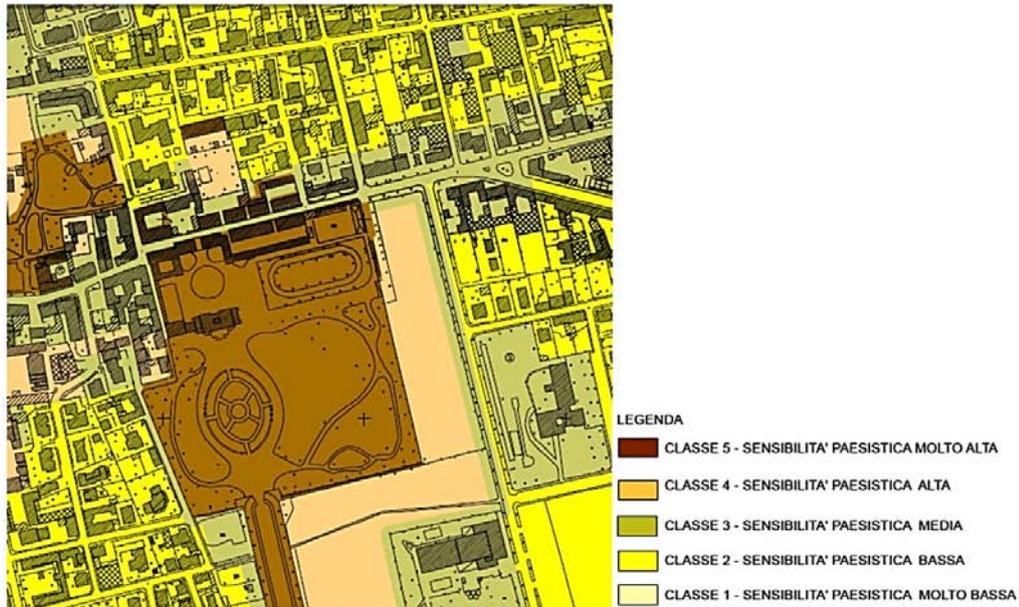
- ❖ è prescritto il contestuale restauro e risanamento conservativo della porta di accesso all'incrocio Via Vittorio Emanuele II e Via Petrarca
- ❖ ulteriori prestazioni pubbliche e/o di interesse generale ovvero ulteriori richieste avanzate dall'amministrazione comunale potranno essere definite in sede di convenzionamento.
- ❖ eventuali incentivi e premialità subordinate alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione e in generale dell'intervento, di cui all'art. 8 delle norme del Documento di Piano, da non intendersi in termini di incremento edificatorio, potranno essere definiti in sede di convenzionamento tra le parti.

In assenza di Piano attuativo vige la disciplina del nucleo storico identificata nella Tavola C3 del vigente Piano delle regole per i manufatti costitutivi dell'ambito delle ex serre

Nel caso in cui il Piano attuativo preveda interventi che si discostino dalle prescrizioni della presente scheda, è prescritta la verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi del c. 2 – ter, art. 4 della Lr. 1272005 limitata agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione.

PAESAGGIO E SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

A seguito degli approfondimenti condotti dalla Variante puntuale, si ritiene che ai fini La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza paesistica di cui all'art. 38 della normativa del Piano delle Regole, da condurre in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, la classe sensibilità sito specifica dell'ambito oggetto di valutazione debba essere considerata uguale a 5 ovvero molto alta, così come stabilito dalla Tavola C7 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio Vigente.



Stralcio Tavola C7 "Carta della sensibilità paesistica" del Piano delle Regole del Pgt vigente.

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

In recepimento delle prescrizioni della valutazione ambientale strategica e delle disposizioni di cui ai cc. 4 e 5 dell'art. 37 delle Norme del Piano delle Regole, **è prescritta la redazione di apposito studio paesistico di dettaglio**, al fine di garantire una elevata qualità dell'inserimento paesaggistico sotto il profilo della coerenza linguistica e dell'impatto visivo. Nello specifico gli elaborati di piano dovranno essere comprensivi di apposita relazione paesistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005, che illustri le motivazioni delle scelte progettuali, in termini di sistemi costruttivi, tipologie, materiali e colori, in relazione al contesto di inserimento, nonché le modalità con cui sono state tenute in considerazione le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche dell'ambito emerse dagli approfondimenti condotti all'interno della Variante e del corrispettivo Rapporto ambientale, nonché gli effetti generabili sulle stesse. Lo studio paesistico dovrà essere corredato da inserimenti paesistici nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi, nonché da apposite simulazioni di impatto vedutistico degli ingombri di progetto sul sistema delle visuali percettive esistenti storicamente consolidate del bene nel suo insieme, con l'obiettivo di definire l'altezza massima ammissibile entro cui contenere gli adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici assentiti dalla scheda. L'esame paesaggistico dovrà dunque dimostrare che i profili e gli ingombri di progetto non alterino né occludano i coni ottici visivi e le visuali storicamente consolidate, rendendo minimo il grado di interferenza nella percezione complessiva dell'unitarietà del bene nel suo complesso, prevedendo tutti gli accorgimenti progettuali al fine di massimizzare la capacità della soluzione progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori storici, simbolici e testimoniali attribuiti dalla comunità locale al luogo, nel rispetto dei caratteri storici e senza alterare i caratteri formali e tipologici del bene nella sua concezione originaria emerse dagli approfondimenti condotti all'interno della Variante e del corrispettivo Rapporto ambientale, nonché gli effetti generabili sulle stesse. Dovranno altresì essere previste le più opportune mascherature verdi arboreo arbustive per la mitigazione ambientale degli ingombri di progetto nel suo contesto di inserimento.

