CITTA' DI VAREDO
Provincia di Monza Brianza

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

Variante generale al PGT
Piano delle Regole

ex art. 10 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 ___/___/_____

31 Luglio 2015

sos ter
Studio Sostenibilità Territoriale

ARCO
ARCHITETTURE COSTRUITE

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	Sindaco
Fabrizio Figini	Assessore alla Pianificazione Territoriale - Edilizia Pubblica e Privata – Commercio e Attività Produttive
Mirco Bellè	Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

INDICE

Titolo I
Norme generali

Art. 1	Disposizioni generali	pag.1
Art. 2	Struttura e contenuto del piano delle regole	pag.2
Art. 3	Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole	pag.2
Art. 4	Definizioni, indici e parametri urbanistici	pag.3
Art. 5	Distanze	pag.7
Art. 6	Disciplina delle destinazioni d'uso	pag.9
Art. 7	Aree di pertinenza	pag.15
Art. 8	Parcheggi privati	pag.16

Titolo II
Attuazione del piano

Art. 9	Modalita' d'intervento	pag.17
Art.10	Strumenti di attuazione del Pgt	pag.17
Art. 11	Piani attuativi e convenzioni vigenti	pag.18
Art. 12	Applicazione della perequazione	pag.19
Art. 13	Applicazione dell'indice premiale (ip)	pag.21

Titolo III
Azzonamento del piano

Art. 14	Classificazione del territorio	pag.23
	Capo I – Disciplina delle aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato	
	Parte I: Contesti a carattere storico o ambientale	
Art. 15	Comparti di antica formazione (A1)	pag.24
Art. 16	Tessuti edificati chiusi della città centrale (A2)	pag.38
Art. 17	Ville con ampi parchi e giardini (A3)	pag.41
	Parte II: Aree di recente formazione	
Art. 18	Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale – (B1)	pag.42
Art. 19	Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale – (B2)	pag.45
Art. 20	Aree per attivita' non residenziali (D)	pag.45
	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.48
	Capo III – Disciplina delle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato	
Art. 22	Ambiti destinati all'attivita' agricola (AAS) di interesse strategico	pag.49
Art. 23	Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale	pag.49

Titolo IV
Ambiti della rete ecologica comunale di ricomposizione paesistica sovralocale

Art. 24	Parco locale d'interesse sovracomunale Grugnotorto-villoresi	pag.49
Art. 25	Disciplina della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale	pag.49
Art. 26	Ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica	pag.50

Titolo V
Compensazione ambientale

Art. 27	Compensazione territoriale per consumo di suolo	pag.51
Art. 28	Compensazione all'interno della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale	pag.52
Art. 29	Aree agricole allo stato di fatto e maggiorazione del contributo di costruzione	pag.52

Titolo VI
Disciplina ambientale e ambiti di rispetto

Art. 30	Vincoli e salvaguardie ambientali	pag.53
Art. 31	Ambiti di interesse provinciale	pag.53
Art. 32	Viabilita' di interesse paesaggistico	pag.53
Art. 33	Normativa di rispetto del torrente Seveso	pag.54
Art. 34	Tutela idrografica	pag.54
Art. 35	Fasce di rispetto	pag.55
Art. 36	Metanodotti ad alta pressione per la distribuzione a carattere territoriale	pag.56
Art. 37	Elettrodotti ad alta tensione 380 – 220 – 130 kv	pag.56
Art. 38	Zone destinate a viabilità	pag.56
Art. 39	Procedure obbligatorie sulla qualità dei suoli	pag.57
Art. 40	Aree a rischio di rinvenimenti archeologici	pag.57

Titolo VII
Norme per il commercio

Art. 41	Attività di commercio al dettaglio	pag.58
Art. 42	Attività di pubblico esercizio e locali di intrattenimento e svago	pag.59
Art. 43	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative per le attività commerciali o di pubblici esercizi	pag.60
Art. 44	Norme speciali per i distributori di carburante	pag.60

Titolo VIII
Disciplina del paesaggio

Art. 45	Immobili ed agglomerati soggetti a tutela delle cose di interesse artistico e storico culturale	pag.61
Art. 46	Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilitá paesaggistica dei luoghi	pag.62

Art. 47 Istruttoria paesaggistica ed esame dell'incidenza dei progetti pag.63
Art. 48 Riqualificazione degli assi principali pag.65
Art. 49 Elementi di caratterizzazione paesaggistica pag.65
Art. 50 Tutela degli elementi naturali pag.65
Art. 51 Tutela e sviluppo del verde pag.65
Art. 52 Tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili pag.66

