

CITTA' DI VAREDO
Provincia di Monza Brianza



Via Vittorio Emanuele II, 1 - 20814 Varedo (Mb)

Variante generale al PGT Piano delle Regole

ex art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.



Disposizioni attuative

Sindaco

Segretario comunale

Adozione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. _____ del ____/____/_____

Approvazione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. _____ del ____/____/_____

Maggio 2015

Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj
Roberto Raimondi

Progettisti variante generale PGT

Studio Arco
Giuseppe Tremolada
Giorgio Tremolada

Luca Terlizzi

Redazione VAS

Geo Sfera – Studio associato di geologi
Ferruccio Tomasi
Andrea Strini

Redazione Studio Geologico

Francesca Di Maria

Redazione PUGSS

Società di ricerca e pianificazione
Mauro Anzini

Approfondimenti disciplina commerciale

Stefano Riva

Approfondimenti mobilità e trasporti

Studio Tecnico Bassani – Lodi Rizzini
Federico Bassani

Approfondimenti acustica

Città di Varedo

Diego Marzorati
Fabrizio Figini

Sindaco
Assessore alla Pianificazione Territoriale -
Edilizia Pubblica e Privata – Commercio e
Attività Produttive

Mirco Bellè

Settore Lavori Pubblici e Pianificazione
Territoriale



Città di Varedo

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
 Disposizioni attuative del Piano delle Regole

INDICE

Titolo I Norme generali

Art. 1	Disposizioni generali	pag.1
Art. 2	Struttura e contenuto del piano delle regole	pag.1
Art. 3	Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole	pag.2
Art. 4	Definizioni, indici e parametri urbanistici	pag.2
Art. 5	Distanze	pag.6
Art. 6	Disciplina delle destinazioni d'uso	pag.8
Art. 7	Aree di pertinenza	pag.13
Art. 8	Parcheggi privati	pag.14

Titolo II Attuazione del piano

Art. 9	Modalità d'intervento	pag.15
Art.10	Strumenti di attuazione del Pgt	pag.15
Art. 11	Piani attuativi vigenti	pag.16
Art. 12	Applicazione della perequazione	pag.17
Art. 13	Applicazione dell'indice premiale (ip)	pag.19

Titolo III Azzonamento del piano

Art. 14	Classificazione del territorio	pag.21
Capo I – Disciplina delle aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato		
Art. 15	Comparti di antica formazione	pag.21
Art. 16	Tessuti edificati chiusi della città centrale	pag.30
Art. 17	Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale – b1	pag.32
Art. 18	Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale – b2	pag.35
Art. 19	Zona D– aree per attività non residenziali	pag.36
Art. 20	Ville con ampi parchi e giardini	pag.38

Capo II – Disciplina delle aree non urbanizzate del tessuto urbano consolidato che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale

Art. 21	Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica	pag.39
---------	---	--------

Capo III – Disciplina delle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

Art. 22	Ambiti destinati all'attività agricola (AAS) di interesse strategico	pag.40
Art. 23	Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale	pag.40



Città di Varedo

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
Disposizioni attuative del Piano delle Regole

Titolo IV

Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovralocale

Art. 24	Parco locale d'interesse sovracomunale grugnotorto-villoresi	pag.40
Art. 25	Disciplina della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale	pag.40
Art. 26	Ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica	pag.41

Titolo V

Compensazione ambientale

Art. 27	Compensazione territoriale per consumo di suolo	pag.42
Art. 28	Compensazione all'interno della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale	pag.43
Art. 29	Aree agricole allo stato di fatto e maggiorazione del contributo di costruzione	pag.43

Titolo VI

Disciplina ambientale e ambiti di rispetto

Art. 30	Ambiti di interesse provinciale	pag.44
Art. 31	Viabilità di interesse paesaggistico	pag.44
Art. 32	Normativa di rispetto del torrente seveso	pag.44
Art. 33	Tutela idrografica	pag.45
Art. 34	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e rispetti in genere	pag.46
Art. 35	Zone destinate a viabilità	pag.46
Art. 36	Gasdotti ad alta pressione per la distribuzione a carattere territoriale	pag.47
Art. 37	Elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 130 kv	pag.47

Titolo VII

Norme per il commercio

Art. 38	Attività di commercio al dettaglio	pag.47
Art. 39	Attività di pubblico esercizio e locali di intrattenimento e svago	pag.49
Art. 40	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative per le attività commerciali o di pubblici esercizi	pag.49
Art. 41	Norme speciali per i distributori di carburante	pag.50

Titolo VIII

Disciplina del paesaggio

Art. 42	Immobili ed agglomerati soggetti a tutela delle cose di interesse artistico e storico	pag.50
Art. 43	Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi	pag.51
Art. 44	Classificazione verifica dell'incidenza dei progetti	pag.51
Art. 45	Riqualificazione degli assi principali	pag.52
Art. 46	Tutela ambientale e paesistica	pag.52
Art. 47	Tutela degli elementi naturali	pag.52
Art. 48	Tutela e sviluppo del verde	pag.52
Art. 49	Tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili	pag.53



Città di Varedo

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
Disposizioni attuative del Piano delle Regole

Titolo IX **Normativa geologica**

ALLEGATI

I. Condizioni specifiche di intervento all'interno degli ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica (unità ottimali di intervento U.I.)



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 e smi. 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 PR_Q2 individua le aree 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 dalle specifiche norme d'ambito di cui al Titolo III, 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 dalla relazione tecnico illustrativa e dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

PR01 - Carta_evoluzione_storica

Tavole in scala 1:5.000

PR02 - Tavola sintetica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi



PR03 – Tavola sintetica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e vincoli Ptcp
PR04 – Carta della sensibilità Paesaggistica

Tavole in scala 1:2.000

PR 05/a - Piano delle Regole e dei Servizi
PR 05/b - Piano delle Regole e dei Servizi
PR 05/c - Piano delle Regole e dei Servizi
PR 05/d - Piano delle Regole e dei Servizi
PR 05/e - Piano delle Regole e dei Servizi

Tavole in scala 1:1.000 (o 1:500)

PR 06 – Disciplina NAF

2. Le presenti disposizioni attuative del Piano delle Regole sono integrate dalle norme della 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 normativa allegata.
3. Le presenti disposizioni attuative del Piano delle Regole sono integrate dalle norme del commercio che ne costituiscono parte integrante ed è corredato dalla documentazione normativa allegata
4. Le presenti Disposizioni attuative integrano la disciplina espressa negli elaborati grafici; in particolare:
 - a) nel caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono: i) fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio; ii) fra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime;
 - b) nel caso di difformità tra elaborati appartenenti ad atti diversi del Piano di governo del territorio, prevalgono: x) le previsioni contenute nel Piano dei servizi, per il loro carattere di pubblica utilità; y) e, nel contrasto tra il Documento di piano e il Piano delle regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli;
 - c) nel caso di difformità fra articoli delle Disposizioni attuative prevale l'articolo più restrittivo.
5. 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 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alle disposizioni prescrittive della programmazione sovraordinata prevalente, alla disciplina delle presenti norme, integrata con le norme geologiche, idrogeologiche e sismiche, del commercio e del regolamento del sottosuolo, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti e strumenti di settore 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.4 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)

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

Sf = Superficie fondiaria (mq)

È la superficie del singolo lotto edificabile, al netto delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quando sia compresa in ambito di pianificazione esecutiva.

Nei casi non soggetti a Piano attuativo è la superficie avente azionamento uniforme e direttamente edificabile o asservita dalle costruzioni realizzate (per le aree già edificate).

Sc = Superficie coperta (mq)

È 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 manufatti necessari al funzionamento degli impianti tecnologici (con superficie massima di 20 mq), delle tettoie e sporti di gronda fino ad un massimo di 3 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 aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m 1,50, mentre sporgenze maggiori di m 1,50 vengono interamente conteggiate agli effetti della verifica della superficie coperta;
 - delle tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione
 - dei pergolati, i gazebo o simili realizzati all'interno delle aree pertinenziali (con i limiti specificati nella definizione di SIp);
 - delle scalette di accesso alle abitazioni poste al piano terra o rialzato;
 - di tutti gli elementi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche quali servoscale, piattaforme elevatrici e rampe;
 - della superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale.

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 (%)

È 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.

Sd (mq) - Superficie scoperta drenante

È costituita dalla superficie di terreno scoperta e drenante, come definita dal Regolamento Locale di Igiene. La superficie drenante non deve essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito. È ammessa la sistemazione a prato o con ghiaia sciolta, o prato armato computato al 50%.

Rsd = Rapporto superficie scoperta drenante (%)

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

Per interventi su edifici esistenti non è ammessa la riduzione della Rsd quando già inferiore ai limiti dettati dal RL o quando risulterebbe inferiore a detti limiti in conseguenza della riduzione. Per i piani attuativi il computo della Rsd viene effettuato con riferimento alla St e può essere garantito tenendo conto anche delle aree a standard con pavimentazione drenante e non nei singoli lotti, con esclusione delle aree a standard destinate a costruzioni.

Rsdp = Rapporto superficie scoperta drenante profonda



Percentuale della superficie scoperta drenante per cui il deflusso delle acque nel terreno non deve intercettare alcun fabbricato. Nelle norme per le singole zone è stabilita una misura minima, indicata in termini percentuali in relazione alla superficie fondiaria del lotto (SF).

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

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, calcolata in conformità con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico, ove ne ricorrano le condizioni.

Negli interventi di nuova costruzione e di integrale demolizione e ricostruzione sono computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'agibilità.

La modalità di calcolo della SLP di seguito esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove tale verifica risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni di Piano.

Sono inoltre comprese le superfici ottenute mediante la proiezione verticale sul piano orizzontale di pannelli solari e/o fotovoltaici, relativi ad impianti per la produzione e vendita di energia, installati a terra.

Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici destinate al ricovero dei veicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso edificate nel sottosuolo
- b) le superfici destinate al ricovero dei veicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso nel soprassuolo nelle quantità previste nelle presenti norme (art.7);
- c) per i soli fabbricati di nuova costruzione i locali di servizio interrati con altezza non superiore a m 2,40; per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano, i locali di servizio e accessori come definiti dal Regolamento Locale di Igiene interrati o seminterrati che non abbiano le caratteristiche per essere considerati locali agibili;
- d) le superfici dei porticati, delle logge, dei balconi, dei ballatoi, dei terrazzi aperti per almeno un lato e dei patii o cavedii a cielo libero;
- e) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso, nonché le serre bioclimatiche in applicazione delle leggi e dei regolamenti in materia, ove ne ricorrano le condizioni;
- f) la superficie dei locali di proprietà condominiale e di uso comune destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, di superficie netta massima di mq 15 ogni 800 mq di SLP o loro frazioni; nelle nuove costruzioni detti locali non dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali agibili;
- g) le superfici corrispondenti alle murature perimetrali ove ricorrano le condizioni di applicazione della disciplina sul risparmio energetico nazionale e regionale;
- h) la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani degli edifici residenziali al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari; rientra invece nel calcolo della SLP la superficie delle scale e degli eventuali impianti di sollevamento realizzati all'interno di singole unità immobiliari articolate su più piani o livelli, la cui superficie sarà computata una sola volta come parte integrante della superficie del piano soprastante di ogni coppia di piani.
- i) i locali accessori, quali i depositi per gli attrezzi, le piccole serre, le cassette in legno e simili, con una altezza massima inferiore a m 2,5, che non occupino più del 3% della superficie fondiaria con un massimo di mq 12 di superficie totale.

Nella zona "A", costituiscono S.l.p. a pieno titolo i rustici, le logge di realizzazione storica, nonché i sottotetti per la parte che possiede caratteristiche di abitabilità previste dal Regolamento locale di igiene, purché già esistenti alla data del 16.02.2001.

Per gli insediamenti industriali oltre ai casi di cui al precedente punto sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici destinate a depositi o magazzini pertinenziali di unità immobiliari, realizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m 2,40.



- nel caso di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono altresì escluse dal calcolo della SLP:

- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento da realizzare in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti;
- depositi o magazzini pertinenziali di unità immobiliari soprastanti, localizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, indipendentemente dall'altezza netta interna;
- i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive industriali, artigianali, terziarie che abbiano un'estensione non superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare nel quale sono realizzati, nel rispetto delle disposizioni regolamentari in materia, purché all'interno dell'ingombro esistente e comunque non frazionabili rispetto alla superficie di origine

Sono da ritenersi escluse dal computo della SLP infine gli spazi esterni di esercizi commerciali di vicinato e gli esercizi pubblici con licenza di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni non superiore al 20% della superficie adibita alla vendita o somministrazione di alimenti e bevande, comunque non oltre la misura massima di 30 mq.

Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP:

- quando si tratta di sottotetti considerati non abitabili in sede di rilascio del titolo abilitativo in base al quale sono stati realizzati;
- nei sottotetti di nuova realizzazione se con altezza media ponderale inferiore a 2,40 m (con altezza massima in gronda a 1,50 m) e rapporto aeroinquinante inferiore a 1/20. Le porzioni di sottotetto aventi altezza media ponderale superiore a 2,40 mt saranno considerate ai fini del computo della SLP

SV = Superficie di Vendita (mq)

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto la vendita all'ingrosso e al minuto nello stesso locale dei seguenti prodotti è computata nella misura di 1/2 della SLP utilizzata per la vendita:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carta da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita comprensiva di ingrosso e minuto.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni introdotte dalle specifiche norme regionali vigenti in materia di attività commerciali.



V = Volume amministrativo (mc.)

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione o della dotazione di parcheggi pertinenziali, il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m 3,00. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

Tale altezza convenzionale può essere ridotta fino a 2,50 mt ai fini del calcolo del contributo di costruzione per gli interventi volti alla ristrutturazione edilizia o alla sostituzione di edifici dismessi in funzione del conseguimento di obiettivi di prestazionalità energetica ed ambientale definiti dall'art.13 delle presenti norme.

V = Volume reale (mc)

Ai fini della demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e regolarmente autorizzati, per volume reale di ricostruzione si intende quello avente origine dal volume vuoto per pieno dei manufatti esistenti, a seguito di specifico asseveramento volumetrico. Dunque il volume esistente (reale) delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP esistente o preesistente per l'altezza H reale delle costruzioni.

Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale o dalle norme di Piano.

If = Indice fondiario di base (mq/mq)

Indica in metri quadri la superficie lorda di pavimento (Slp) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) per gli interventi assentibili con permesso di costruire o DIA

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq)

Indica in metri quadri la superficie lorda di pavimento (Slp) da realizzare per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St) per i Piani attuativi e i Permessi di costruire convenzionato.

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.

H = Altezza dei fabbricati

È 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 marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dell'edificio, incrementata di cm 15. 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 terreni in pendenza, la quota da considerare è quella media relativa al profilo dove è previsto l'ingresso principale e, nel caso di più ingressi, va considerata la quota più bassa.

ART.5 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 m 1,50 ed i predetti 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 delle infrastrutture del territorio di modesta entità e comunque non superiore a mq 10 (ad es. cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
- ai manufatti completamente interrati, nel rispetto di quanto previsto dalle norme del Codice Civile;
- ai muri di cinta di altezza inferiori a m. 2,50;
- ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza inferiori a m 2,50 di cui alla lettera i.) dell'art. 3 S.l.p., nel rispetto di quanto previsto dalle norme del Codice Civile;
- 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 (m) distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto nel punto più prossimo all'edificio stesso.

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 5,00. Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza esclusivamente per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di m 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.

Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina relativa al contenimento dei consumi di energia.

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 (m) distanza minima tra fabbricati

La distanza minima tra 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 ad eccezione di quelle in adiacenza ai nuclei di antica formazione, 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 m 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 m 10.

Non si considerano, ai fini della determinazione della distanza tra edifici, le autorimesse poste a confine con altezza massima inferiore a m 2,50, le coperture di detti fabbricati potranno essere praticate solo a scopo manutentivo. Inoltre, 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 (m) distanza minima dei fabbricati dal limite della sede stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal limite della sede stradale, inteso come definito dal D.lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è ammesso, ad esclusione del NAF, quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

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

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



- m 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a m 15,00.

In tali ambiti la distanza (Ds) può essere 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 disciplinato dal Piano delle Regole (sia per le aree residenziali che per quelle non residenziali) la distanza minima è sempre pari a m 3.

Sono fatte salve le diverse maggiori distanze previste in applicazione del codice della strada.

ART.6 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
2. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto.

Gf 1 Residenza	Abitazioni Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, nonché le attività di iniziativa privata che richiedono secondo le vigenti normative, requisiti strutturali previsti per le case di "civile abitazione".
Gf 2 Attività produttive	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva, esclusivamente a loro riferite, possono essere realizzati: - per una quota cumulabile non superiore al 30% della SLP complessivamente realizzabile: a) gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; b) le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; c) gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale; d) uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini - un alloggio di SLP non superiore a mq 150, per ogni 500 mq di SLP produttiva, legata all'unità produttiva. Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
Gf 2.1	Attività industriali e artigianali: Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
Gf 2.2	Attività di magazzino e autotrasporto. Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, comprese i depositi e spazi di stoccaggio, anche a cielo aperto, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Gf 2.3	Logistica. Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 2.4	Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione



	Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, sotto i 250 mq di superficie.
Gf 2.5	Attività di commercio all'ingrosso di media-grossa dimensione Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98
Gf 2.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Gf 3 Attività terziarie	Attività terziarie di produzione di servizi Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5, nonché un alloggio di SLP non superiore a mq 150, per ogni 500 mq di SLP terziaria, legata all'unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3.1	Piccole attività terziarie Le attività terziarie aventi SLP < mq150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per l'area agricola.
Gf 3.2	Attività terziarie Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150; vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie attività direzionali varie pubbliche e private.
Gf 3.3	Attività ricettive. Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili (campeggio) ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.
Gf 3.4	Impianti sportivi Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
Gf 3.5	Terziario di servizio Sono comprese in questa categoria le attività, solitamente svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85) dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni durevoli o degli edifici ed in generale le attività che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali. Tali attività saranno definite attraverso appositi elenchi assunti dal Comune. <u>Non sono comprese</u> nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l'uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali.

Gf 4 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago Per pubblici esercizi si intendono gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar. Per locali di intrattenimento e svago si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS e ogni punto vendita che eserciti attività di gioco esclusiva o a questa assimilabile (sale gioco, sale scommesse, sale bingo) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai
---	---



	<p>Gf 2.4, 3.4 e 3.5.</p> <p>Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.</p> <p>Un alloggio di SLP non superiore a mq 150, per ogni 500 mq di SLP legata all'unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
Gf 4.1	Publici esercizi con SLP \leq mq 250 (PE1)
Gf 4.2	Publici esercizi con SLP $>$ mq 250 (PE2)
Gf 4.3	Locali di intrattenimento e svago, sale gioco, sale scommesse e sale bingo, indipendentemente dalla dimensione della SLP (PE3)

Gf 5	Commercio al dettaglio. Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita \leq mq 250.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 250 e \leq mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 600 e \leq mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 1.000 e \leq mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita $>$ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Gf 6 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura). Attività di cui all'art. 2135 del Codice civile, di coltivazione dei fondi agricoli, selvicoltura, di allevamento del bestiame e di animali e attività connesse, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, oltre che le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
-----------------------------------	---

3. 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 pratica 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
4. Nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'articolo 10 della legge 12/2005, per ciascun ambito di disciplina del Piano delle regole il PGT identifica:
 - a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area (P);
 - b) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale (C);



- c) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale, indicate con la sigla (E) nel seguente prospetto;
- d) le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento, indicate con la sigla (L) nel seguente prospetto

	Comparti di antica formazione (art.15)	Tessuti edificati chiusi della città centrale (art.16)	Tessuti BI (art.17)	Tessuti BI (art.18)	D1 luoghi produzione beni (art.19)	D2 zone non residenziali frammentate (art.19)	Grandi strutture di vendita GSV	Aree agricole strategiche (art.22)	Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale (art.23)	Verde urbano di connessione ambientale (art.21)
Gf 1 Residenza	P	P	P	P	E	L	E	E	E	E
Gf 2 Attività produttive										
Gf 2.1	E	E	E	E	P	C	E	E	E	E
Gf 2.2	E	E	E	E	P	C	E	E	E	E
Gf 2.3	E	E	E	E	P	C	E	E	E	E
Gf 2.4	C	C	C	C	P	C	E	E	E	E
Gf 2.5	E	E	E	E	C	C	E	E	E	E
Gf 2.6	E	E	E	E	C	C	E	E	E	L
Gf 3 Attività terziarie										
Gf 3.1	C	C	C	C	C	C	C	E	E	E
Gf 3.2	L	L	L	L	C	C	C	E	E	E
Gf 3.3	L	L	L	L	E	C	C	E	E	E
Gf 3.4	L	L	L	L	E	C	C	E	E	E
Gf 3.5	L	L	L	L	E	C	C	E	E	L
Gf 4 esercizi pubblici										
Gf 4.1	C	C	C	C	E	C	C	E	L	L
Gf 4.2	C	C	C	C	E	C	C	E	E	E
Gf 4.3	L	L	L	L	E	L	L	E	E	E
Gf 5 commercio di dettaglio										
Gf 5.1	C	C	C	C	E	C	C	E	L	L
Gf 5.2	C	C	C	C	E*	C	C	E	E	E
Gf 5.3	E	C	C	E	E*	C	C	E	E	E
Gf 5.4	E	E	E	E	E*	C	C	E	E	E
Gf 5.5	E	E	E	E	E	E	C	E	E	E
Gf 6	E	E	E	E	E	E	E	P	L	E

5. Vengono dunque specificate le seguenti limitazioni afferenti ai singoli gruppi funzionali definiti dal precedente comma 2:



a) Gf 1 Residenza

Le attività del gruppo funzionale Gf.1 residenza sono assentite anche all'interno di edifici esistenti alla data di adozione della Variante e collocati nelle zone non residenziali, esclusivamente per le zone D2 "aree per attività non residenziali frammiste", e limitatamente a quelle attività che richiedono come requisiti strutturali quelli previsti per le case di "civile abitazione" ma di iniziativa privata, per il rafforzamento dell'ospitalità non stanziale (quali ad esempio ostelli, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, etc...) entro una misura limite massima del 50% del manufatto esistente oggetto di recupero.

b) Gf 2.6 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione

Le attività afferenti al gruppo 2.6 oltre che l'insediamento di attività di servizio alla mobilità possono essere assentite nelle aree a verde complementare di connessione ambientale, esclusivamente se ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e non compromettano i valori di continuità ambientali del corridoio verde all'interno del quale risultano inseriti.

c) Gf 3.2 Attività terziarie

Non è ritenuto compatibile all'interno degli ambiti con destinazione prevalente residenziale l'insediamento di attività fieristico-espositive con soglie dimensionali espresse dal gruppo funzionale specifico

d) Gf 3.3 Attività ricettive

Non è ritenuto compatibile all'interno degli ambiti con destinazione prevalente residenziale l'insediamento di destinazioni ricettive afferenti l'attività di campeggio

e) Gf 3.4 Impianti sportivi

Non è ritenuto compatibile all'interno degli ambiti con destinazione prevalente residenziale l'insediamento di impianti sportivi e palestre, se individuabili come impianti sportivi ai sensi del DM 18.03.96 o dotati di impianti, apparecchiature e attrezzature che provocano vibrazioni o rumore. Le stesse potranno essere previste all'interno degli ambiti disciplinati dal Piano dei servizi, ove ne ricorrano le condizioni.

f) Gf. 3.5 Terziario di servizio

Sono da ritenersi escluse negli ambiti con destinazione prevalente residenziale quelle attività di servizio che svolgono attività che possono costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica, determinando possibile inquinamento acustico o atmosferico, ad esempio carpenterie, carrozzerie, tipografie con rotative, lavanderie industriali ecc.: ne sono, in particolare, escluse anche le officine di riparazione degli autoveicoli, in quanto ritenute, a diverso titolo, incompatibili con la residenza: al riguardo, si fa, comunque, rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri ed alla relativa classificazione di cui D.M. 5/9/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie" pubblicato in G.U. 220 del 20/9/1994), in generale: laboratori insalubri di I e II classe e comunque che utilizzano impianti fissi o svolgono attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne

g) Gf 4.3 Locali di intrattenimento e svago, sale gioco, sale scommesse e sale bingo

Le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) potranno insediarsi esclusivamente nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale n. 8 del 21 ottobre 2013 e ss.mm.ii.

h) Pubblici esercizi con SLP < 251 mq e esercizi commerciali di vicinato

Le attività Gf 4.1 e Gf 5.1 all'interno delle aree disciplinate dal Piano dei servizi o delle aree a verde complementare di connessione ambientale sono limitate alle sole autorizzazioni temporanee di attività di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, comunque nella misura non superiore a 25 mq di superficie coperta; in ogni modo dovranno risultare compatibili con il sistema dei vincoli ambientali esistenti.

i) Gf da 5.1 a 5.4. Commercio al dettaglio entro la media struttura di vendita



I gruppi funzionali da 5.1. a 5.4 sono da ritenersi esclusi all'interno delle zone DI per attività produttive prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi, ad eccezione degli immobili che alla data di adozione della Variante risultano dismessi o utilizzati non per attività afferenti ai Gf. 2.1, 2.2. e 2.3., per i quali trovano applicazione i coefficienti parametrici definiti dalla norma di zona relativamente ai cambi di destinazione d'uso.

j) GfB attività agricole

Ai fini della tutela paesistico-ambientale all'interno delle "aree verdi di consolidamento ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale" sono assentite le sole attività che non richiedano l'edificazione di manufatti.

6. Per ciò che concerne le destinazioni d'uso all'interno degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, si rimanda alle specifiche schede di intervento allegata alle disposizioni attuative del Documento di Piano. La formalizzazione del piano attuativo definirà puntualmente le destinazioni consentite/non consentite
7. Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
8. 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, salvo ove diversamente specificato.
9. I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono sempre ammessi previa approvazione di un permesso di costruire convenzionato se non realizzati dall'Ente.

10. Mutamenti di destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso che non implicano la realizzazione di opere edilizie, se conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla vigente normativa igienico sanitaria, sono ammessi e restano unicamente assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i. ad esclusione dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e delle sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
2. Per i mutamenti di destinazione d'uso che invece implicano la realizzazione di opere edilizie, ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005, il Titolo III delle presenti norme definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso ammissibili in base alle norme di zona, richiedano la verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Per il calcolo delle aree a servizio da garantire si fa riferimento a quanto previsto all'art 5 del Piano dei Servizi.
3. 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.
4. La verifica della dotazione di parcheggi privati di cui all'art.7 deve essere effettuata nei casi previsti dalle presenti norme

ART.7 AREE DI PERTINENZA

1. Sono aree di pertinenza dei fabbricati quelle sulla cui superficie sono stati applicati gli indici di edificabilità che li hanno generati in base agli strumenti di attuazione e alle prescrizioni vigenti.
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'atto unilaterale registrato e trascritto di cui al punto precedente non è richiesto nel caso di realizzazione di edifici accessori o autorimesse esclusi dal calcolo della SLP di cui all'art. 3, e computati ai soli fini della superficie coperta, qualora tali edifici abbiano una superficie coperta inferiore al 50% della superficie coperta ammissibile sul lotto.
4. L'Amministrazione Comunale raccoglie tali atti in apposito registro consultabile dal pubblico.