DISCIPLINA AMBIENTALE VIGENTE

Devono trovare applicazione quanto previsto dai seguenti disposti in cui l'ambito di intervento ricade:



❖ Provvedimento diretto di tutela monumentale. Vincolo ex L.1089/39: beni di interesse artistico e storico, ora: Art 10 c.1 del D.Lgs. 42/2004;

❖ Ambiti a "parco e giardino storico", ex PTCP adottato Provincia Monza e Brianza - tavola 3a -NTA art. 16; ex PTCP approvato Provincia di Milano (strumento vigente) - tavola 3d -NTA art. 39; ex PTCP adottato Provincia di Milano -tavola 2 -NTA art. 32;

❖ Nucleo storico di antica formazione (ex art. 25 Piano paesistico regionale, Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici, Titolo III, Disposizioni immediatamente operative);

❖ Fascia di rispetto per la salvaguardia di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico destinate al consumo umano (OGGI Rif. Parte III D.Lgs. 152/2006 - Art. 94. "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano" e D.G.R. 10 aprile 2003, n.7/12693. Ne consegue che, in sede di progettazione degli interventi:

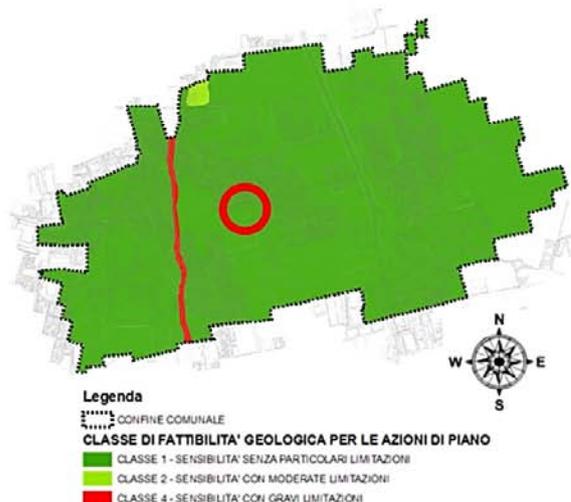
- dovranno essere rispettate le misure di divieto e tutela delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano previste dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- per quanto riguarda la realizzazione di tratte fognarie dovranno essere rispettati i criteri tecnico-costruttivi indicati nella Dgr. 7/12693 (punto 3).
- nel dettaglio è fatto specificatamente divieto l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - * dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - * utilizzo di concimi chimici, fertilizzanti e/o pesticidi;
 - * dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e/o strade;
 - * pozzi perdenti;
 - * la realizzazione di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo che nel sottosuolo.

FATTIBILITA' GEOLOGICA

Deliberazione di Giunta regionale 30 novembre 2011 - n. IX/2616 "Aggiornamento dei Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e successivamente modificati con d.g.r. 28 maggio 2008, n. 8/7374", pubblicata sul BURL n. 50 Serie ordinaria del 15 dicembre 2012

Classe 1 (bianca) - Fattibilità senza particolari limitazioni

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.



ART. 18. ZONA B1 – AREE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Parti del territorio caratterizzate da un tessuto urbano consolidato, con presenza di edifici di interesse ambientale (ma non appartenenti al nucleo antico) e comprendente situazioni riferibili a processi insediativi recenti.
2. Gli interventi in queste aree sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi.

Indice fondiario di base: 0,5 mq/mq

Possibilità edificatoria aggiuntiva - Indice premiale : 0,1 mq/mq

L'acquisizione dell'indice premiale può avvenire secondo quanto indicato all'art.13 delle presenti norme

Indice perequativo: 0,1 mq/mq

L'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo

Rapporto di Copertura max : 35%. In caso di ampliamento di edifici esistenti il R.c. può essere elevato a 40%. Nel caso di lotti su cui insistano edifici che abbiano già raggiunto un Rc maggiore o uguale al 40% detto rapporto potrà essere mantenuto ma non ulteriormente incrementato.

Sup. drenante profonda minima: 25%. In caso di ampliamento di edifici esistenti la Sup. drenante profonda minima può essere diminuita fino al 20%.

H. massima dei fabbricati : 16,5 m

E' possibile proporre altezze massime diverse senza aumento di Slp massima ammissibile per interventi compresi in strumenti di Pianificazione Attuativa.

Distanza dalle strade: se non diversamente identificato nella cartografia è pari a 3 m, in disapplicazione del D.M. 02.04.1968, ad eccezione delle strade indicate con apposito segno grafico nella Tav B8 dove è previsto il mantenimento degli allineamenti esistenti.

Prescrizioni:

Gli interventi di trasformazione in ambiti confinanti ad attività produttive esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale dovranno prevedere fasce di mitigazione a verde verso le zone a funzioni non omogenea e l'adattamento delle strutture per contrastare l'inquinamento acustico e ambientale.

Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 400 mq	Permesso di Costruire
Da 401 mq a 1.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 1.500 mq	Piano Attuativo

3. Destinazioni d'uso ammissibili:
Oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente vietate secondo quanto disposto all'art.5 delle presenti norme.
4. In caso di demolizione con ricostruzione trovano applicazione gli indici massimi previsti previsti nella specifica zone.

ART. 19. ZONA B2 - AREE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO RECENTE

1. Parti del territorio caratterizzate da un tessuto urbano consolidato a minore densità, interessate da edilizia recente con tipologia in prevalenza mono e bifamiliare.