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.)
2. Abaco progettuale "*Criteri di progettazione degli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione A1*"

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_02 individua le aree da acquisire su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di compensazione e perequazione, di cui alle presenti norme.
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.
8. Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti tutti gli interventi che non comportano modifica della destinazione d'uso né incremento di SLP, di V e di Sc, anche in deroga alle norme vigenti del RE e del RLI quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obbiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza fra fabbricati

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:

Tavole in scala 1:5.000
PR01 – Carta dell'evoluzione storica
PR02 - Carta sintetica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
PR03 – Carta sintetica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e vincoli Ptcp
PR04 – Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica
PR05– Carta della sensibilità Paesaggistica

Tavole in scala 1:2.000
PR 06/a - Carta del Piano delle Regole e dei Servizi
PR 06/b - Carta del Piano delle Regole e dei Servizi
PR 06/c - Carta del Piano delle Regole e dei Servizi
PR 06/d - Carta del Piano delle Regole e dei Servizi
PR 06/e - Carta del Piano delle Regole e dei Servizi

Tavole in scala 1:1.000 (o 1:500)
PR 07 – Disciplina dei nuclei di antica formazione

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.

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. 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. Queste ultime sono da intendersi prevalenti ed immediatamente applicabili anche in caso di contrasto con le presenti norme ove non ancora adeguate
3. Ove non in contrasto con norme di settore di maggiore restrittività, 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.

4. 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 nonché secondo quanto ammesso dall'art. 40 della Lr. 12/2005 e smi.
5. 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.
6. Per gli edifici non presenti e raffigurati dal Database topografico assunto per la redazione della cartografia della variante generale al Piano di governo del territorio, ma catastalmente presenti, si applica la disciplina dell'ambito di appartenenza, o se interno al nucleo di antica formazione, quella della categoria di appartenenza dell'edificio più prossimo

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

Sf = Superficie fondiaria (mq.)
È la superficie 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 ricompresi in ambiti di pianificazione esecutiva perimetrati con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole e delle aree di trasformazione del Documento di Piano, è la superficie avente azzonamento uniforme e direttamente edificabile o asservita dalle costruzioni realizzate (per le aree già edificate).

Sc = Superficie coperta (mq.)
E' la superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale dei manufatti realizzati e definiti dal loro massimo ingombro fuori terra, con esclusione:

a) per gli insediamenti con destinazione produttiva: dei silos, dei 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 Slp);
   - 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 (%)
E' il rapporto misurato in percentuale, tra la Superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf) o territoriale (St) in caso di interventi sottoposti a pianificazione attuativa.

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 RLI 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 scoperta drenante stabilita

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.
Nella zona "A", costituiscono S.l.p. a pieno titolo i rustici, nonché i sottotetti per la parte che possiede caratteristiche di abitabilità previste dal Regolamento locale di igiene, purché già esistenti alla data del 16.04.2001.

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 minime previste per legge di cui all'art. 8 comma 3, nonchè nelle quantità previste nelle presenti norme (art.8 comma 9)
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, dei portici, 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 casette in legno e simili, con una altezza massima calcolata all'estradosso di copertura inferiore o uguale a m 2,5, che non occupino più del 3% della superficie fondiaria con un massimo di mq 12 di superficie totale.
j) La superficie dei sottotetti, quando si tratta di sottotetti considerati non abitabili in sede di rilascio del titolo abilitativo in base al quale sono stati realizzati;
k) Le superfici costruite ove non regolarmente e legittimamente autorizzate o non condonate.

Per gli insediamenti non residenziali 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 e Sc infine qualunque tipo di 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 esistente adibita alla vendita o somministrazione di alimenti e bevande, comunque non oltre la misura massima di 30 mq. Le stesse dovranno essere soggette alla verifica delle distanze di cui all'art. 5.

Sottotetti
Il recupero sottotetti è ammesso in attuazione delle vigenti disposizioni in materia. Nelle nuove costruzioni i sottotetti non devono avere altezza media ponderale superiore a 2,50 m (con altezza massima in gronda a 1,50 m) e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20.

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 ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed 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 e-

sercizi 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.

Va = 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, inteso nella sua accezione amministrativa, sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

Vr = 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 specifica asseverazione volumetrica di seguito definita. Dunque il volume esistente (reale) delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP esistente o preesistente legittimamente autorizzata per l'altezza H reale delle costruzioni.
Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume, inteso nella sua accezione edilizia, 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)

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)

Ip = Indice premiale (mq/mq)
Costituisce l'incremento consentito di It e di If, 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 (area di decollo) e a determinate condizioni ma che non può mai dare luogo ad edificazione nella stessa area ma dovrà essere utilizzato su aree definite dal Piano (area di atterraggio).