5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Per calcolare l'area di pertinenza occorre fare riferimento alla dimensione del lotto alla data dell'11 aprile 2011 (data di entrata in vigore del previgente Prg), a nulla rilevando successivi frazionamenti della proprietà e suoi trasferimenti di titolarità

ART.8 PARCHEGGI PRIVATI

1. Si considerano come parcheggi privati gli spazi privati di sosta entro le proprietà private che soddisfano la dotazione minima prescritta dal presente articolo.
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. 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.
3. Nelle nuove costruzioni (ad esclusione degli interventi di ampliamento), 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.
4. Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc, con riferimento all'estensione della SLP aggiunta, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che, pur non prevedendo l'ampliamento del volume esistente, comportassero un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.
6. Qualora per i casi di cui ai precedenti commi 4 e 5 sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo sopra enunciato, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, gli interventi sono consentiti previa monetizzazione di una somma, per metro quadro di spazio a parcheggio da reperire, pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali (con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata), aggiornato annualmente dal Comune.
7. Altresì, per le destinazioni differenti dalla residenza, è prescritta la verifica che le superfici per parcheggi privati di pertinenza garantiscano le seguenti dotazioni:
 - per SLP > 250 mq, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti, con destinazione ad attività terziarie del gruppo funzionale Gf 3: posti macchina (stalli) per una superficie pari al 40% della SLP.
 - Per destinazioni a pubblici esercizi e a locali di intrattenimento e svago del gruppo funzionale Gf 4 ad eccezione di Gf 4.1, e ad attività commerciali del gruppo Gf 5 ad eccezione di Gf 5.1, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti: posti macchina (stalli) per una superficie pari al 40% della SLP. Si intende per "posto macchina" una superficie di almeno m 5 x 2,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. Per detti posti macchina dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.
8. Negli interventi di ristrutturazione edilizia le superfici di parcheggio esistenti, anche se superiori ai minimi di legge, non possono essere ridotte.
9. Nel caso di edifici residenziali sprovvisti di autorimessa, anche interrata, la costruzione fino ad un massimo di un box (o tettoia per il ricovero automezzi) per alloggio e con superficie unitaria non superiore a mq. 15 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. Tale box/tettoia dovrà essere legata con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'alloggio a cui si riferiscono



10. 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 SIp, questi parcheggi devono essere legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'immobile a cui si riferiscono.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

ART.9 MODALITA' D'INTERVENTO

1. Le modalità di intervento previste dal PGT sono quelle contenute nella legislazione nazionale e regionale e nei relativi decreti o circolari applicative.
2. Nelle norme di ogni singola zona si fa riferimento ai tipi di intervento ammissibili e non ammissibili. Ove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi, si intende che sono ammessi tutti quelli di ordine inferiore.
3. Salvo ove diversamente specificato dalle norme di zona, la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti e regolarmente autorizzati all'entrata in vigore della presente Variante potrà avvenire, in applicazione della definizione di ristrutturazione edilizia vigente da legislazione nazionale, applicando la definizione di Volume reale di cui all'art. 3.
4. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 e smi.

ART.10 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT

1. Ferma restando la necessità di adeguate urbanizzazioni primarie, le quali, qualora insufficienti, dovranno essere assicurate contestualmente all'esecuzione dell'intervento edilizio il Piano di governo del territorio PGT si attua:
 - con titolo abilitativo semplice, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
 - con permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle presenti Norme;
 - con Piani Attuativi.

Gli strumenti di cui sopra sono disciplinati dalla legislazione nazionale e regionale, dallo Statuto del Comune, nonché dal Regolamento Edilizio e dalle presenti disposizioni attuative. Sono fatti salvi i casi di edilizia libera prevista dalla vigente legislazione statale e regionale, nei quali non è necessario alcun titolo edilizio, fatte salve le autorizzazioni paesaggistiche eventualmente previste.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti l'esecuzione di opere edilizie sono soggetti a preventiva comunicazione, nei casi previsti dalla legge

2. La legislazione di livello superiore prevale le indicazioni di livello comunale anche prima dei necessari adeguamenti.

3. **Attuazione tramite Piani Attuativi**

1. Il Documento di Piano e le presenti disposizioni attuative definiscono i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo. 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.
2. In mancanza di detti strumenti, i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo sono da considerarsi non trasformabili. Nello specifico: per le aree di trasformazione che interessano aree non antropizzate o non urbanizzate all'interno dell'antropizzato trova applicazione fino alla formalizzazione dello strumento attuativo richiesto la disciplina del verde complementare di connessione ambientale, mentre per le aree di trasformazione che interessano aree urbanizzate sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. 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. In sede di presentazione del piano attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro dei comparti per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o sul campo,



purchè tali variazioni riguardino una superficie non superiore al 5% della superficie del comparto stesso. Variazioni di entità maggiore saranno considerate quali varianti.

4. Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal PGT. In ogni caso, anche qualora lo strumento attuativo non sia obbligatorio, è sempre data la facoltà ai privati, singoli o consorziati, di avanzare proposte di pianificazione attuativa riferite alle aree di loro proprietà. Non si applica, in tal caso, quanto previsto dall'art. 12, comma 4 della L.R. 12/2005 e la proposta può essere esaminata solo allorchè vi sia l'adesione di tutti i proprietari o titolari di diritti reali interessati. La documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi è definita dal Regolamento edilizio comunale vigente. E' sempre prevista la predisposizione di un proposta preliminare di cui al punto 6.3. del regolamento edilizio.

4. **Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato**

1. Il Permesso di costruire convenzionato è applicato ai casi indicati dalla legge e nei casi in cui il ricorso è previsto dalle presenti norme, e la relativa convenzione avrà i contenuti stabiliti dalla legge stessa.
2. Si intende permesso di costruire convenzionato un atto negoziale tra gli operatori e l'Amministrazione comunale per interventi di sviluppo e riqualificazione del tessuto edilizio, che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) a cui vengono ricondotte le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi intercorsi col Comune anche per garantire una dotazione d'attrezzature secondo la disciplina del Piano dei servizi
3. I permessi di costruire convenzionati sono volti a :
 - a) coordinare e ricomporre i caratteri tipo - morfologici del tessuto edilizio;
 - b) migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico, ovvero compartecipare all'infrastrutturazione pubblica del territorio comunale garantendo le dotazioni minime di servizi da reperirsi di cui all'art. 5 del Piano dei servizi;
 - c) favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, ove richiesti;
 - d) riorganizzare, se occorrente, la rete viaria e infrastrutturale.
4. E' sempre prevista la predisposizione di un proposta preliminare di cui al punto 6.3. del regolamento edilizio anche per i permessi di costruire convenzionato che interessino SLP oltre gli 800 mq

ART.11 PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1. I Piani Attuativi approvati alla data di adozione della presente Variante, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro naturale scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo approvato 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. Qualora la pianificazione vigente con convenzione urbanistica non scaduta risulti interessata da un'area di trasformazione del Documento di Piano vigente o da una nuova previsione di azionamento nelle more del Piano delle Regole o del Piano dei servizi vigenti in contrasto con essa, la stessa, in caso di variante sostanziale, dovrà attuarsi in conformità alle nuove previsioni dello strumento urbanistico vigente, con l'obbligo aggiuntivo di attuare le misure compensative, ove previste, definite ai sensi del comma 3 art. 46 del Ptcp provinciale vigente. E' sempre ammesso in tal senso, su iniziativa del privato o su richiesta dell'amministrazione comunale, l'annullamento del piano attuativo con convenzione urbanistica non scaduta per operare secondo le nuove previsioni della Variante.
4. Alla scadenza del naturale termine convenzionale le aree ricadenti nei Piani Attuativi di cui al presente articolo verranno automaticamente ricomprese nelle zone del tessuto consolidato assimilabile, ove attuate.
5. Alla scadenza del naturale termine convenzionale le aree ricadenti nei Piani Attuativi di cui al precedente comma 3, ove non attuate, verranno automaticamente ricomprese all'interno della nuova disciplina definita dallo strumento urbanistico vigente.
6. Esclusivamente per le aree libere non attuate oggetto di pianificazione attuativa con convenzione urbanistica scaduta, ove risultino assolti completamente gli obblighi convenzionali (cessioni di aree e realizzazione di opere pubbliche) sarà ugualmente possibile portare a



compimento la trasformazione prevista mediante titolo abilitativo semplice se con capacità inferiore a 500 mq di SLP, altrimenti con titolo abilitativo convenzionato, alle seguenti condizioni:

- a) che risulti interessata l'estensione dell'intera porzione non attuata
- b) dovranno essere utilizzati indici e parametri urbanistici della disciplina vigente al momento dell'approvazione della convenzione decaduta
- c) la capacità residua non superi i 1.500 mq di SLP

Non sono dovute in tal caso le quote di servizi da garantire ai sensi dell'art. 5 del Piano dei Servizi, se già corrisposte in attuazione della previgente convenzione.

7. Ove le condizioni di cui al precedente comma non risultino verificate, sarà ugualmente possibile portare a compimento o eseguire ex novo l'edificazione dei suddetti lotti liberi, se non in contrasto con la nuova disciplina d'ambito vigente, solo mediante approvazione di un nuovo piano attuativo che preveda la stipula di una nuova convenzione che tenga conto della disciplina vigente al momento della sua approvazione sotto ogni profilo, compresi gli obblighi di collaudo e degli oneri di urbanizzazione dovuti e non corrisposti, ovvero della nuova disciplina di Piano se interessata da un'area di trasformazione del Documento di Piano, con l'obbligo aggiuntivo di attuare le misure compensative, ove previste, definite ai sensi del comma 3 art. 46 del Ptcp provinciale vigente.

In questi casi ove l'indice di utilizzazione territoriale del previgente piano attuativo risultasse inferiore all'indice vigente previsto dal Piano, sarà possibile usufruire della capacità edificatoria fino al nuovo indice corrispondendo ai dovuti oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione per la parte di capacità edificatoria aggiuntiva usufruita.

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:
 - 2.1. Ambiti edificabili di ricollocazione delle quantità di SLP da acquisire obbligatoriamente per conseguenza dell'indice di perequazione (ambiti di atterraggio), così definiti:
 1. le aree di trasformazione di cui all'Allegato A delle disposizioni attuative del Documento di Piano, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalle singole schede di trasformazione;
 2. ambiti del tessuto urbano consolidato, disciplinati dalle presenti disposizioni attuative al capo I del Titolo III che comportano consumo di suolo da "aree non antropizzate" o "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato", rispetto alle classi di potenzialità di trasformazione dei suoli rappresentate nella Tavola PTCP_02, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalle specifiche norme d'ambito
 3. Ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica, disciplinati dalle presenti disposizioni attuative, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalla specifica norma d'ambito (art. 26)
 4. È previsto altresì il ricorso obbligatorio all'istituto perequativo per le seguenti tipologie di intervento all'interno del tessuto urbano consolidato:
 - a) interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti non residenziali all'interno dei tessuti edificati prevalentemente residenziali, nelle modalità e secondo i parametri definiti dalle specifiche norme d'ambito (artt 16-18)
 - b) interventi di cambio di destinazione d'uso e ampliamento di superfici di vendita commerciali esistenti all'interno delle zone D non residenziali, nelle modalità e secondo i parametri definiti dalla specifica norma d'ambito (art. 19)
 - 2.2. aree private con diritti volumetrici teorici di perequazione da acquisire (aree di decollo):
 - a) Ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP) che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale, interni alla rete verde provinciale
 - b) Ambiti di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde
 - c) Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL)
3. Nelle aree di trasformazione di cui all'Allegato A delle disposizioni attuative del Documento di Piano 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. Agli ambiti di cui al comma 2.2. è attribuita una capacità edificatoria teorica, definita diritto volumetrico (espressa in mq/mq). Suddetta capacità edificatoria teorica si traduce in diritti edificatori (Itp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune.
 5. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di atterraggio sopra specificate al comma 2.1. per il raggiungimento dell'indice di edificazione, di cui al seguente comma, ovvero per l'assolvimento degli obblighi di perequazione richiesti dalle specifiche casistiche di intervento di cui al comma 2.1.
 6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, le aree edificabili di cui al comma 2.1 sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona (It/Ir) e l'indice di perequazione (Itp):
 - **l'indice di fabbricabilità territoriale (It) o fondiario (Ir)** rappresentano la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni area dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, espressa in mq di Slp.
 - **l'indice di perequazione (Itp)** definisce la quota di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita, per conseguenza dell'indice di perequazione assegnato, dallo strumento attuativo per l'edificazione all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori, prodottisi negli ambiti esterni (aree private con diritti volumetrici di perequazione da acquisire), da trasferire nel comparto stesso come specificato al successivo comma 9.
 7. La somma degli indici It o Ir e Itp definisce la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice premiale Ip di cui al seguente articolo. Nei casi in cui la quota di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione è espressa in termini parametrici (mq/mq) rispetto alla SLP realizzabile applicando l'indice territoriale It o fondiario Ir stabilito, la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice Ip, è definita dall'indice It o Ir stesso.
 8. Il conferimento dei diritti edificatori per il soddisfacimento della Slp che deve essere obbligatoriamente reperita, per conseguenza dell'indice di perequazione assegnato alle aree edificabili di cui al comma 2.1., può in particolare avere luogo in relazione alle seguenti aree private con diritti volumetrici teorici di perequazione da acquisire:
 1. Ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP), come individuate nella Tavola PR_02, il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,175 mq/mq per gli ambiti ARP.2, ARP.3 e ARP.5, diversamente pari a 0,1 mq/mq, in virtù della differente stratificazione del sistema dei limiti insediativi vigente
 2. Ambiti di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde, il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,05 mq/mq, in virtù della differente stratificazione del sistema dei limiti insediativi vigente
 3. Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL), il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,15 mq/mq ed applicabile solo per gli ambiti esterni al perimetro delle aree di trasformazione previste dalla Variante. Suddetto diritto edificatorio pari a 0,15 mq/mq è applicabile anche ai fini dell'indice premiale Ip, definito nel seguente articolo, per quegli interventi in aree edificabili non soggetti a obbligo di perequazione, a seguito di cessione gratuita all'amministrazione comunale.
 4. 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
 9. 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).
10. 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.
 11. L'Amministrazione comunale stanza a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 10



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 l'anno di vigenza della Variante, l'atto di riferimento vigente 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 10 e 11 i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di altre aree private con diritti volumetrici teorici di perequazione da acquisire rappresentate nella Tavola PR_02 o la realizzazione/manutenzione dei servizi.
14. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili. A tal fine il comune ha istituito il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.
15. 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.
16. E' fatta salva la possibilità di monetizzazione del valore equivalente delle aree da acquisire, secondo il prezzo stabilito di cui al comma 12, per interventi con superfici di SLP perequativa fino a 250 mq, qualora il registro dei diritti edificatori risultasse esaurito.
17. 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.
18. Tutti i terreni acquisiti a titolo perequativo e compensativo dovranno essere non alienabili e adibiti a verde permanente, fatto salvo le facoltà di permuta ai sensi del c. 4 art. 11 della Lr. 12/2005 e smi, in caso di rilevante interesse pubblico e/o generale motivato.