2. Gli interventi in queste aree sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi.

Indice fondiario di base: 0,4
mq/mq

Possibilità edificatoria aggiuntiva - Indice premiale : 0,1 mq/mq

L'acquisizione dell'indice premiale può avvenire secondo quanto indicato all'art.13 delle presenti norme

Indice perequativo: 0,1
mq/mq

L'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo

Rapporto di Copertura max: 35%. In caso di ampliamento di edifici esistenti il R.c. può essere elevato a 40% Nel caso di lotti su cui insistano edifici che abbiano già raggiunto un Rc maggiore o uguale al 40% detto rapporto potrà essere mantenuto ma non ulteriormente incrementato.

Sup. drenante profonda min: 25%. In caso di ampliamento di edifici esistenti la Sup. drenante profonda può essere diminuita fino al 20%.

H. massima: 13,5
m

E' possibile proporre altezze massime diverse senza aumento di SIp massima ammissibile per interventi compresi in strumenti di Pianificazione Attuativa.

Distanza dalle strade: se non diversamente identificato nella cartografia è pari a 3 m, in disapplicazione del D.M. 02.04.1968, ad eccezione delle strade indicate con apposito segno grafico nella Tav B8 dove è previsto il mantenimento degli allineamenti esistenti.

Prescrizioni

:

Gli interventi di trasformazione in ambiti confinanti ad attività produttive esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale dovranno prevedere fasce di mitigazione a verde verso le zone a funzioni non omogenea e l'adattamento delle strutture per contrastare l'inquinamento acustico e ambientale.

Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 400 mq	Permesso di Costruire
Da 401 mq a 1.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 1.500 mq	Piano Attuativo

3. Destinazioni d'uso ammissibili:

Oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente vietate secondo quanto disposto all'art.5 delle presenti norme.

4. In caso di demolizione con ricostruzione trovano applicazione gli indici massimi previsti previsti nella specifica zone.

ART. 20. AREE PRODUTTIVE ALL'INTERNO DEL TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1. Parti del territorio edificate, comprendenti situazioni disomogenee con presenza di zone miste e tipologie produttive (indicativamente individuate con * nelle tavole di azionamento).
2. In queste aree è consentito il mantenimento delle attività produttive esistenti alla data di adozione del PGT. Gli interventi di trasformazione dovranno ricondursi alle destinazioni più propriamente indicate per le zone B1 e B2 in cui ricadono. Gli interventi in queste aree sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi.
Indice fondiario: vedi zona B1 o B2
Nel rispetto degli indici massimi previsti per le zone B1 e B2 è consentito un ampliamento della Slp produttiva sino al 20%
Per quanto riguarda le altre disposizioni si fa riferimento a quanto previsto nelle zone B1 e B2 in cui tali aree ricadono.

Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 400 mq	Permesso di Costruire
Da 401 mq a 1.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 1.500 mq	Piano Attuativo

Prescrizioni

:

Gli eventuali interventi riguardanti immobili ove insistono attività o ampliamenti degli stessi nella misura max consentita dal presente articolo dovranno adottare gli accorgimenti necessari per la limitazione dell'inquinamento acustico e atmosferico. Sono richieste, inoltre, fasce di mitigazione a verde a confine con le destinazioni residenziali.

3. Al fine di limitare la presenza di attività produttive all'interno del tessuto consolidato residenziale è consentito il cambio di destinazione d'uso purchè riconducibili alle specifiche destinazioni d'uso ammissibili per le zone B1 e B2.
4. In caso di demolizione degli involucri edilizi esistenti la normativa di riferimento è quella prevista per le zone B in cui l'area è inserita.

ART. 21. ZONA D – AREE NON RESIDENZIALI

1. Parti del territorio caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio di tipo produttivo e commerciale.
2. Gli interventi in queste aree sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi.

Indice edificatorio di base: 0,5 mq/mq

Rapporto di Copertura max: 60

H. massima: 14 m (comprensiva di eventuali velette)

Possibilità edificatoria aggiuntiva:

Indice premiale: 0,1 mq/mq

L'acquisizione dell'indice premiale può avvenire secondo quanto indicato all'art.13 delle presenti norme

Indice perequativo: 0,1 mq/mq

L'indice premiale è facoltativo.

Nelle zone adibite a commercio all'ingrosso è consentita la realizzazione di tettoie fisse in corrispondenza dei parcheggi per un massimo di 1/3 dell'intera superficie destinata a parcheggio, in deroga al rapporto di copertura.

Prescrizioni:

Gli interventi di trasformazione confinanti ad ambiti residenziali dovranno prevedere fasce di mitigazione a verde verso le zone a funzioni non omogenee. Le nuove strutture dovranno garantire misure prestazionali tali da limitare l'inquinamento acustico e ambientale.

Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 400 mq	Permesso di Costruire
Da 401 mq a 1500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 1500 mq	Piano Attuativo

3. Destinazioni d'uso ammissibili:

Le destinazioni d'uso sono quelle non esplicitamente vietate all'art.5 delle presenti norme. All'interno degli edifici in zona D sono sempre ammessi esercizi di vicinato per un massimo di 250 mq di SLP.

Nel caso di strutture produttive esistenti è altresì ammesso l'insediamento di una media struttura di vendita fino ad un massimo di 400 mq di SLP subordinato al reperimento degli standard previsti.

4. Modalità attuative per il cambio di destinazione d'uso.

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso da residenziale a produttivo, terziario e commerciale.

Sono ammessi inoltre in zona D i trasferimenti delle medie strutture di vendita senza incremento della SLP esistente.

5. Coefficienti parametrici per la conversione delle destinazioni d'uso:

Per il cambio di destinazione ci si riferisce ad un coefficiente parametrico di riferimento

Coefficienti per la conversione delle destinazioni d'uso		
Destinazione Produttiva	Destinazione Terziaria	Destinazione Commerciale
0,5	1	1,5

Il coefficiente determina, a parità di SLP, il differente peso insediativo delle superfici a seconda delle destinazioni d'uso.