H = Altezza dei fabbricati

E' la differenza tra la quota all'estradosso del punto più alto della copertura se piana, o del punto più alto nel caso di copertura inclinata, e la quota media del 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 con pendenza naturale, 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.
Sono consentiti elementi decorativi (quali velette e simili) o di mascheramento di impianti tecnologici entro la misura così determinata.

Asseverazione volumetrica

Si intende la produzione di apposito elaborato tecnico grafico volto a esplicitare il calcolo delle superfici o volumi edilizi asseverato da un tecnico professionista abilitato. Non sono da considerarsi come superfici o volumi edilizi asseverabili quelli non regolarmente legittimati da precedente titolo abilitativo.

Superficie accessoria (Sa)

È la superficie che non rientra nel calcolo della SLP riferita alle destinazioni d'uso dell'immobile, non abitabile, misurata in mq, al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
E' accessorio quel fabbricato non abitabile destinato al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, produttivo, ecc. i fabbricati accessori possono essere autorizzati solo contestualmente all'edificio rispetto al quale svolgono la loro funzione di servizio.

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 mediante apposito atto registrato e regolarmente trascritto 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 inferiore o uguale a m. 2,50;
   - ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza all'estradosso di copertura inferiore o uguale 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, mediante apposito atto registrato e regolarmente trascritto 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.

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 calcolata all'estradosso di copertura inferiore o uguale a m 2,50, adibiti a funzioni accessorie (autorimessa, deposito attrezzi, ….) e che non comportino la presenza permanente di persone. Inoltre, le coperture di detti fabbricati potranno essere praticate solo a scopo manutentivo

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, 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 esser inferiore a quella sopra prevista, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via.

   Nel caso di fabbricati compresi all'interno del tessuto consolidato come disciplinato dalle presenti norme (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.

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

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 e di vendita 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 magazzinaggio e distribuzione** 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, sopra i 250 mq di superficie.
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 complementarietà 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. Non sono comprese 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 avenzate, 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 Gf 2.4, 3.4 e 3.5. 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. 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.
Gf 4.1	Pubblici esercizi con SLP ≤ mq 250 (**PE1**)
Gf 4.2	Pubblici 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 (VIC)** Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita ≤ mq 250.
Gf 5.2	**Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)** Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 250 e ≤ 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 ≤ 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 ≤ 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.

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

3. 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
   e) Vengono identificati con E seguita da asterisco (E*) le destinazioni d'uso assentite esclusivamente negli immobili che alla data di adozione della Variante risultano dismessi o utilizzati non per attività afferenti ai Gf. 2.1, 2.2. per i quali trovano applicazione i coefficienti parametrici definiti dalla norma di zona relativamente ai cambi di destinazione d'uso.

	Comparti di antica formazione (art.15)	Tessuti edificati chiusi della città centrale (art.16)	Tessuti B1 (art.17)	Tessuti B2 (art.18)	D1 luoghi produzione beni (art. 19)	D2 zone non residenziali frammiste (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	C	C	E	E	E	E
Gf 2.3	E	E	E	E	E	C	E	E	E	E
Gf 2.4	C	C	C	C	E*	C	E	E	E	E
Gf 2.5	E	E	E	E	E*	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	E*	C	C	E	E	E
Gf 3.2	L	L	L	L	E*	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	E
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**

4. 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. per i quali trovano applicazione i coefficienti parametrici definiti dalla norma di zona relativamente ai cambi di destinazione d'uso.

j) Gf6 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.

5. Per ciò che concerne le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e all'interno degli ambiti antropizzati da riqualificare di cui all'art. 26 delle presenti norme, si rimanda alle specifiche schede di intervento allegate corrispettivamente alle disposizioni attuative del Documento di Piano e alle disposizioni attuative del Piano delle Regole. La formalizzazione del piano attuativo definirà puntualmente le destinazioni consentite/non consentite
6. 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.
7. 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.
8. I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono sempre ammessi previo approvazione di un permesso di costruire convenzionato se non realizzati dall'Ente.
9. 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 deve essere effettuata ai sensi dell'art. 8 delle 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. 4, 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 satura 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 2001 (data di entrata in vigore del previgente Prg), a nulla rilevando successivi frazionamenti della proprietà e suoi trasferimenti di titolarità
9. Trasferimento di volumetria. È consentito il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area avente la medesima destinazione d'uso a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga nel rispetto degli altri indici e parametri di zona (Rc, H, Dc, Df, Ds).