ART.13 APPLICAZIONE DELL'INDICE PREMIALE (p)

1. l'indice premiale (p) 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
2. 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 (Allegato A alle disposizioni attuative del Documento di Piano).
3. 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 in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o nuova costruzione	0,05	0,06
1.a) Per ogni miglioramento di classe energetica rispetto allo stato esistente apportato negli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente senza demolizione	0,015	0,08
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 morfologia 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 assentiti 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 dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	4 mq di nuova SLP ogni 1mq di superficie trasferita di edificio incompatibile fino al raggiungimento dell'indice massimo 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
	6.2 pilotis	1 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 0,15 mq/mq da 5 a 10 metri	0,2 mq/mq fino a 5 metri 0,30 mq/mq da 5 a 10 metri

4. 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.



5. Nei casi previsti ai punti 2), 3) e 8), si provvederà mediante permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo.

TITOLO III AZZONAMENTO DEL PIANO

ART.14 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali:
 - 1.1. aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato, definito ai sensi dell'art. 10, c. 1 let. a) della Lr. 12/2005 e smi, disciplinate dalle presenti norme:
 - a) comparti di antica formazione;
 - b) tessuti edificati chiusi della città centrale
 - c) tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale – B1
 - d) tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale – B2
 - e) aree per attività non residenziali (D), suddivise in:
 - i. aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale (D1)
 - ii. aree per attività non residenziali frammiste (D2)
 - f) ville con ampi parchi e giardini;
 - 1.2. aree non urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato
 - a) Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica
 - 1.3. aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato
 - a) aree agricole strategiche (AAS) di interesse provinciale
 - b) aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale
 - 1.4. ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica
 - 1.5. aree di disciplina del Piano dei servizi
 - a) Aree a servizi, attrezzature di interesse pubblico
 - b) Aree a verde comunali di ricomposizione paesaggistica
 - c) Aree private con diritti volumetrici di perequazione da acquisire;
 - 1.6. aree e previsioni di trasformazione, disciplinate dal Documento di Piano.
 - 1.7. Piani attuativi vigenti, disciplinati dall'art.11 delle presenti disposizioni attuative.

CAPO I – Disciplina delle aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato

ART.15 COMPARTI 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 Slp, con permesso di costruire convenzionato per interventi superiori a 401 mq di Slp e inferiori a 1.500 mq, e con Piano attuativi per quelli superiori a 1.500 mq di Slp
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 è 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 A1 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 A1 - 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 (piane 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 evidenzia 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;

13. 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-funionalizzazione 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



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>				
		<table border="1"><tr><td>OBIETTIVI GENERALI</td></tr><tr><td>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.</td></tr></table>	OBIETTIVI GENERALI	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.
OBIETTIVI GENERALI				
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.				
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 - Villosesi. 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 precedentemente 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 simili) 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, inquadrare 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



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 - Villorresi, 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.

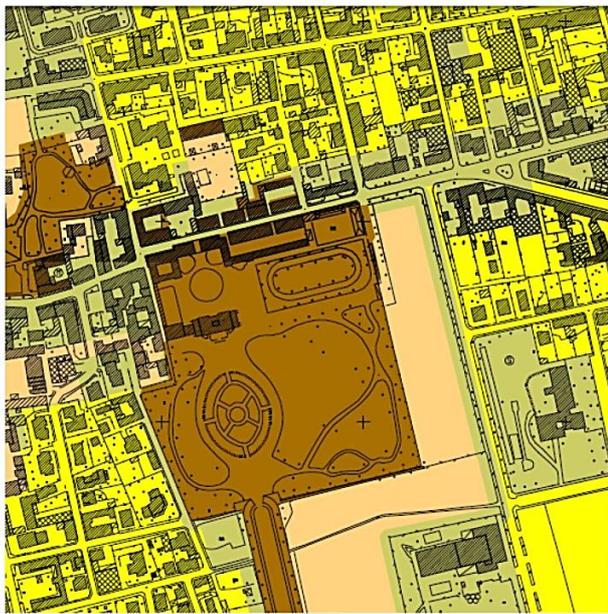
In assenza di Piano attuativo vige la disciplina del nucleo storico identificata nella Tavola C3 del vigente Piano delle regole per i manufatti costitutivi dell'ambito delle ex serre

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.



LEGENDA

	CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA
	CLASSE 4 - SENSIBILITA' PAESISTICA ALTA
	CLASSE 3 - SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
	CLASSE 2 - SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA
	CLASSE 1 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO BASSA

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

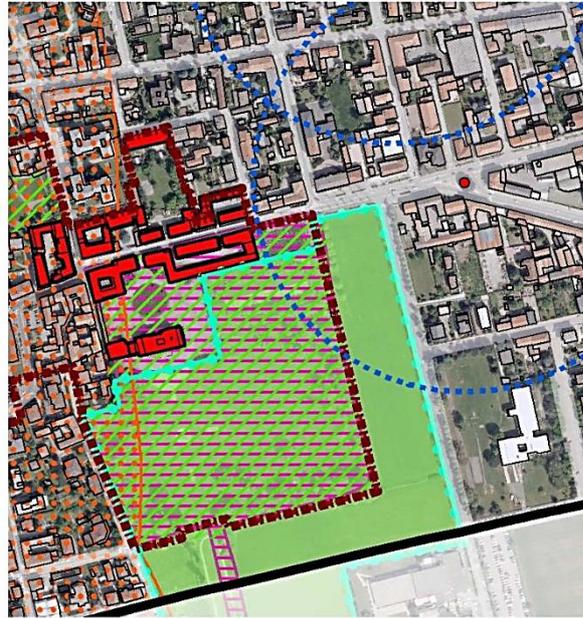
PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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:

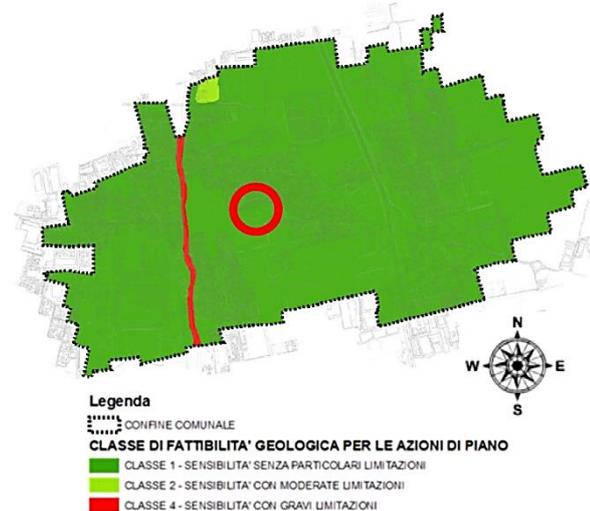
- dovranno essere rispettate le misure di divieto e tutela delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano previste dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- per quanto riguarda la realizzazione di tratte fognarie dovranno essere rispettati i criteri tecnico-costruttivi 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.16 TESSUTI EDIFICATI CHIUSI DELLA CITTÀ CENTRALE

1. Parti del tessuto urbano consolidato caratterizzato prevalentemente da aggregati edilizi di prevalente formazione storica, formatisi prevalentemente nella prima metà del secolo scorso, caratterizzati da omogeneità tipologica, morfologica, dimensionale e integrità delle connotazioni originali, con edifici disposti prevalentemente lungo il tracciato stradale tanto da costruire nell'area centrale un'edificazione continua a filo strada e uno spazio stradale "scavato nel volume", con interno a corte.
2. Gli obiettivi progettuali a cui occorre pervenire in tali ambiti sono quelli di mantenere e consolidare la continuità dello spazio urbano, conservare e tutelare gli edifici di maggiore qualità, eliminare le superfetazioni nonché elementi recenti e non coerenti sotto il profilo tipologico con l'organismo originario, preservare il carattere residenziale, riqualificare lo spazio del commercio e dei servizi collettivi, riqualificare lo spazio aperto della strada e della corte. Dunque accompagnare i processi di sostituzione edilizia in corso e di moderata densificazione garantendo un'unitarietà morfo-tipologica e il raggiungimento di elevate prestazioni energetiche. Nel complesso gli interventi assentiti dovranno essere rispettosi dei caratteri morfo-tipologici e compositivi peculiari del tessuto edificato esterno ai nuclei di antica formazione ancora leggibili.
3. Gli interventi in queste aree sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi
 - Indice fondiario di base: 0,7 mq/mq
 - Rc = esistente
 - H. massima: esistente, ovvero 12,5 m (o massimo 3 piani fuori terra) per interventi di demolizione e ricostruzione. Altezze superiori all'esistente sono consentite esclusivamente per il raggiungimento dell'altezza di gronda prevalente se in adiacenza, ovvero fino all'altezza massima di zona solo a seguito di intervento unitario sull'intera estensione della cortina esistente.
 - E' possibile proporre altezze massime diverse senza aumento di Slp massima ammissibile per interventi compresi all'intero di Piani di Recupero.
4. **Regole di intervento e ricomposizione del tessuto esistente**
 - a) È prescritto il mantenimento degli affacci e dei prospetti su spazio pubblico, nonché il mantenimento degli allineamenti esistenti su spazio pubblico. E' possibile proporre la modifica dei prospetti su spazio pubblico e di arretramenti maggiori rispetto agli allineamenti esistenti solo per interventi compresi all'intero di Piani di Recupero che interessano l'intero sviluppo del fronte allineato in cortina
 - b) Fatte salve condizioni di comprovato degrado statico-strutturale non superabili con interventi di manutenzione straordinaria, non è ammessa la demolizione e ricostruzione di unità edilizie dotate di maggior valore testimoniale e qualità/pregio artistico ed architettonico, ovvero derivanti dal processo di formazione dell'impianto insediativo di carattere testimoniale documentabile al 1930, e/o di qualità architettonica meritevole di mantenimento, se non a seguito di redazione di Piano di recupero volto ad evidenziare la sostenibilità dell'intervento proposto sotto il profilo della organicità e coerenza linguistica ed architettonica.
 - c) Sottotetti: negli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso un incremento fino a 1,50 mt dell'altezza dell'edificio per il raggiungimento dell'altezza di gronda prevalente se in adiacenza, a condizione che l'altezza complessiva non superi quella degli edifici ad esso adiacenti. Per gli edifici in cortina su fronte strada il recupero sottotetto è ammesso esclusivamente con utilizzo di velux. Non è dunque ammessa la realizzazione di abbaini. All'interno delle corti sono ammesse aperture verticali solo se comportino la realizzazione di terrazzi ricavati entro il profilo della falda
 - d) Per gli edifici che hanno introdotto una rottura nel tessuto continuo dal punto di vista altimetrico e/o nella disposizione al suolo (arretramenti, rottura di fronti continui, introduzione di elementi aggettanti, portici estranei all'edilizia storica, etc.) è consentito l'adattamento degli edifici a nuove esigenze abitative e tecnologiche, al fine di favorire in caso di demolizione e ricostruzione il ripristino del tessuto continuo, nonché l'innalzamento dei livelli di gronda al fine di uniformare gli allineamenti esistenti.
 - e) Per gli interventi assentiti di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o in generale volti a modificare l'involucro esterno degli organismi edilizi è da ritenersi d'indirizzo la ripresa delle forme tipologiche di tipo "tradizionale" contenute nell'abaco allegato alle vigenti norme del Pgt, nonché degli obiettivi paesaggistici definiti dal Piano in funzione della classe paesaggistica di riferimento (Tav. PR_06)
 - f) In particolare la copertura degli edifici dovrà essere a doppia falda con struttura portante possibilmente in legno e manto di copertura in laterizio. Gli sporti di gronda non potranno superare i 60 cm. I canali di gronda dovranno essere in rame o in lamiera zincata verniciata. E' vietato l'uso di canali in materiali plastici. Le coperture dovranno essere realizzate con elementi in laterizio. La realizzazione di pannelli solari per la produzione di energia o di acqua calda dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche della falda e preferibilmente rivolti verso gli spazi interni delle corti.



5. Quote edificatorie incremental all'indice fondiario base e funzionali al raggiungimento degli obiettivi di ricomposizione e ripristino del tessuto edilizio esistente chiuso potranno essere usufruite, entro il limite aggiuntivo di 0,2 mq/mq, mediante l'accesso agli istituti perequativi e premiali di Piano, secondo quanto previsto corrispettivamente dagli artt. 12 e 13 delle presenti norme, anche per aggregazione delle superfici di intervento per una superficie territoriale di intervento non inferiore a 2.500 mq e che dimostri, tramite presentazione di un progetto planivolumetrico preliminare, la fattibilità della scelta progettuale sotto il profilo della qualità paesaggistica e della ricomposizione volumetrica, in modo tale che sia assicurata la continuità, l'organicità e la coerenza delle cortine di nuovo progetto nel tessuto esistente
6. Sono ammessi interventi di ampliamento inferiori ai 10 mq di SLP oltre l'indice fondiario di base di zona senza il ricorso agli istituti premiali e perequativi per le unità mono e bi-familiari, purchè nel rispetto dei rapporti di permeabilità prescritti dal vigente regolamento di igiene locale
7. Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 500 mq	Permesso di Costruire
Da 401 501 mq a 1.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 1.500 mq	Piano attuativo

8. Destinazioni d'uso ammissibili:

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

9. Norme di intervento specifiche

a) Aree produttive all'interno del tessuto prevalentemente residenziale

Per le attività produttive e economiche regolarmente esistenti e in attività all'interno del tessuto residenziale è consentito il mantenimento delle attività produttive esistenti alla data di adozione della Variante fino alla loro cessazione.

Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SLP esistente alla data di adozione della Variante per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo che ne migliorino anche la qualità ambientale dell'insediamento all'interno del contesto di inserimento. Alla dismissione delle suddette attività si applica la disciplina di cui al seguente punto.

b) Edifici non residenziali dismessi all'esterno degli ambiti di disciplina del Documento di Piano

b.1. anche in caso di dismissione dell'attività in essere, è ammesso, esclusivamente mediante interventi che non comportino la demolizione dei fabbricati, l'insediamento di nuove attività economiche, anche produttive ed artigianali, purchè compatibili con la residenza, dunque ad esclusione delle attività classificate come insalubri I e II livello. L'attivazione di nuove attività economiche all'interno di fabbricati dismessi è consentita in ogni modo solo successivamente al conseguimento del rilascio di conformità a seguito di redazione di apposita Documentazione previsionale di impatto acustico (DPIA) che ne attesti la compatibilità con le funzioni residenziali contermini, oltre lo studio della mobilità di accesso in caso di attività che comportano l'utilizzo di mezzi di trasporto pesanti. Le nuove attività 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.

I cambi di destinazione d'uso per le funzioni compatibili con la residenza di cui sopra sono assenti anche in assenza di recupero generale dell'area produttiva, purchè nel rispetto delle dotazioni di servizi minimi da garantire definiti dall'art. 5 del Piano dei Servizi e di quanto previsto dalle norme del commercio, in caso di destinazioni d'uso commerciali.

b.2. è sempre ammesso il recupero del Volume reale esistente mediante la ristrutturazione senza demolizione dei manufatti per funzioni residenziali e compatibili.



b.3. la demolizione degli involucri edilizi comporta automaticamente l'attribuzione delle specifiche destinazioni d'uso ammissibili per le zone B1 e B2. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali dismessi, si applica il disposto della perequazione richiamato all'interno del presente articolo. Vengono inoltre stabilite le seguenti modalità di intervento:

- Recupero SLP esistente fino a 500 mq; permesso di costruire
- recupero fino a SLP esistente superiore a 500 mq; Permesso di costruire convenzionato
- recupero oltre SLP esistente: Piano di Recupero

In caso di demolizione e ricostruzione il rapporto di copertura non può essere inferiore al 50% della Superficie di intervento (ST) e la superficie drenante profonda non potrà essere inferiore del 15% della superficie drenante.

Per gli interventi interessanti le aree dismesse di cui alla Tavola PTC_P_02, ovvero fabbricati che si trovano in uno "stato fisico di degrado non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria" è prevista l'applicazione, ove attuabile, delle agevolazioni di cui: i.) al c.10 art. 16 Dpr. 380/2001 e smi; ii.) al c. 4 - bis art. 17 Dpr. 380/2001 e smi; iii.) al c. 10 - bis art. 44 della Lr. 12/2005 e smi.

10. Norma speciale torrente Seveso

In tutti gli interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo che ricomprendono, all'interno della superficie di intervento, le sponde del torrente Seveso e che prevedono la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, dovrà essere garantita e ceduta all'amministrazione comunale una fascia verde di ampiezza minima di 10 metri. Cessioni afferenti ad ampiezze maggiori potranno avvalersi delle premialità definite dalle presenti norme. La distanza dal corso d'acqua è da intendersi misurata dalla sommità della sponda incisa. Sono fatte salve la SLP o il Volume di ricostruzione come da punto precedente, da ricollocarsi dunque oltre la fascia di arretramento del torrente Seveso, ed eventualmente trasferibile in altre aree di ricollocazione private.

Per i rimanenti interventi che si configurano oltre la manutenzione straordinaria è fatto obbligo la cessione delle aree interessate dalla fascia di in edificabilità ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Per ogni altra tipologia di intervento ammissibile entro la fascia di rispetto dei 10 metri dal torrente Seveso si rimanda alle norme geologiche allegate.

ART.17 TESSUTI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – B1

1. Parti del tessuto urbano consolidato caratterizzate da un tessuto urbano consolidato, con destinazione prevalentemente residenziale e comprendente situazioni riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, generalmente privi di valore storico e testimoniale.

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.
- L'utilizzo dell'indice premiale è facoltativo negli interventi a permesso di costruire semplice, mentre per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, non ancora asseverati volumetricamente, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo l'avvalimento dell'indice premiale è obbligatorio, da corrispondere mediante cessione di aree di ricomposizione locale (ARL) di cui al c. 8 c) art. 12 delle presenti norme, oltre le aree a servizio minime richieste

Indice perequativo Itp: 0,1 mq/mq

- L'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo, ad esclusione dei casi specificati nel presente articolo, e non è applicabile fino a interventi di ampliamento inferiori ai 10 mq di SLP oltre l'indice fondiario di base di zona.

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, dove è previsto il mantenimento degli allineamenti esistenti. (rispetto Monza/Saronno e Milano/Meda)

3. Utilizzo obbligatorio della perequazione:

E' fatto obbligo il reperimento di SLP mediante il ricorso dell'istituto perequativo, secondo le modalità definite dall'art. 12 delle presenti norme, per tutti gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, non asseverati volumetricamente, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo, assoggettati alle misure di compensazione previste dal Titolo V delle presenti norme, nello specifico:

- interventi su "aree non antropizzate" ai sensi delle classi di trasformabilità dei suoli definite all'interno della Tavola DP_X: ltp = 10% SLP (1 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario $I_f = 0,6$ mq/mq);
- Interventi su "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" di completamento: ltp = 5% SLP (0,5 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario $I_f = 0,6$ mq/mq).
- Gli indici ltp di cui sopra sono da ritenersi ridotti del 50% per la quota di superfici non urbanizzate eventualmente presenti all'interno delle aree dismesse di cui alla Tavola PTCP_02..

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali dismessi, al fine di usufruire del volume reale dei manufatti, dovrà essere acquisita mediante perequazione almeno 1/3 della quota eccedente la SLP preesistente fino al volume reale preesistente. Per interventi che usufruiscono contestualmente dell'indice premiale, l'indice perequativo da acquisire è ridotto del 50%.

Le suddette compensazioni non si applicano per le aree ricadenti all'interno degli "ambiti di interesse provinciale" in quanto oggetto di intesa con l'ente provinciale, ai sensi dell'art. 34 del Ptcp vigente

4. Prescrizioni:

I lotti liberi, non asseverati volumetricamente, con superfici superiori a 1.000 mq esistenti alla data di adozione della presente Variante non possono essere frazionati e sono subordinati alla presentazione di permesso di costruire convenzionato per garantire una progettazione unitaria e coerente con il contesto di intervento.

Gli interventi di trasformazione in ambiti confinanti ad attività produttive esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale dovranno prevedere fasce di mitigazione a verde di ampiezza minima pari a 10 metri verso le zone a funzioni non omogenea e l'adattamento delle strutture per contrastare l'inquinamento acustico e ambientale.

5. Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
Fino a 500 mq	Permesso di Costruire
Da 401 501 mq a 1.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 1.500 mq	Piano Attuativo

6. Destinazioni d'uso ammissibili:

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

7. Norme di intervento specifiche:

a. *Aree produttive all'interno del tessuto prevalentemente residenziale*



Per le attività produttive e economiche regolarmente esistenti e in attività all'interno del tessuto residenziale è consentito il mantenimento delle attività produttive esistenti alla data di adozione della Variante fino alla loro cessazione.

Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SLP esistente alla data di adozione della Variante per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo che ne migliorino anche la qualità ambientale dell'insediamento all'interno del contesto di inserimento. Alla dismissione delle suddette attività si applica la disciplina di cui al seguente punto.

b. Edifici non residenziali dismessi all'esterno degli ambiti di disciplina del Documento di Piano

1. anche in caso di dismissione dell'attività in essere, è ammesso, esclusivamente mediante interventi che non comportino la demolizione dei fabbricati, l'insediamento di nuove attività economiche, anche produttive ed artigianali, purchè compatibili con la residenza, dunque ad esclusione delle attività classificate come insalubri I e II livello. L'attivazione di nuove attività economiche all'interno di fabbricati dismessi è consentita in ogni modo solo successivamente al conseguimento del rilascio di conformità a seguito di redazione di apposita Documentazione previsionale di impatto acustico (DPIA) che ne attesti la compatibilità con le funzioni residenziali contermini, oltre lo studio della mobilità di accesso in caso di attività che comportano l'utilizzo di mezzi di trasporto pesanti. Le nuove attività 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.

I cambi di destinazione d'uso per le funzioni compatibili con la residenza di cui sopra sono assentiti anche in assenza di recupero generale dell'area produttiva, purchè nel rispetto delle dotazioni di servizi minimi da garantire definiti dall'art. 5 del Piano dei Servizi e di quanto previsto dalle norme del commercio, in caso di destinazioni d'uso commerciali.

2. è sempre ammesso il recupero del Volume reale esistente mediante la ristrutturazione senza demolizione dei manufatti per funzioni residenziali e compatibili.

3. la demolizione degli involucri edilizi comporta automaticamente l'attribuzione delle specifiche destinazioni d'uso ammissibili per le zone B1 e B2. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali dismessi, al fine di usufruire del volume reale dei manufatti, dovrà essere acquisita mediante perequazione almeno 1/3 della quota eccedente la SLP preesistente fino al volume reale preesistente. Per interventi che usufruiscono contestualmente dell'indice premiale, l'indice perequativo da acquisire è ridotto del 50%.

Vengono inoltre stabilite le seguenti modalità di intervento:

- Recupero SLP esistente fino a 500 mq: permesso di costruire
- recupero fino a SLP esistente superiore a 500 mq: Permesso di costruire convenzionato
- recupero oltre SLP esistente: Piano di Recupero

In caso di demolizione e ricostruzione il rapporto di copertura non può essere inferiore al 60% della Superficie di intervento (ST) e la superficie drenante profonda non potrà essere inferiore del 15% della superficie drenante.

Per gli interventi interessanti le aree dismesse di cui alla Tavola PTCP_02, ovvero fabbricati che si trovano in uno "stato fisico di degrado non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria" è prevista l'applicazione, ove attuabile, delle agevolazioni di cui: i.) al c.10 art. 16 Dpr. 380/2001 e smi; ii.) al c. 4 - bis art. 17 Dpr. 380/2001 e smi; iii.) al c. 10 - bis art. 44 della Lr. 12/2005 e smi.

8. Norma speciale torrente Seveso

In tutti gli interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo che ricomprendono, all'interno della superficie di intervento, le sponde del torrente Seveso e che prevedono la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, dovrà essere garantita e ceduta all'amministrazione comunale una fascia verde di ampiezza minima di 10 metri. Cessioni afferenti ad ampiezze maggiori potranno avvalersi delle premialità definite dalle presenti norme. La distanza dal corso d'acqua è da intendersi misurata dalla sommità della sponda incisa. Sono fatte salve la SLP o il Volume di ricostruzione come da punto precedente, da ricollocarsi dunque oltre la fascia di arretramento del torrente Seveso, ed eventualmente trasferibile in altre aree di ricollocazione private.

Per i rimanenti interventi che si configurano oltre la manutenzione straordinaria è fatto obbligo la cessione delle aree interessate dalla fascia di edificabilità ai fini del rilascio del titolo abilitativo.



Per ogni altra tipologia di intervento ammissibile entro la fascia di rispetto dei 10 metri dal torrente Seveso si rimanda alle norme geologiche allegate.

9. Tessuti edificati all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica

Per le aree appartenenti ai tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale ricompresi all'interno del perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 31 delle vigenti Nta del Ptcp, l'indice fondiario di base stabilito si applica solo su lotti già asserviti ai fini dell'edificazione fino alla saturazione dello stesso, comprensivi di indice premiale e perequativo. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione su nuovi lotti liberi o conseguenti al frazionamento dalla data di adozione della Variante al PGT se non ricorrendo all'istituto della perequazione nella misura di una maggiorazione pari al 100% dell'indice perequativo di zona.

In caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, dovrà essere garantita la realizzazione e cessione in loco del 15% della ST (o SF) di intervento, al fine di configurare dei corridoi verdi equipaggiati con siepi ed alberature volti ad incrementare la connettività e permeabilità ambientale.

10. Tessuti edificati all'interno degli ambiti di interesse provinciale

Gli interventi all'interno degli ambiti di interesse provinciale e comportanti consumo di suolo (come definiti dal precedente art. X delle presenti disposizioni attuative ai sensi dell'art.46 del vigente Ptcp), anche ove interessanti singole proprietà, necessitano di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati e dovrà comunque prevedere i contenuti di cui alla let. c) c. 3 art. 34 del Ptcp vigente.

ART.18 TESSUTI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – B2

1. Parti del tessuto urbano consolidato caratterizzate da un tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a minore densità, interessate da edilizia recente con tipologia in prevalenza mono e bifamiliare.
2. Gli interventi in queste aree sono disciplinati secondo le medesime disposizioni di cui al precedente articolo (zone B1), ad eccezione dell'applicazione dei seguenti indici e parametri edilizi.
 - Indice fondiario di base: 0,4 mq/mq
 - H. massima: 13,5 m

3. Utilizzo obbligatorio della perequazione:

E' fatto obbligo il reperimento di SLP mediante il ricorso dell'istituto perequativo, secondo le modalità definite dall'art. 12 delle presenti norme, per tutti gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, non asseverati volumetricamente, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo, assoggettati alle misure di compensazione previste dal Titolo V delle presenti norme, nello specifico:

- interventi su "aree non antropizzate" ai sensi delle classi di trasformabilità dei suoli definite all'interno della Tavola PTCP_02.: ltp = 10% SLP (1 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario lf = 0,5 mq/mq);
- Interventi su "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" di completamento: ltp = 5% SLP (0,5 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario lf = 0,5 mq/mq).
- Gli indici ltp di cui sopra sono da ritenersi ridotti del 50% per la quota di superfici non urbanizzate eventualmente presenti all'interno delle aree dismesse di cui alla Tavola PTCP_02,

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali dismessi, al fine di usufruire del volume reale dei manufatti, dovrà essere acquisita mediante perequazione almeno 1/3 della quota eccedente la SLP preesistente fino al volume reale preesistente. Per interventi che usufruiscono contestualmente dell'indice premiale, l'indice perequativo da acquisire è ridotto del 50%.