La Superficie virtuale incrementale rispetto all'esistente, dovrà essere acquisita tramite perequazione. E' prevista la possibilità di monetizzazione del controvalore a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

6. Standard urbanistici per il cambio d'uso.

La dotazione di standard minimi deve avvenire secondo le normative generali previste e in forma differenziale.

Non sono previste monetizzazione degli standard per le attività commerciali.

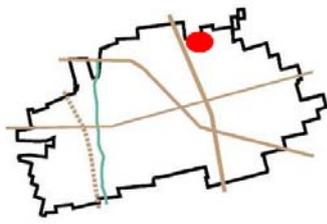
7. In caso di demolizioni con ricostruzioni trovano applicazione gli indici massimi previsti previsti nelle specifiche zone.

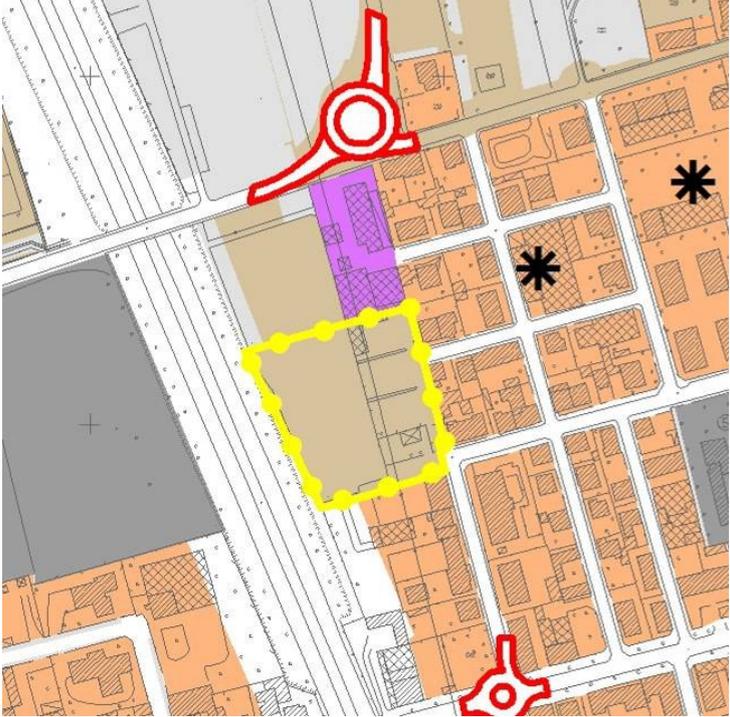
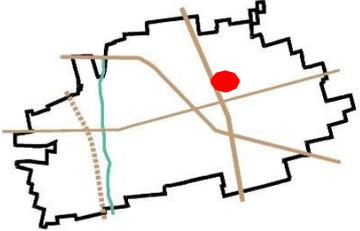
8. Per le destinazioni commerciali si rimanda anche al successivo art.30.

ART. 22. PIANI ATTUATIVI PREVISTI NEL PRG DEL 2001 SOGGETTI A MODIFICHE

1. Le schede allegate al presente articolo riguardano interventi già previsti nel PRG del 2001 per il quale il presente Piano individua modifiche indicate nelle schede stesse.

2. Le modalità attuative per ogni intervento saranno previste all'interno dei piani attuativi.

SCHEDA A													
													
		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Proprietà</td> <td>Privata</td> </tr> <tr> <td>Superficie</td> <td>7.124 mq</td> </tr> <tr> <td>Indice (mq/mq)</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Indice premiale (mq/mq)</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Indice perequativo (mq/mq)</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Destinazioni d'uso</td> <td>ul</td> </tr> </tbody> </table>	Proprietà	Privata	Superficie	7.124 mq	Indice (mq/mq)	0,5	Indice premiale (mq/mq)	0,1	Indice perequativo (mq/mq)	0,1	Destinazioni d'uso
Proprietà	Privata												
Superficie	7.124 mq												
Indice (mq/mq)	0,5												
Indice premiale (mq/mq)	0,1												
Indice perequativo (mq/mq)	0,1												
Destinazioni d'uso	ul												
<p>DESCRIZIONE DELL'AREA</p> <p>L'area oggetto di trasformazione si colloca a nord del territorio comunale, interclusa tra un'area produttiva e il perimetro del PLIS del Grugnotorto - Villoresi</p> <p>OBIETTIVO DELL'INTERVENTO</p> <p>Potenziamento del Polo produttivo esistente in adeguamento alle nuove specifiche esigenze e valorizzazione del sistema ambientale esistente.</p> <p>PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI</p> <p>La possibilità di ampliamento dell'attività produttiva esistente all'interno dell'area individuata come zona D nell'azonamento del Piano delle Regole, è vincolata alla cessione gratuita al Comune di un'area di proprietà da destinare a servizi. Le nuove aree a servizi sono individuate nel piano dei Servizi come <i>aree a verde di riqualificazione ambientale</i>.</p>													