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 dalla L. 122/89 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 della L. 122/89, 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 in eccedenza ai 250 mq e oggetto di intervento.
   - 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 oggetto di intervento.
   - 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 lorda di pavimento unitaria non superiore a mq. 18 non viene conteggiata ai fini della Superficie

coperta e della Slp, anche se costruito fuori terra, qualora sia dimostrata l'effettiva impossibilità della soluzione interrata e si ricerchi un corretto inserimento ambientale. Tale box/tettoia dovrà essere legata con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'alloggio 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. Salvo ove diversamente specificato, 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 E CONVENZIONI IN ESSERE

1. I Piani Attuativi e le convenzioni approvati alla data di adozione della presente Variante, comunque denominati, e anche se non specificamente individuate nelle tavole del Piano delle Regole, 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. Si intendono "Varianti non sostanziali dei Piani Attuativi vigenti" eventuali richieste di modificazioni al contenuto del Piano Attuativo approvato e/o al contenuto della relativa convenzione che dovessero intervenire nel periodo di validità del Piano Attuativo stesso e della sua convenzione, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, che non comportino la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, non necessiteranno dell'approvazione di una preventiva variante e dovranno, in ogni caso, essere redatte in conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico generale in attuazione del quale sono stati approvati.
4. Si intendono "Varianti sostanziali dei Piani Attuativi vigenti" eventuali richieste di modificazione al contenuto del Piano Attuativo approvato o al contenuto della relativa convenzione, diverse rispetto a quelle indicate al precedente comma.
5. 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 azzonamento nelle more del Piano delle Regole o del Piano dei servizi vigenti in contrasto con essa, la stessa, in caso di variante sostanziale di cui al comma 4, 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. Tale disposto si applica anche alle convenzioni in essere alla data di adozione della variante.

6. 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.
7. 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.
8. 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,
9. 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 01 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, nelle modalità e secondo gli indici definiti dalle specifiche norme d'ambito di cui al capo I del Titolo III delle presenti disposizioni attuative (cfr. "*Utilizzo obbligatorio della perequazione*"),
   - **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 delle presenti disposizioni attuative)
   - **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. da 16 a 18 delle presenti disposizioni attuative)
     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 commi 6 e 8 delle presenti disposizioni attuative)
     c) interventi all'interno degli Ambiti di ricomposizione plani volumetrica (ARPV) del tessuto edilizio storico di cui al comma 11 articolo 15 delle presenti disposizioni attuative, al fine del raggiungimento dei parametri urbanistici consentiti

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 01 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 soddisfacimento della Slp che deve essere obbligatoriamente reperita, per conseguenza dell'indice (o quota) di perequazione assegnato alle aree edificabili di cui al comma 2..1 con il concorso dei diritti edificatori, prodottisi negli ambiti esterni (aree private con diritti volumetrici di perequazione da acquisire), da trasferire nei comparti specificati al comma 2.1 come specificato al successivo comma.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Piano definisce per ogni tipologia di area edificabile di cui al comma 2.1. le modalità di reperimento della quota di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione, secondo le possibili seguenti casistiche:

   1. definizione di una quota stabilita fissa di SLP, in termini di mq di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione. In tal caso la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice premiale Ip, è definita dall'indice It attribuito all'area e comprensiva della quota fissa di SLP che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione
   2. definizione dell'indice di perequazione (Itp) assegnato all'intera ST o SF dell'area di intervento, espressivo della quota di Slp che deve essere obbligatoriamente reperita per conseguenza dell'indice di perequazione assegnato all'intera ST o SF dell'area di intervento. In tal caso la somma degli indici It o If 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.
   3. definizione dell'indice di perequazione (Itp) espresso in termini parametrici (mq/mq) e percentuali sulla SLP realizzabile applicando l'indice territoriale It o fondiario If stabilito. Nel caso di applicazione dell'indice territoriale It, la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice Ip, è definita dall'indice It o If stesso, dunque comprensiva della SLP che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione. Nel caso di applicazione dell'indice fondiario If, la somma dell'indice If 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.
   4. mq di SLP aggiuntiva da reperirsi per il raggiungimento di un indice It o If massimo consentito superiore all'indice It o If conseguito inferiore. In tali casi la capacità edificatoria realizzabile all'interno di un comparto, incrementabile nella dimensione massima indicata dall'indice Ip, è definita dall'indice It o If massimo consentito previsto
7. Il conferimento dei diritti edificatori per il soddisfacimento della Slp che deve essere obbligatoriamente reperita mediante il ricorso all'istituto della perequazione, 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) e pari a 0,175 mq/mq per gli ambiti ARP.2, ARP.3 e ARP.5, differentemente 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) e 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) e pari a 0,15 mq/mq ed applicabile solo per gli ambiti esterni al perimetro della 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.