Le suddette compensazioni non si applicano per le aree ricadenti all'interno degli "ambiti di interesse provinciale" in quanto oggetto di intesa con l'ente provinciale, ai sensi dell'art. 34 del Ptcp vigente



ART.19 ZONA D – AREE PER ATTIVITA' NON RESIDENZIALI

1. Parti del tessuto urbano consolidato caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio prevalentemente non residenziale di tipo produttivo, terziario o 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: 70%
H. massima: 14 m (comprensiva di eventuali velette)
Possibilità edificatoria aggiuntiva:
 - Indice premiale: 0,1 mq/mq
L'utilizzo dell'indice premiale è facoltativo. L'acquisizione dell'indice premiale può avvenire secondo quanto indicato all'art.13 delle presenti norme
Per le attività in essere alla data di adozione della variante che ospitano attività in tutto industriali ed artigianali, o ad esse direttamente connesse, certificate dalla Camera di Commercio, potrà essere conseguito un indice premiale aggiuntivo pari a 0,1 mq/mq, ove gli interventi perseguano gli obiettivi di APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata) ovvero siano volti all'introduzione di soluzioni innovative o tecnologicamente qualificate dei processi produttivi e del ciclo di vita dei prodotti, a condizione che gli ampliamenti di cui al presente punto siano destinati all'attività produttiva, miranti ad aumentare il numero degli addetti e non possono essere adibiti in tutto a funzioni commerciali o logistiche e che non si ecceda il rapporto di copertura di zona maggiorato del 5%. L'aumento di superficie dell'attività esistente deve essere riportato su atto di asservimento e trascritto nei registri immobiliari, con un vincolo pertinenziale di almeno cinque anni e comunque non frazionabile rispetto alla superficie di origine.
 - Indice perequativo: 0,1 mq/mq
L'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo, e non è applicabile fino a interventi di ampliamento inferiori ai 100 mq di SLP oltre l'indice fondiario di base di zona.

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.

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.

Compensazioni:

- Gli interventi su "aree non antropizzate" ai sensi delle classi di trasformabilità dei suoli definite all'interno della Tavola PTCP_02, dovranno garantire il reperimento di un indice perequativo $I_{tp} = 10\% \text{ SLP}$ (1 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario $I_f = 0,6 \text{ mq/mq}$), o in alternativa, dovranno cedere gratuitamente all'interno dell'area di intervento una superficie adibita a verde drenante profondo pari al 20% SLP (2 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario $I_f = 0,6 \text{ mq/mq}$)
- Gli interventi su "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" di completamento dovranno garantire il reperimento di un indice perequativo $I_{tp} = 5\% \text{ SLP}$ (0,5 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario $I_f = 0,6 \text{ mq/mq}$), o in alternativa cedere gratuitamente all'interno dell'area di intervento una superficie adibita a verde drenante profondo pari al 10% SLP (1 mq ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario $I_f = 0,6 \text{ mq/mq}$);
- Le quantità di cui sopra sono da ritenersi ridotti del 50% se ricadenti all'interno dei perimetri di aree dismesse di cui alla Tavola PTCP_02.

Le suddette compensazioni non si applicano per le aree ricadenti all'interno degli "ambiti di interesse provinciale" in quanto oggetto di intesa con l'ente provinciale, ai sensi dell'art. 34 del Ptcp vigente

Modalità attuative:

SLP	Modalità attuativa
------------	---------------------------



Fino a 600 mq	Permesso di Costruire
Da 601 mq a 1.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 1.500 mq	Piano Attuativo

3. Destinazioni d'uso ammissibili:

Le destinazioni d'uso sono quelle non esplicitamente escluse all'art.5 delle presenti norme, a seconda che si tratti di:

- a) aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale (D1), comprendono aree destinate prevalentemente alla produzione e al lavoro
- b) aree per attività non residenziali frammiste (D2), comprendono aree destinate prevalentemente alla produzione con presenza di attività destinate prevalentemente al commercio e alle attività direzionali e/o terziarie

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

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purchè riconducibili alle specifiche destinazioni d'uso ammissibili secondo quanto stabilito dall'art. 5 delle presenti norme.

All'interno delle aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale (D1) sono ammessi cambi di destinazione d'uso in attività non prettamente correlate alle unità produttive esistenti, secondo quanto assentito dall'art. 5 delle presenti norme, solo per gli edifici dismessi alla data di adozione della Variante o per i quali alla medesima data non risultano insediate attività di cui ai gruppi funzionali Gf.2.1. e Gf.2.2., e solo secondo i parametri riportati nella tabella di cui al comma 6.

5. Servizi minimi da reperire per il cambio d'uso

La dotazione di servizi minimi deve avvenire secondo quanto previsto dall'art. 5 delle disposizioni attuative del Piano dei Servizi.

6. Coefficienti parametrici per la conversione delle destinazioni d'uso

1. aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale (D1)

In aggiunta alle dotazioni di cui al punto 6, per i cambi di destinazione che interessano le aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni definite dal Piano, dovrà essere acquisita, tramite perequazione, la Superficie virtuale incrementale rispetto all'esistente da computarsi, tramite proporzione, attraverso i seguenti coefficienti parametrici:

<i>Coefficienti per la conversione delle destinazioni d'uso</i>		
Destinazione Produttiva	Destinazione Terziaria o residenziale ammessa	Destinazione Commerciale
1	1,075	1,3

2. aree per attività non residenziali frammiste (D2)

In aggiunta alle dotazioni di cui al punto precedente, per i cambi di destinazione che interessano superfici oltre i 500 mq dovrà essere acquisita, tramite perequazione, la Superficie virtuale incrementale rispetto all'esistente da computarsi, tramite proporzione, attraverso i seguenti coefficienti parametrici:

<i>Coefficienti per la conversione delle destinazioni d'uso</i>		
Destinazione Produttiva	Destinazione Terziaria	Destinazione Commerciale
1	1,05	1,1

Per le superfici oggetto di computo (da calcolarsi secondo la formula: SLP oggetto di cambio di destinazione d'uso - 500 mq) comprese tra i 601 mq e i 1.000 mq è prevista l'applicazione di un abbattimento del 50%. E' prevista altresì la possibilità di monetizzazione del controvalore a discrezione dell'Amministrazione Comunale.



In entrambi i casi i cambi di destinazione d'uso per destinazioni commerciali conformi alle presenti norme con superficie superiore a 1.500 mq dovranno essere assoggettati a verifica di assoggettabilità Vas ai sensi della normativa vigente.

7. In caso di demolizioni con ricostruzioni trovano applicazione gli indici massimi previsti nelle specifiche zone.
8. Per le destinazioni commerciali si rimanda anche al successivo art.30.
Per ampliamenti di superfici di vendita superiori ai 500 mq, all'interno di strutture con destinazione commerciale esistenti, fino alla categoria dimensionale ammessa dalla zona, dovrà essere acquisita, tramite perequazione, la Superficie virtuale incrementale rispetto all'esistente da computarsi, tramite proporzione, attraverso i coefficienti parametrici previsti dal comma 6 in funzione della zona di collocazione
9. *Tessuti edificati all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica*
Per le aree appartenenti ai tessuti edificati per attività non residenziali ricompresi all'interno del perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 31 delle vigenti Nta del Ptcp, l'indice fondiario di base stabilito si applica solo su lotti già asserviti ai fini dell'edificazione fino alla saturazione dello stesso, comprensivi di indice premiale e perequativo. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione su nuovi lotti liberi o conseguenti al frazionamento dalla data di adozione della Variante al PGT se non ricorrendo all'istituto della perequazione nella misura di una maggiorazione pari al 100% dell'indice perequativo di zona.
In caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, dovrà essere garantita la realizzazione e cessione in loco del 15% della ST (o SF) di intervento, al fine di configurare dei corridoi verdi equipaggiati con siepi ed alberature volti ad incrementare la connettività e permeabilità ambientale
10. *Tessuti edificati all'interno degli ambiti di interesse provinciale*
Gli interventi all'interno degli ambiti di interesse provinciale e comportanti consumo di suolo (come definiti dal precedente art. X delle presenti disposizioni attuative ai sensi dell'art.46 del vigente Ptcp), anche ove interessanti singole proprietà, necessitano di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati e dovrà comunque prevedere i contenuti di cui alla let. c) c. 3 art. 34 del Ptcp vigente.

ART.20 VILLE CON AMPI PARCHI E GIARDINI

1. Si tratta di zone costituite da giardini privati di interesse ambientale, con presenza di edifici a bassa densità fondiaria, che il PGT intende mantenere e consolidare per la funzione paesaggistico-ambientale di carattere strategico al fine della salvaguardia della vivibilità dell'aggregato urbano. La presenza di tali oasi di verde si caratterizza come elemento determinante della qualità urbana e della sua vivibilità, connessa al giusto equilibrio tra spazi edificati e spazi di verde nell'ambito dell'urbano consolidato, nonché la presenza di corridoi di visuali libere o tra le cortine di edificato, per cui vi è l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione.
2. Le aree ricadenti in tale zona sono da considerarsi aree private di alta valenza ambientale e rappresentativa.
3. In queste zone, al fine di migliorare la condizione abitativa delle unità immobiliari residenziali esistenti, sono ammessi prevalentemente interventi di recupero degli edifici esistenti, fino alla ristrutturazione edilizia. Potrà essere concesso un incremento volumetrico per ampliamenti, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo non superi lo 0,1 mq/mq, entro una misura comunque non superiore a 100 mq. di SLP, rapportati all'intero edificio esistente indipendentemente dal numero delle singole unità immobiliari in cui può risultare suddiviso, nel rispetto dell'altezza massima preesistente e del rapporto RD del 50%, purchè non comportino il taglio di alberature esistenti. A tal fine è prescritto l'obbligo di presentazione anche nell'ambito dei permessi di costruire o DIA di apposito rilievo del verde.
4. E' consentito il recupero dei sottotetti solo se l'intervento non comporti alterazioni sostanziali delle caratteristiche di pregio storico-architettonico esistenti.
5. Il precedente comma non si applica per gli edifici aventi interesse storico-culturale, per i quali si rimanda alla specifica disciplina delle presenti norme.
6. Ove la costruzione esistente rivesta caratteristiche di pregio storico-architettonico, gli interventi oltre la manutenzione straordinaria dovranno essere subordinati a Piano di Recupero.



7. Eventuali tagli di alberi sono ammessi unicamente nell'ambito dei processi di tutela e cura agro-silvo-pastorale, con sostituzione di alberi della stessa specie o di altre specie arbustive o arboree prescelte fra quelle autoctone o naturalizzate per motivazioni fitosanitarie, come individuate in relazione al regolamento del verde.
8. Le destinazioni d'uso prevalente è quella residenziale, sono ammesse anche quella alberghiera e di catering per manifestazioni e quelle di esercizio di somministrazione.
9. Qualora si tratti di aree prive di edificazione, e mai asservite ad altra edificazione, con specifico riferimento alla dimensione catastale del lotto alla data dell'11 aprile 2011 è ammessa la nuova edificazione con tagli di alberature limitate all'area interessata dal sedime dell'immobile da costruire, nel rispetto dei seguenti indici:
 - a. IF = 0,1 mq/mq
 - b. RC = 10%
 - c. SD = 50%
 - d. HE = ml.7,50DISTANZE:
 - e. DC = 0,00 se preesistente allineamento continuo su fronte stradale o costruzioni a confine su lotti privati contigui o in caso di accordo tra proprietari confinanti, oppure minimo di ml. 5,00
 - f. DF = m 10 oppure 0,00 nei casi previsti sopra
 - g. DS = allineamento edifici esistenti con assegnazione di punti fissi da parte del Responsabile dello Sportello Unico, salve restando le distanze di Legge tra le pareti finestrate di edifici antistanti, oppure minimo di ml.5,00

CAPO II – Disciplina delle aree non urbanizzate del tessuto urbano consolidato che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale

ART.21 VERDE URBANO DI CONNESSIONE AMBIENTALE DELLA RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

1. Identifica il sistema di spazi a verde non insediati all'interno dell'antropizzato complementare al tessuto urbano consolidato esistente, deputati a salvaguardare le relazioni cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici. Ricomprendono spazi in parte pertinenziali adiacenti alle strutture di viabilità di livello sovracomunale, gravati, di norma, da vincolo di rispetto stradale ai sensi di legge oltre che le aree verdi pubbliche di ricomposizione paesistica esterne al perimetro del Pils Grugnotorto Villoresi di cui all'art. 11 del Piano dei servizi. La corretta utilizzazione di tali ambiti può far conseguire loro un ruolo di verde di connessione con funzione ecologica e di filtro a tutela dall'inquinamento acustico ed ambientale.
2. In particolare tali aree sono invece da intendersi come "aree non soggette a trasformazione urbanistica" ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, essendovi ammesso soltanto il mantenimento e/o la formazione di giardini e parchi privati, nonché sistemazione a parco mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordonature di vialetti e simili, ammettendo in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali., al fine di costituire zone ecotonali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi
3. In tali spazi non è ammesso alcun intervento differente dalla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti (purché regolarmente condonati) alla data di adozione del Piano di governo del territorio, senza alcuna possibilità d'incremento volumetrico o di Slp; è incentivata altresì la demolizione di eventuali manufatti esistenti, ove privi di carattere storico e testimoniale, con la possibilità di recupero della Superficie utile espressa all'interno degli ambiti edificabili definiti dal Piano.
4. Sono fatte salve le attività culturali, eventualmente in esercizio alla data di adozione della variante, che devono essere tutelate
5. Sono ammesse destinazioni d'uso afferenti ai gruppi funzionali Gf. 2.7, oltre che l'insediamento di attività di strutture a supporto delle infrastrutture a supporto della viabilità, esclusivamente se ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e che non compromettano i valori di continuità ambientali complessivi del corridoio verde all'interno del quale risultano inseriti, nonché le attività Gf 4.1 e Gf 5.1 limitate alle sole autorizzazioni temporanee di attività di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, comunque nella misura non superiore



a 25 mq di superficie coperta, a supporto del sistema di fruizione della rete ecologica comunale; in ogni modo suddette attività dovranno risultare compatibili con il sistema dei vincoli ambientali esistenti.