SCHEDA B													
													
	<table border="1"> <tr> <td>Proprietà</td> <td>Privata</td> </tr> <tr> <td>Superficie</td> <td>8.404 mq</td> </tr> <tr> <td>Indice (mq/mq)</td> <td>0,3 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Indice premiale (mq/mq)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Indice perequativo (mq/mq)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Destinazioni d'uso</td> <td>ul</td> </tr> </table>	Proprietà	Privata	Superficie	8.404 mq	Indice (mq/mq)	0,3 mq/mq	Indice premiale (mq/mq)	0	Indice perequativo (mq/mq)	0	Destinazioni d'uso	ul
	Proprietà	Privata											
	Superficie	8.404 mq											
	Indice (mq/mq)	0,3 mq/mq											
	Indice premiale (mq/mq)	0											
	Indice perequativo (mq/mq)	0											
Destinazioni d'uso	ul												
<p>DESCRIZIONE DELL'AREA</p> <p>L'area, che si colloca lungo la SP35 Milano-Meda, si localizza tra il tessuto residenziale e produttivo della Valera.</p>													
<p>OBIETTIVO DELL'INTERVENTO</p> <p>Modificazione delle destinazioni d'uso di PL già conformato e non attuato per favorire l'inserimento del tessuto consolidato.</p>													
<p>PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI</p> <p>L'edificazione è consentita esclusivamente nella zona ovest dell'area. Si dovrà prevedere una fascia di rispetto a verde pubblico verso il tessuto residenziale esistente nonché la realizzazione del prolungamento di viale Lombardia e della pista ciclopedonale lungo la SP35 Milano-Meda.</p>													

ART. 23. GIARDINI PRIVATI MERITEVOLI DI TUTELA E DI PARTICOLARE INTERESSE AI FINI DELLA FRUIZIONE PUBBLICA

1. Le aree ricadenti in tale zona sono da considerare di interesse generale in quanto aree private di alta valenza ambientale e rappresentativa.
2. Gli interventi consentiti sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria del giardino.
3. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è l'acquisizione per consentire la fruizione pubblica.
4. Stante la particolarità e strategicità di tali aree viene inoltre incentivata la cessione bonaria all'Amministrazione Comunale attraverso l'attribuzione di un diritto volumetrico pari a 0,5

mq/mq (aree G1 e G2) e di 0,2 mq/mq per il giardino fronte Seveso (area G3), il giardino G4 e il giardino G5.

5. A tale fine, l'area genera un diritto edificatorio perequativo diverso per ogni area sulla base dei caratteri specifici come indicato nella Tav C4 della Perequazione da ricollocare all'esterno del perimetro del Giardino.
6. I diritti edificatori potranno essere utilizzati nelle aree previste dalla normativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole

ART. 24. RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI PRINCIPALI

1. Sono considerati ambiti strategici da tutelare e sono individuati nella tav. C1. Sono consentiti interventi che non modificano gli allineamenti stradali e l'impianto planivolumetrico esistente.
2. Per le normative generali si fa riferimento a quanto previsto per le zone omogenee in cui l'area è inserita.

ART. 25. PARCO LOCALE D'INTERESSE SOVRACOMUNALE GRUGNOTORTO-VILLORESI

1. Nella tavola di azionamento è individuato il perimetro del parco Sovracomunale Grugnotorto-Villoresi, istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 86/83. Nella tav. C6 sono indicate le ipotesi di ampliamento.
2. L'intera area è oggetto di un "Programma Pluriennale degli interventi" secondo quanto disposto all'art. 7.5 della DGR 19/10/2001 n°7/6296.
3. Tenuto conto di quanto contenuto nel Programma Pluriennale di cui al precedente comma 2, all'interno del perimetro del Parco si applicano le disposizioni delle presenti Norme relative alle zone di PGT ricomprese nel perimetro stesso.

ART. 26. FASCIA DI RILEVANZA AMBIENTALE LUNGO IL TORRENTE SEVESO

1. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale in questi ambiti è la riqualificazione del Seveso con interventi di rinaturalizzazione della fascia ripariale e la creazione di percorsi lungo le sponde. In tale zona sono consentite operazioni di carattere idraulico con possibilità di apertura di percorsi pedonali e ciclabili. I movimenti di terra devono essere finalizzati alla ricomposizione delle rive e delle sponde.
2. L'attuazione degli interventi di rinaturalizzazione e per la creazione di percorsi è subordinata all'acquisizione pubblica delle aree. A tale fine, alle fasce lungo il torrente, per una profondità di 10 m, è attribuito un diritto edificatorio pari a 0,5 mq/mq. L'indicazione delle fasce nella Tav: B4 del Piano dei Servizi è puramente indicativa e i 10 mt dovranno essere verificati su un rilievo reale, fa eccezione il lotto compreso tra il torrente Seveso – Via Italia – Via Verdi interamente azionato a fascia di rilevanza ambientale lungo il torrente Seveso.
3. I diritti edificatori potranno essere utilizzati nelle aree previste dalla normativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole
4. Per gli edifici che ricadono all'interno della fascia di rilevanza ambientale lungo il Seveso sono consentiti esclusivamente gli interventi come definiti alle lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001 (manutenzione ordinaria e straordinaria).
5. La Slp degli edifici esistenti può essere trasferita all'interno del lotto di appartenenza dell'edificio stesso all'esterno della fascia dei 10 metri sopra indicata senza il vincolo di mantenimento della destinazione d'uso originaria, purchè la nuova destinazione sia compatibile con quella del lotto in cui viene collocata. Tale trasferimento può avere luogo anche in deroga agli indici di zona e a fronte dell'acquisizione pubblica della fascia di mt. 10 con conseguente attribuzione, alla fascia stessa, del diritto volumetrico di 0.5 mq/mq.

ART. 27. NORMATIVA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

1. Il Torrente Seveso è iscritto nell'elenco delle acque pubbliche per i tratti fuori dall'abitato e pertanto trovano applicazione gli art. 95, 96, 97 e 98 del T.U. e in particolare sono vietate:
 - entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna; gli scavi;
 - entro la fascia di m.4 dai limiti come sopra definiti: le piantagioni e la movimentazione di terreno;
2. Sono ammesse, a distanza di m.4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.
3. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art.95 del R.D. n.523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.
4. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli art.97 e 98 del citato R.D. n.523/1904".

ART. 28. FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, CIMITERIALE E RISPETTI IN GENERE

1. Nelle zone e fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per impianti di interesse e di uso pubblico. In esse potranno trovar sede i parcheggi. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art.3 del T.U. dell'edilizia n. 380/2001 e dell'articolo 27 della legge 12/2005. Sono consentiti anche gli interventi di cui al punto d) del suddetto art.3 purchè gli organismi edilizi non modificchino l'ambiente configurato dal patrimonio verde esistente ed escludendo comunque le demolizioni e le ricostruzioni. Dovrà essere prodotta in sede di richiesta di intervento l'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela.
2. Nelle zone e fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, secondo le disposizioni di cui al successivo art.34.
3. Lungo le strade, e con accesso esclusivamente dalle stesse, potranno sorgere inoltre stazioni di servizio e pensiline alle fermate dei "bus". Le relative strutture dovranno essere costituite da elementi facilmente rimovibili e architettonicamente decorosi.
4. Per quanto riguarda i rispetti stradali non individuati nelle tavole di azionamento si rimanda alle norme generali in materia di sicurezza stradale vigenti al momento della richiesta di edificazione.
5. Nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario sono consentiti recinzioni delle aree di pertinenza di edifici fatti salvi eventuali nulla osta degli enti proprietari.
6. Le zone di rispetto ferroviario sono definite e individuate dalle vigenti norme di legge in materia e nelle stesse sono consentiti gli impianti ferroviari e le attrezzature di supporto oltre ai servizi tecnologici e le attrezzature terziarie e di servizio per il personale ferroviario.
7. Per quanto riguarda il rispetto della linea ferroviaria si fa riferimento al D.P.R. 753/80 circa le distanze degli edifici dal nastro ferroviario. I soggetti attuatori dovranno inoltre attenersi a quanto disposto dal DPR n. 459 del 18 novembre 1998 "Regolamento recante le norme di esecuzione dell'art. 11 della 447/95 in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario", con particolare riferimento agli art. 3 e 5, indicanti le fasce territoriali di pertinenza delle infrastrutture ed i limiti assoluti di immissione del rumore prodotto all'interno e all'esterno

1. Nelle zone di rispetto cimiteriale, come indicate nella tavola dei vincoli del Documento di Piano (Tav. A 26), di cui all'art.338 T.U. delle Leggi Sanitarie 28/07/1934 n.1265 e della Legge 17.10.1957 n.983 non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per i parcheggi d'uso pubblico posti in superficie e, alla sola Amministrazione Comunale, la costruzione, a carattere provvisorio, di chioschi per la vendita di fiori, ceri, anche attraverso convenzionamento con privati. La fascia di rispetto cimiteriale potrà essere modificata a seguito dell'approvazione del Piano Cimiteriale ai sensi della LR 6/2004. Alla data di approvazione del presente PGT risulta vigente una fascia di rispetto del cimitero soggetta a modifica con la XXIX variante al PRG. La tavola A26 rappresenta la fascia di rispetto cimiteriale, che sarà vigente ad avvenuta approvazione del Piano del Cimitero in itinere.
8. E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della fascia di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. 285/90.
9. Nelle zone di tutela assoluta dei pozzi idrici, previste dal D.lgs.258/2000, art.5 comma 4, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, per quanto riguarda le zone di rispetto (m 200) valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.
10. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto dei pozzi idrici, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi. Nelle aree circostanti i pozzi idrici per la distribuzione di acqua potabile dovranno essere rispettate le Norme di cui al D.Lgs. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni. La tavola A 26 identifica i pozzi pubblici e la geometria delle fasce di rispetto.
11. L'area di rispetto dell'impianto di depurazione ha un'estensione di m. 100.
12. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dell'impianto di depurazione sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), dell'art.3 del T.U. dell'edilizia n. 380/2001 e dell'articolo 27 della legge 12/2005.

ART. 29. ZONE DESTINATE A VIABILITÀ

1. Il Piano recepisce gli scenari infrastrutturali previsti dalla programmazione sovralocale vigente all'atto di approvazione del PGT con i contenuti e le modalità indicate dalla D.g.r. 3 dicembre 2008 – n- 8/8579
2. Negli ambiti di cui al comma 1 è vietata l'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.
3. In queste zone si applicano le disposizioni indicate dall'art.9 del D.M. 02.04.1968.
4. Per le nuove strade devono essere rispettate le larghezze minime previste dagli elaborati grafici del Piano, dalle presenti norme e dagli strumenti di pianificazione esecutiva.
5. Per le distanze dai fabbricati si rinvia al precedente art.4 comma 4.

TITOLO IV NORME PER IL COMMERCIO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**ART. 30. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTREZZATURE COMMERCIALI**