CAPO III – Disciplina delle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

ART.22 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA (AAS) DI INTERESSE STRATEGICO

1. Il Piano delle Regole recepisce e meglio oggettiva sul territorio comunale, alla scala 1:2.000, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS), identificando sul territorio le aree di applicazione delle disposizioni prescrittive prevalenti di cui agli artt. 6 e 7 delle norme del vigente Ptcp.
2. La destinazione principale è agricola, comprendendovi tutte le funzioni ammesse ai sensi della disciplina regionale vigente di cui al titolo terzo della parte seconda della Legge regionale 12/2005 e smi, ed escludendo tutte le altre destinazioni.
3. Suddetti ambiti sono assoggettati ad usi, tutele e valorizzazioni compatibili con le disposizioni del Ptcp e della disciplina di cui agli artt. 31 e 32 delle norme del Ptcp vigente.

ART.23 AREE VERDI DI RILEVANZA PAESISTICO AMBIENTALE CHE CONCORRONO ALLA COSTRUZIONE DEI CORRIDOI DELLA RETI ECOLOGICHE REGIONALE E PROVINCIALE

1. Le aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale identificano aree non antropizzate, esterne al tessuto urbano consolidato, con preminente valenza paesistico ed ecologica, rimarcata dalla significativa stratificazione della disciplina paesaggistica sovra locale vigente, nello specifico l'apposizione delle previsioni di corridoi ecologici sia della rete ecologica regionale (corridoio di bassa e moderata antropizzazione) sia della rete ecologica provinciale.
2. Per tali ambiti la funzione ambientale prevale sulla funzione produttiva, e dunque, dovendosi assimilare alle "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" di cui alla let. b) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, non è consentito realizzare nuove edificazioni a qualsivoglia titolo, dovendosi perseguire azioni di miglioramento ecologico-ambientale.
3. In tali ambiti essendo assegnata la funzione connettiva della rete ecologica comunale principale, possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali di collegamento tra le diverse parti del paese. Sono previsti interventi di conservazione dei fontanili e dei canali, ed ogni altro intervento teso a consentire l'aumento della biodiversità complessiva e la ricostruzione di un autentico paesaggio campestre. Sono ammesse coltivazioni a prato, seminativi, colture legnose specializzate, colture orticole e floricole, siepi campestri di piccole dimensioni. In particolare si vuole favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e semi-naturali, la protezione delle acque sotterranee attraverso la limitazione degli usi di pesticidi e concimi chimici, il mantenimento e il ripristino della presenza vegetazionali significativi a carattere lineare lungo le strade anche con finalità di qualificazione paesistica, la diffusione di pratiche agronomiche secondo protocolli di agricoltura biologica, il mantenimento di percorsi interpoderali e di sentieri.

TITOLO IV - AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE DI RICOMPOSIZIONE PAESISTICA SOVRALocale

ART.24 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. CG DP_13 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 1°/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.25 DISCIPLINA DELLA RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA PROVINCIALE

1. Il Piano delle Regole recepisce, in adeguamento alla scala locale 1:2.000, il perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale ai sensi dell'art. 31 del vigente Ptcp.



2. Il perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale ricomprende all'interno i seguenti ambiti di disciplina:
 - a) Rete verde di ricomposizione paesaggistica in spazi della mobilità e della sosta disciplinati dalle disposizioni attuative del Piano dei Servizi;
 - b) Aggregati urbani consolidati all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, disciplinati all'interno del Capo I Titolo III delle presenti disposizioni normative
 - c) Aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato, disciplinate all'interno del Capo II Titolo III delle presenti disposizioni normative
 - d) Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato, disciplinate all'interno del Capo III Titolo III delle presenti disposizioni normative
 - e) Ambiti interessati da previsioni urbanistiche vigenti non attuate e disciplinate all'interno del Documento di Piano, da assoggettarsi alle compensazioni di cui al Titolo V delle presenti disposizioni attuative.
 - f) Aree private con diritti volumetrici in perequazione, disciplinate dalle disposizioni attuative del Piano di servizio
3. All'interno di suddetti ambiti si applicano, in quanto prevalenti, le disposizioni di cui all'art. 31 del vigente Ptcp, oltre che le "modalità specifiche di intervento" definite dalle norme d'ambito delle presenti disposizioni attuative volte a meglio declinare le modalità di attuazione degli interventi ammessi in applicazione delle disposizioni prevalenti e i criteri di compensazione di cui al Titolo V delle presenti disposizioni attuative.
4. Al fine di riguardare obiettivi di riqualificazione dei processi di degrado del suolo in atto verificatisi prima dell'entrata in vigore della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, il Piano delle regole individua all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale specifici "ambiti antropizzati da riqualificare", rispetto ai quali identifica specifiche "unità ottimali di intervento" (UI) che devono concorrere al ridisegno delle connessioni verdi all'interno della rete verde in cui sono inseriti, secondo le modalità definite dal seguente articolo.

ART.26 AMBITI ANTROPIZZATI DA RIQUALIFICARE CHE CONCORRONO ALLA PROGETTAZIONE DELLA RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

1. Il Piano delle regole individua all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale gli "*ambiti antropizzati da riqualificare*", rispetto ai quali identifica specifiche "unità ottimali di intervento" (UI) che devono concorrere al ridisegno delle connessioni verdi all'interno della rete verde in cui sono inseriti, secondo le modalità definite dalle presenti norme.
2. Nello specifico, all'interno delle "unità ottimali di intervento" (UI):
 - a) è fatta salva la conduzione delle attività economiche esistenti alla data di adozione della variante e regolarmente assentite. Per le attività in essere attive alla data di adozione della presente Variante sono consentiti gli interventi fino alla manutenzione straordinaria, fatta salva la possibilità ristrutturazione e di incremento del 10% della SIp e della superficie coperta esclusivamente per opere di adeguamento tecnologico o igienico sanitario;
 - b) sono sempre ammessi, su iniziativa privata, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, volti alla riorganizzazione plani volumetrica complessiva dei manufatti regolarmente assentiti, purchè determinino una riduzione dei rapporti di copertura e degli ingombri in pianta esistenti. Suddetti interventi sono invece obbligatori all'atto di cessazione delle attività ad oggi esistenti e fatte salve dalla Variante o, in ogni modo, qualora ricorrano le condizioni per la demolizione, ovvero sia intenzione procedere mediante una rifunzionalizzazione e rinnovamento delle funzioni insediate. A tal fine, l'ingombro espresso in pianta dai manufatti esistenti identifica la SIp di progetto realizzabile.
 - c) gli interventi di cui al precedente punto sono subordinati alla presentazione di permesso di costruire convenzionato volto a definire, d'intesa con l'amministrazione comunale e l'ente provinciale, le necessarie azioni di riorganizzazione planivolumetrica volte a garantire il ridisegno delle connessioni verdi all'interno dell'unità di intervento con la rete verde entro cui si collocano;
 - d) nello specifico: la trasformazione comporterà, a fini della compensazione all'interno della rete verde di cui alla lettera b comma 3 art. 31 delle Nda del Ptcp la previsione di interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici, ove necessari) garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita;
 - e) A tal fine, per ogni ambiti territoriale ottimale di intervento (contrassegnato da apposita sigla UI_n), il Piano delle Regole definisce la superficie di consumo di suolo ammissibile, entro cui deve avvenire la concentrazione dei sedimi edificati e gli standard dovuti per par-



- cheggi e viabilità, destinando la rimanente porzione a superficie drenante profonda (secondo quanto definito dalle norme del Piano delle Regole) e da cedere all'amministrazione comunale a seguito del completo ripristino ambientale dei luoghi;
- f) salvo ove diversamente previsto dalle condizioni specifiche di intervento allegata alle presenti disposizioni attuative, ulteriori quote edificatorie saranno usufruibili all'interno delle singole unità ottimali di intervento, comunque non oltre il raggiungimento dell'indice $I_t = 0,4 \text{ mq/mq}$ comprensivo della SLP di progetto derivante dall'ingombro espresso in pianta dai manufatti esistenti, esclusivamente mediante ricorso a Piano attuativo e all'istituto della perequazione ovvero, in alternativa, della cessione gratuita di "aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della rete ecologiche regionale e provinciale", nella misura di 2,5 mq ogni 1 mq di ST necessaria al raggiungimento dell'indice $I_t = 0,4 \text{ mq/mq}$ (ridotta a 2 mq ogni 1 mq di ST se aree di previsione di ampliamento del Plis);
 - g) in caso di interventi di rifunzionalizzazione, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, le funzioni dovranno essere compatibili con quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti. In ogni modo le condizioni specifiche di intervento di seguito riportate definiscono per ogni unità ottimale di intervento le destinazioni escluse;
 - h) al fine di usufruire delle facoltà concesse dalle presenti norme, è fatto obbligo risolvere gli eventuali abusi o condoni non conclusi;
 - i) è fatto obbligo di divieto di recinzione delle aree interessate da fasce di rispetto (stradali, reticolo idrico minore, ecc.) ricadenti nelle unità di intervento;
 - j) salvo ove diversamente previsto dalle condizioni specifiche di intervento, la superficie di consumo di suolo ammissibile non è soggetta alla verifica dei parametri di copertura e superficie drenante profonda, essendo gli stessi già verificati sull'estensione complessiva delle unità ottimali di intervento in relazione al disegno progettuale di distribuzione della superficie drenante profonda sviluppato dal Piano delle Regole all'interno dei singoli ambiti di intervento.
3. Le condizioni specifiche di intervento definite per ogni unità ottimale di intervento UI sono riportate in apposito Allegato alle presenti disposizioni attuative

TITOLO V COMPENSAZIONE AMBIENTALE

ART.27 COMPENSAZIONE TERRITORIALE PER CONSUMO DI SUOLO

1. Il seguente articolo viene definito ai sensi delle previsioni prescrittive di cui all'art. 46 delle Nta del Ptcp vigente e non si applica per gli interventi ricadenti all'interno degli "Ambiti di interesse provinciale" di cui all'art. 34 del vigente Ptcp, per i quali le misure di compensazione territoriale sono stabilite in sede d'intesa di cui all'art. 34 del Ptcp vigente.
2. Pertanto, tutti gli interventi che determinano un passaggio da "non urbanizzato" ad "urbanizzato" di aree sia non antropizzate che antropizzate, sia in attuazione delle previsioni di trasformazione disciplinate dalle disposizioni attuative del Documento di Piano, che in attuazione di interventi disciplinati dalle presenti disposizioni attuative, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, da attuarsi con Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, su lotti liberi non ancora asserviti ad alcuna edificazione, sono assoggettati all'obbligo di reperire, mediante il ricorso all'istituto della perequazione di cui all'art. 12 delle presenti disposizioni attuative, diritti edificatori prodottisi in ambiti esterni indicati dalla Variante come "aree private con diritti volumetrici da acquisire" secondo specifici parametri commisurati alle classi di "potenzialità trasformativa dei suoli" rappresentate all'interno di specifico elaborato di Piano, e di seguito così definiti:
 - a) Interventi disciplinati dal Documento di Piano in "aree non antropizzate" di espansione = secondo i contenuti specifici di scheda, per un minimo del 15% SLP (1,5 mq di SLP perequata ogni 10 mq di SLP realizzabile da indice di fabbricabilità territoriale (I_t)), fino al 30% SLP (3 mq di SLP perequata ogni 10 mq di SLP realizzabile da indice di fabbricabilità territoriale (I_t), in funzione della estensione, localizzazione e strategicità della previsione di trasformazione;
 - b) Interventi disciplinati dal Documento di Piano in "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" di completamento, o interventi disciplinati dal Titolo III delle presenti disposizioni attuative in "aree non antropizzate" di espansione = 10% SLP (1 mq di SLP perequata ogni 10 mq di SLP realizzabile da indice di fabbricabilità territoriale (I_t));



- c) Interventi disciplinati dal Titolo III delle presenti disposizioni attuative in "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" di completamento = 5% SLP (0,5 mq di SLP perequata ogni 10 mq di SLP realizzabile da indice di fabbricabilità territoriale (It)).
3. Le quote sopra definite, da ritenersi ridotte del 50% per interventi collocati all'interno di aree dismesse di cui alla Tavola PTCP_02, dovranno essere reperite con il concorso dei diritti edificatori negli ambiti esterni definiti dalla Variante (comma 2.2. art. 12 delle presenti disposizioni attuative), e da trasferire nei comparti di intervento, o in alternativa potranno essere acquisita dalla SLP in portafoglio, secondo quanto riportato dal registro dei diritti volumetrici dell'amministrazione comunale; è fatta salva la possibilità di monetizzazione del valore equivalente delle aree da acquisire per interventi con superfici di SLP perequativa fino a 250 mq, qualora il registro dei diritti edificatori risultasse esaurito. Sarà quindi cura dell'amministrazione provvedere all'acquisizione di aree (ovvero destinare una percentuale di tali quote al fondo aree verdi di cui al comma 2-bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi).
4. Ai fini della compensazione territoriale, tutti i terreni acquisiti a titolo perequativo e compensativo dovranno essere non alienabili e destinati a verde permanente.
5. Qualora gli interventi interessino "aree non antropizzate", la compensazione dovrà altresì essere commisurata agli impatti diretti e indiretti derivati dal consumo della risorsa suolo e relativi alle funzioni di fertilità, permeabilità e stoccaggio di carbonio organico. A tal fine:
- a) per compensare gli impatti relativi alle funzioni di fertilità e permeabilità gli interventi disciplinati dalle presenti norme che interessano "aree non antropizzate" dovranno prevedere un rapporto di copertura R_c inferiore del 10% rispetto a quello definito dalla corrispettiva norma d'ambito e un rapporto di permeabilità (anche drenante profonda) superiore del 10%.
- b) Al fine di compensare gli impatti relativi alle funzioni di stoccaggio di carbonio organico è definita una dotazione minima di verde arboreo pari a 1 albero ogni 200 mq SLP da garantire, comprendenti essenze arboree sempreverdi.