1. Le previsioni relative alle attrezzature commerciali sono disciplinate oltre che dalle presenti norme, dalle disposizioni Regionali e statali e in particolare D.lgs 114/98 e L.R. 14/99 e relativi regolamenti e criteri applicativi.
2. Le previsioni del PGT fanno salve le autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Piano.
3. Le previsioni di nuove strutture commerciali sono indicate nella normativa delle zone interne al tessuto consolidato di cui al presente Piano delle Regole e di quelle delle aree di trasformazione di cui al Documento di Piano.
4. A tale riguardo i contenuti del presente articolo fanno salvo e precisano quanto prescritto nella precedente Parte Seconda "Attuazione del Piano", ai fini dell'adeguamento degli strumenti urbanistici come previsto dalla l.r. n.14/99.
5. Per insediamento di attrezzatura commerciale si intende uno dei seguenti casi:
 - a. insediamento di attrezzatura commerciale ex novo ove precedentemente non presente a seguito di realizzazione di un nuovo edificio o di riutilizzo di un edificio esistente tramite cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie;
 - b. ampliamento di una attrezzatura commerciale esistente limitatamente alla quota aggiunta;
 - c. insediamento derivante da concentrazione e accorpamento di attrezzature commerciali già autorizzate ricadente nei casi "a" o "b" .
6. Si definiscono medie strutture di vendita (MSV) le attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) compresa tra 251 e 2500 mq; si definiscono grandi strutture di vendita (GSV) le attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) superiore a 2501 mq. I centri commerciali sono riconducibili alle MSV ed alle GSV in rapporto alla SV complessiva. Si definiscono Esercizi di Vicinato quelli aventi SV inferiore a 250 mq. Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi.
7. Nelle aree di trasformazione del Documento di Piano sono sempre ammessi esercizi di vicinato. Le medie e le grandi strutture di vendita sono ammesse se esplicitamente indicate nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'allegato A24.
8. Nelle aree residenziali del tessuto consolidato (zone A, B1 e B2) è sempre possibile la realizzazione di esercizi di vicinato. Non sono ammesse nuove strutture di vendita medie e grandi.
9. Nelle aree non residenziali del tessuto consolidato (zone D) di cui all'art.21 sono sempre ammessi esercizi di vicinato. Non sono ammesse nuove strutture di vendita medie e grandi salvo quanto previsto all'art. 21.3 delle presenti norme.
10. Delle aree a standard relative alle medie e grandi strutture di vendita, almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico anche realizzati con tipologia edilizia multipiano. I posti auto ricavati nelle superfici a standard dovranno essere almeno uno ogni 15 mq di Slp e delle dimensioni minime pari a 2,50 x 5,00 m.
11. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che le superfici dovute come standard a parcheggio rimangano di proprietà privata e vengano asservite ad uso pubblico attraverso atto convenzionale; queste superfici dovranno essere collocate preferibilmente per la maggior parte nell'ingombro del fabbricato commerciale oppure nell'interrato.

12. Le aree a standard diverse da quelle a parcheggio possono essere reperite anche al di fuori del lotto d'intervento in area ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale.
13. I parcheggi privati pertinenziali dovuti ai sensi della L 122/89, dovranno obbligatoriamente essere integralmente ricavati nell'ingombro del fabbricato commerciale o comunque nell'interrato.
14. La realizzazione delle "opere di arredo urbano", così come definite al punto 2 dell'Art.11 del Regolamento Regionale n.3/2000 e successive modificazioni, può essere scomputata dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.
14. In tutte le zone D del Piano delle Regole e nelle aree di trasformazione (in queste ultime con il limite di 5.000 mq di SIp) dove è ammessa la destinazione "ul" e "uT" è consentito l'insediamento di esercizi commerciali all'ingrosso a condizione che:
 - vengano reperiti spazi a parcheggio ad uso della clientela con un minimo del 50% della SIp commerciale;
 - venga corrisposto il contributo di costruzione dovuto per le destinazioni commerciali;
 - venga applicato il coefficiente parametrico per la conversione di destinazione d'uso (se dovuto) previsto per la destinazione terziaria.

ART. 31. SISTEMA COMMERCIALE DELLA SNIA VISCOSA

1. Vedi scheda B6 dell'allegato A24 del Documento di Piano.

ART. 32. VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITÀ PREVENTIVA (Medie e Grandi strutture di vendita)

1. Le richieste di insediamento e di ampliamento di medie e grandi strutture di vendita sono sempre sottoposte a valutazione di ammissibilità preventiva da parte degli uffici comunali preposti, finalizzata a considerare e a valutare positivamente:
 - la compatibilità con il PGT;
 - le soluzioni progettuali che prevedano l'utilizzo a parcheggio delle superfici interrato e di copertura dell'edificio, finalizzate alla riduzione del consumo di suolo;
 - il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
 - il livello di accessibilità veicolare e pedonale;
 - l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano e agli spazi aperti di uso pubblico;
 - la salvaguardia dei beni ambientali e architettonici e della loro fruizione e percezione;
 - la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
 - nel caso di più attrezzature commerciali, la definizione di nuove tipologie aggregative, tipo "parco commerciale", finalizzate alla messa a sistema degli spazi pubblici e alla integrazione funzionale tra le parti.

ART. 33. ELABORATI RICHIESTI E PRESTAZIONI DEGLI INTERVENTI (Medie e Grandi strutture di vendita)

1. Le richieste di insediamento di medie e grandi strutture di vendita devono essere corredate da uno specifico studio sul "progetto di suolo" inteso come insieme di interventi relativi agli spazi aperti pavimentati e a verde, ai percorsi pedonali, agli spazi per la sosta e alla mobilità degli automezzi per l'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico e scarico delle merci.

2. La sistemazione dei parcheggi pubblici a raso deve evitare la realizzazione di superfici indifferenziate ad esclusivo uso della sosta e della mobilità automobilistica agevolando l'integrazione con significativi spazi verdi piantumati con essenze arboree ed arbustive e spazi attrezzati per i percorsi e la sosta pedonale e ricorrendo alla localizzazione delle superfici a parcheggio nell'interrato o sulla copertura dell'edificio.
3. Nell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, fatte salve le prescrizioni di zona, è auspicabile l'integrazione fisica e funzionale con quote significative di altre destinazioni d'uso e di attrezzature pubbliche e private.
4. Nell'insediamento di grandi strutture di vendita sono esclusi i seguenti interventi:
 - la localizzazione di insediamenti in prossimità di nodi di traffico ad eccezione per i casi in cui l'insediamento in prossimità del nodo proponga soluzioni viabilistiche migliorative del nodo stesso;
 - l'uso delle fasce di rispetto stradali per il reperimento degli spazi a parcheggio; tali fasce sono da destinarsi ad interventi di riqualificazione ambientale.
5. Fatto salvo quanto specificamente previsto nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'allegato A24, gli edifici commerciali delle medie e grandi strutture di vendita di nuovo insediamento devono obbligatoriamente conseguire la classe energetica A.

Le stesse devono inoltre verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2.

ART. 34. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a mq. 150), sono assimilate all'artigianato di servizio, e sono consentibili nelle zone non residenziali di espansione ad una distanza minima di 10 ml dalle aree residenziali esistenti e previste.
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale o sovracomunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali nonché a titolo precario, nelle zone di rispetto stradale come definite dal vigente codice della strada, sempre rispettando una distanza minima di 10 ml dalle aree residenziali esistenti e previste.
3. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né da essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
4. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- indice di densità fondiaria:	0.10 mq/mq con un massimo di 300 mq
- rapporto di copertura:	0,20 max
- altezza massima:	m. 5,00
- distanze dai confini:	m. 5,00
- arretramento dal ciglio stradale:	minimo m. 10,00.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Industria ed eventuali ulteriori normative regionali.

6. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, devono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate per motivi di interesse pubblico.
7. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

ART. 35. GASDOTTI PER LA DISTRIBUZIONE A CARATTERE TERRITORIALE

1. Si definisce che le linee di gasdotto a carattere distributivo territoriale formano automaticamente fascia di rispetto a carattere edificatorio secondo le leggi e le normative vigenti. La posizione del gasdotto deve essere verificata con il gestore.

ART. 36. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotto.
2. La tav. A 26 indica le distanze di prima approssimazione indicata dagli Enti preposti per le linee elettriche attive sul territorio comunale.
3. Nelle aree interessate da Piani Attuativi non ancora approvati e per tutti i nuovi interventi di edificazione assentibili con permesso di costruire e permesso di costruire convenzionato dovrà essere garantita una distanza dagli elettrodotti superiore di 5 ml a quelle stabilite per legge.

TITOLO V PIANO PAESISTICO COMUNALE**ART. 37. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI**

1. La Tav. C7 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Sedime delle strade principali
2= sensibilità paesistica bassa	Zone edificate miste residenziali e produttive
3= sensibilità paesistica media	Aree lungo la viabilità principale sede dei corridoi ecologici e fronti verso aree libere
4= sensibilità paesistica alta	Aree dei nuclei storici, lungo il Seveso e comprese nel PLIS Grugnotorto
5= sensibilità paesistica molto alta	Giardini storici e ambiti di valore storico ambientale

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 38 e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.
5. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione purchè questi, compatibilmente alle norme di zona non riducano la superficie a verde esistente e la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, in particolare per quanto attiene le visuali, il carico urbanistico, la necessità di nuove infrastrutture.
6. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, 3), o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 38. VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'art. 37, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza paesistica.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

ART. 39. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' art.38.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto del Regolamento specifico di competenza comunale (se esistente).
5. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; la distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.
7. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigore del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

ART. 40. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. La Tav. C6 del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio.
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico/ambientale del territorio.
3. Nella Tav. C6 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative quando prescritte.
4. La Tav. C6 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinati di cui al comma 3 di questo articolo.
 - a) aree boscate
 - b) aree verdi e di riequilibrio ecologico ad uso agricolo
 - c) alberi isolati o di pregio
 - d) filari arborei
 - e) rete irrigua
 - f) edifici di interesse storico
 - g) strade principali
 - h) elettrodotti

- i) percorsi pedonali e ciclabili esistenti
- j) punti di vista in adiacenza a tracciati ad elevata percorrenza

ART. 41. TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'art.40, comma 4, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali esistenti, purché con esemplari adulti di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera c) e d), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con tre esemplari adulti di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'art.42.

ART. 42. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. Fatto salvo quanto previsto all'23, in generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di permesso di costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, secondo quanto previsto all'art.41, deve essere sostituito. In caso di impossibilità alla ripiantumazione in sede, da comprovare e documentare, dovrà necessariamente essere individuata altra area pubblica o privata da destinare allo scopo. A tale riguardo le aree di proprietà pubblica all'interno del PLIS del Grugnotorto sono da intendersi a disposizione per la piantumazione degli alberi abbattuti e non ripiantumabili in loco.
4. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
5. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e della sede della tangenziale sud in previsione.

ART. 43. IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico, oltre che le direttive e le normative di cui agli specifici vincoli, si applicano le norme di cui al presente articolo.
2. La Tavola C6 nonché il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui alla D.lgs 42/2004.

3. Per gli edifici di interesse storico compresi nell'ambito del Centro Storico gli interventi ammessi sono quelli del restauro come previsti dall'ART. 17 delle presenti norme.
4. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal Dlgs 42/2004 e dal Capo I Titolo V della legge 12/2005.
5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio quali il perimetro, l'altezza, il volume, i prospetti, nonché la comprensione storica dell'edificio.
6. Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere mantenuti.

ART. 44. TUTELA IDROGRAFICA

1. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 10,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale, nel rispetto di quanto previsto all'art.26.
2. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.
3. Nelle zone di tutela assoluta dei pozzi, previste dal D.lgs.258/2000, art.5 comma 4, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, per quanto riguarda le zone di rispetto (m 200) valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.
4. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto dei pozzi, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermostrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
5. In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.
6. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme di cui al regolamento di manutenzione del reticolo idrico minore.

ART. 45. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI

1. In tutte le zone del territorio comunale, dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.
2. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

ART. 46. NORMATIVA GEOLOGICA

1. Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della DGR 29/10/2001 – n. 7/6645, che si intendono qui integralmente trascritte (cap.13 del Rapporto Illustrativo).