ART.28 COMPENSAZIONE ALL'INTERNO DELLA RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESISTICA PROVINCIALE

Fatto salvo quanto previsto dalle specifiche normative d'ambito di cui al Titolo III, tutti gli interventi assentiti dalla presenti disposizioni attuative e collocati all'interno della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale di cui all'art. 25 delle presenti disposizioni attuative devono attenersi alle misure di mitigazione e compensazione definite all'interno dell'art. 31 delle norme del vigente Ptcp, dovendosi comunque ottemperare i seguenti obblighi minimi:

- a) divieto di cui all'art. 31 di interruzione delle direttrici di continuità o connettività ambientale che precludano le relazioni dell'ambito con il suo contesto
- b) previsione di interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici ove ritenuto necessario dall'ente provinciale) attraverso la predisposizione di apposito piano del verde, che sarà valutato dalla Commissione per il Paesaggio Comunale, è che dovrà garantire che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita mediante la realizzazione e cessione di un corridoio verde ecologico che garantisca le relazioni verdi tra ambiti della rete verde.
- c) Per gli interventi in attuazione delle previsioni di trasformazione di disciplina del Documento di Piano, è prescritta la cessione di aree mantenute a superficie drenante profonda (dunque esterne alle recinzioni) pari al 20% della ST.
- d) Per gli interventi in attuazione della presenti disposizioni attuative, che richiedono piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, è prescritta la cessione di aree mantenute a verde permanente pari al 15% della superficie di intervento.
- e) Altresì, le fasce ricomprese negli spazi di rispetto (viabilità, elettrodotti, etc...) devono essere mantenute almeno per il 50% a superficie drenante profonda, non potendo utilizzarsi come aree da adibire a parcheggi e viabilità.

ART.29 AREE AGRICOLE ALLO STATO DI FATTO E MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Gli elaborati cartografici del Pgt identificano con apposita simbologia le aree agricole allo stato di fatto all'interno delle quali trova applicazione il combinato disposto regionale di cui al c.2bis art.43 Lr. 12/2005 e s.m.i. e c. 10 art. 5 della Lr. 31/2014.
2. Ai sensi del c. 2 -bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi, per tutti gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono definite le seguenti maggiorazioni del contributo di costruzione:



- a) dove l'ambito di intervento risulti già soggetto e attemperante alle compensazioni territoriali per il consumo di suolo su aree non antropizzate di espansione, di cui al precedente articolo, la percentuale di maggiorazione viene ridotta dell'1%; dunque, la percentuale di maggiorazione da applicare è pari al 4%
 - b) dove l'ambito d'intervento risulti già soggetto e attemperante alle compensazioni per il consumo di suolo su aree non urbanizzate interne all'antropizzato, di completamento, la percentuale di maggiorazione viene ridotta del 1,75%; dunque, la percentuale di maggiorazione da applicare è pari al 3,25%
 - c) dove l'ambito risulti soggetto anche alle compensazioni per la rete verde, la percentuale di maggiorazione viene ridotta (ulteriormente) del 1,75%; dunque, la percentuale di maggiorazione da applicare è pari all' 1,5%, pari a quella minima da garantire.
3. Ai sensi della norma transitoria di cui al c. 10 art. 5 della Lr. 31/2014, per tutti gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono definite le seguenti maggiorazioni del contributo di costruzione, da ritenersi aggiuntive rispetto a quelle definite dal precedente comma 2:
- a) aree disciplinate dal Documento di Piano in rete verde provinciale che interessano ambiti agricoli stato di fatto: maggiorazione aggiuntiva del 30%
 - b) aree disciplinate dalle presenti disposizioni attuative, in rete verde su aree agricole stato di fatto: maggiorazione aggiuntiva del 25%
 - c) aree disciplinate dal Documento di Piano esterne alla rete verde: maggiorazione aggiuntiva del 20%
 - d) aree disciplinate dalle presenti disposizioni attuative, esterne alla rete verde: maggiorazione 5%
4. La maggiorazione di cui al precedente comma 3 non dev'essere applicata in riferimento a permessi di costruire già rilasciati alla data del 2 dicembre 2014, come pure alle DIA già presentate alla medesima data. Nel caso di interventi a destinazione produttiva, la maggiorazione non va applicata sull'importo classificato come "smaltimento rifiuti", che di norma va a sostituire il contributo sul costo di costruzione.

TITOLO VI DISCIPLINA AMBIENTALE E AMBITI DI RISPETTO

ART.30 AMBITI DI INTERESSE PROVINCIALE

1. La Tavola PR_03 individua gli ambiti del tessuto urbano interessati dagli "ambiti di interesse provinciale" (contrassegnati con apposita simbologia), che identificano ambiti con valore prescrittivo e prevalente della programmazione provinciale, da ritenersi strategici dal punto di vista paesaggistico per il mantenimento di spazi inedificati fra tessuti urbanizzati limitrofi e per conservare l'identità propria di ogni nucleo urbano.
2. Per suddetti ambiti si rimanda alla disciplina prevalente e prescrittiva di cui all'art. 34 delle norme del vigente Ptcp.
3. All'interno di tali ambiti l'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo (come definiti dal precedente art. 27 delle presenti disposizioni attuative ai sensi dell'art.46 del vigente Ptcp) necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati e dovrà comunque prevedere i contenuti di cui alla let. c) c. 3 art. 34 del Ptcp vigente.

ART.31 VIABILITA' DI INTERESSE PAESAGGISTICO

1. La Tavola PR_03 individua le strade panoramiche di rilevanza provinciale, facenti parte della viabilità di interesse paesaggistico provinciale, all'interno delle cui fasce di rispetto definite dal Pgt si applicano le previsioni prescrittive e prevalenti di cui all'art. 28 delle norme del Ptcp vigente; in particolare non possono essere realizzate nuove edificazioni.
2. Lungo le strade panoramiche è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari

ART.32 NORMATIVA DI RISPETTO DEL TORRENTE SEVESO

1. Il Torrente Seveso fa parte del Reticolo Idrico Principale secondo quanto riportato nell'Allegato A alla d.g.r. 31 ottobre 2014 n. X/2591, ed 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. Fino al recepimento del Documento di Polizia Idraulica negli strumenti urbanistici comunali vigenti mediante apposita variante urbanistica, sul reticolo principale e minore valgono le disposizioni di cui al R.D. 25 luglio 1904 n. 523 "Testo unico sulle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" articoli 96 e 97, in particolare il divieto assoluto di edificazione e scavi a distanza inferiore di 10 metri.
 5. Il ruolo di Autorità Idraulica (ai sensi del R.D. 523/1904) è demandato ad AIPo, che tra l'altro svolge le attività per il rilascio del parere e/o nulla osta idraulico.
 6. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale in questi ambiti è la riqualificazione del Seveso con interventi di rinaturalizzazione della fascia ripariale e l'eventuale creazione di percorsi lungo le sponde. Pertanto, in tutti gli interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo che ricomprendono, all'interno della superficie di intervento, le fasce lungo il torrente, per una profondità di 10 m, dovrà essere garantita e ceduta all'amministrazione comunale una fascia verde di ampiezza minima di 10 metri. Cessioni afferenti ad ampiezze maggiori potranno avvalersi delle premialità definite dalle presenti norme. Sono fatte salve la SLP o il Volume di ricostruzione come da punto precedente, da ricollocarsi dunque oltre la fascia di arretramento del torrente Seveso, od eventualmente trasferibile in altre aree di ricollocazione private.
 7. Per i rimanenti interventi che si configurano oltre la manutenzione straordinaria è fatto obbligo la cessione delle aree interessate dalla fascia di 10 mt del Seveso, ai fini del rilascio del titolo abilitativo.
 8. Per ogni altra tipologia di intervento ammissibile entro la fascia di rispetto dei 10 metri dal torrente Seveso si rimanda alle norme geologiche allegate.
 9. La distanza di 10 metri dal corso d'acqua è da intendersi misurata dalla sommità della sponda incisa e dovrà essere verificata su un rilievo reale a cura del soggetto proponente.

ART.33 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 ripermimetrazione 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.34 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 modifichino 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 delle suddette fasce.
8. 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 è quella definita dal Piano Cimiteriale vigente, redatto ai sensi della LR 6/2004.
9. 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.
10. 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.
11. 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 ripermimetrazione 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
12. L'area di rispetto dell'impianto di depurazione ha un'estensione di m. 100.
13. 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.35 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 inoltre 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.5 comma 4.

ART.36 GASDOTTI AD ALTA PRESSIONE PER LA DISTRIBUZIONE A CARATTERE TERRITORIALE

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.37 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. DP_08 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 VI NORME PER IL COMMERCIO

ART.38 ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

1. L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio è definita all'art. 5, gruppo funzionale Gf 5, della presente normativa.
2. Ai fini delle disposizioni del presente articolo valgono le seguenti definizioni.

Commercio al dettaglio

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

SV (mq) - Superficie di vendita

Vedi art. 4 delle presenti norme.

Settore merceologico

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114; sono considerati come ricompresi nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario

Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)

Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

3. Ferma restando la disciplina contemplata dalle presenti norme per le diverse aree omogenee individuate, per l'insediamento degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto:



VIC-MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2	Permesso di costruire convenzionato
MS3	Piano Attuativo
GS	Piano Attuativo

Nel rispetto della SLP massima ammessa, le medie e grandi strutture di vendita già attive potranno ampliarsi nel limite di SV e con le procedure definite nel precedente prospetto.

Qualora in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (somministrazione, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, attività artigianali e di produzione di servizi alle persone e alle imprese e simili), e la superficie utile lorda complessiva sia superiore a 500 mq, sarà comunque richiesto permesso di costruire convenzionato sull'intera superficie utile lorda raggiunta

4. Per gli interventi di nuova costruzione su aree libere da edificazione o rese tali tramite demolizione e ricostruzione, per i quali il titolo abilitativo è subordinato a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, sono individuate le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico:

- 100% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3
- 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GS

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SLP complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 o a 1/2.

La dotazione di parcheggi di cui al presente articolo può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune, con l'asservimento perpetuo delle stesse ad uso di parcheggio pubblico o con regolamento d'uso, con trascrizione nei registri immobiliari.

5. Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti vadano a configurare una nuova destinazione ad attività commerciali, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria per SLP > mq 500 secondo le seguenti dotazioni minime:

Interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato residenziale: 80% della SLP per le medie strutture di vendita

Interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato produttivo:

- 75% della SLP per le medie strutture di vendita;
- 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GS.

6. Nell'ambito dei Piani Attuativi, all'interno della superficie destinata a servizi e spazi pubblici calcolata come sopra indicato, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 35 mq di SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3;
- n° 1 posto auto ogni 20 mq di SLP per le grandi strutture di vendita GS.

La superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto, comprensivi di spazi di manovra

7. Ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

In alternativa alla cessione di dette aree, salvo quanto prescritto per la superficie a parcheggi al precedente punto ..., nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.



ART.39 ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO E LOCALI DI INTRATTENIMENTO E SVAGO

1. L'articolazione dell'attività dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago è definita all'art. 5, gruppo funzionale Gf 4, della presente normativa.
2. Per l'insediamento dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto:

Procedura per titolo abilitativo	
PE1	Titolo abilitativo semplice
PE2	Permesso di costruire convenzionato
PE3	Piano Attuativo

3. Per gli interventi di nuova costruzione su aree libere da edificazione o rese tali tramite demolizione e ricostruzione, per i quali il titolo abilitativo è costituito dal Permesso di Costruire convenzionato, è individuata una dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico pari a 80% della SLP.
4. Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti vadano a configurare una nuova destinazione a pubblici esercizi o a locali di intrattenimento e svago, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria per SLP > mq 500, nell'osservanza di una dotazione minima pari al 60% della SLP, destinata a parcheggio per almeno la metà. La dotazione di parcheggi di cui al presente articolo può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune, con l'asservimento perpetuo delle stesse ad uso di parcheggio pubblico trascritto nei registri immobiliari.
5. Dove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.
In alternativa alla cessione di dette aree, nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.
La superficie dei parcheggi come sopra definita non è monetizzabile.

ART.40 CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI O DI PUBBLICI ESERCIZI

1. Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a Titolo abilitativo semplice o a SCIA, questi devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio, allegando copia della domanda; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti.
2. Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena la revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.
3. Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:
 - l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale all'avvio del procedimento commerciale o per l'apertura del pubblico esercizio;
 - la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale o pubblico esercizio.
4. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo, essi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alla tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.



5. Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve di norma essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

ART.41 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. I distributori sono ammessi nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/1/1971.
8. 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

TITOLO VIII DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

ART.42 IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

1. Agli edifici vincolati con apposito decreto ministeriale 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 PR_Q4 individua 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. Gli edifici e/o immobili di interesse storico-culturale, indicati con apposita simbologia, sono sottoposti, ove ricorrano i requisiti di cui al c. 1 art. 10 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i, alle disposizioni della Parte II del medesimo decreto, fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del medesimo decreto. Nello specifico si applicano le disposizioni di protezione e conservazione di cui al capo III del medesimo decreto



4. Ove suddetti immobili risultino di proprietà di soggetti diversi da quelli indicati al c. 1 art. 10, per tali edifici sono sempre ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, come definiti dalle vigenti leggi in normativa. Interventi che eccedano tali definizioni, in funzione di quanto previsto dalle specifiche norme di zona di cui al Titolo III, possono essere autorizzati esclusivamente previa verifica di esclusione dell'interesse culturale di cui all'art. 12 o autorizzazione della Soprintendenza
5. Ove procedibili a seguito del precedente comma, 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, per ciò che concerne: impianto morfo-tipologico, coerenza del linguaggio architettonico, mantenimento di elementi architettonici connotanti (ove presenti).
6. 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.
7. 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.43 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. La Tav. PR_04 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 PLUS 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'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 con 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.44 CLASSIFICAZIONE VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui al precedente articolo, 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. 45 RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI PRINCIPALI

1. Sono considerati ambiti strategici da tutelare e sono individuati nella tav. B 8 Cl. PR_04. 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. 46 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. La Tav. DP_10 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 DP_10 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 DP_10 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. 47 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

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. 48 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 20, 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 o DIA 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. 49 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

TITOLO IX NORMATIVA GEOLOGICA

Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione della Variante al PGT, secondo le indicazioni della DGR 29/10/2001 - n. 7/6645, che si intendono qui integralmente trascritte.