8. 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 (ul).

9. 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.
10. L'Amministrazione comunale stanzia a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 10
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
15. 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.
16. L'attribuzione della capacità edificatoria teorica, di cui al comma 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, ai sensi di quanto previsto al comma 12 dell'articolo 9 della L. R. 12/2005, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.
17. 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 (*Ip*)

1. l'indice premiale (Ip) rappresenta il contributo incrementale alla edificazione nell'area, ottenibile attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito un indice aggiuntivo all'edificazione
2. Gli incrementi edificatori applicabili agli ambiti disciplinati dal Documento di Piano e agli interventi disciplinati dalle presenti norme, secondo quanto stabilito 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 ove diversamente indicato.
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	0,1
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	0,03
2) cessione di nuove aree a servizi in aggiunta alla dotazione minima, ove ritenute strategiche dall'amministrazione comunale	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) Compartecipazione economica ad interventi preposti dall'amministrazione comunale afferenti l'incremento della qualità ambientale del patrimonio comunale (efficientamento energetico, interventi di forestazione, urbanizzazioni volte all'autosmaltimento delle acque)	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 250 € di compartecipazione	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 250 € di compartecipazione
4) Accorpamento di più superfici fondiarie singole (lotto minimo 2.000 mq) con ridisegno della morfo-tipologia esistente con riduzione di almeno il 10% dell'indice di copertura al fine di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli	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/manutenzione di aree a servizi aggiuntive esterne all'ambito di intervento	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 250 € di opere	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 250 € di opere
7) 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
8) 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 a5 metri 0,30 mq/mq da 5 a 10 metri

9) Soluzioni progettuali volte al risparmio idrico e al contenimento dei consumi idrici, attraverso la formazione di vasche di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche o soluzioni progettuali volte al recupero e canalizzazione acqua piovana, nonché all'auto smaltimento in loco acque piovane e riutilizzo acque piovane x acque di scarico reflui, migliorative dell'invarianza idraulica e di quanto previsto dal regolamento edilizio comunale	0,05 mq/mq	0,1 mq/mq
10) Interventi volti ad assicurare almeno il doppio dei parametri di copertura (Rsd e Rsdp) e di dotazione arborea, ove prevista, previste	0,02 mq/mq	0,04 mq/mq
11) grado di incidenza paesaggistica conseguito da interventi di ristrutturazione edilizia con integrazione volumetrica, ristrutturazione edilizia sostitutiva o nuova edificazione, stimata ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002, n. VII/11045, con rimando alla modalità di applicazione all'art. 44 delle presenti disposizioni attuative	Massimo: 0,035 mq/mq Minimo: 0,01 mq/mq	Massimo: 0,07 mq/mq Minimo: 0,02 mq/mq
12) Interventi volti ad assicurare almeno il 10% di edilizia residenziale convenzionata	0,1 mq/mq	-

4. L'accesso alle premialità di cui ai punti 1), 1a), 7) e 9) è subordinata alla presentazione di apposita certificazione, da assicurare a mezzo di certificazione dell'impresa costruttrice secondo le vigenti normative regionali, su componenti e prestazioni relative ai requisiti tecnici oggetto di incentivazione
5. Ai fini dell'utilizzo dell'indice premiale nei casi previsti ai punti 2), 3) e 6) si dovrà provvedere mediante permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo.
6. Per l'utilizzo dell'indice Ip premiale aggiuntivo all'edificazione, l'applicazione dei criteri premianti che generano l'indice stesso deve essere estesa all'interità degli interventi realizzati o da realizzarsi all'interno della Sf che ha generato l'indice premiale Ip.
7. L'indice premiale Ip è sempre conseguibile e applicabile ove ricorrano i requisiti e i presupposti di cui ai precedenti commi. Dove l'indice premiale Ip maturato non risulti usufruibile all'interno della ST o SF di intervento, o qualora sia intenzione del soggetto promotore non avvalersi dell'Indice premiale Ip volumetrico, lo stesso indice Ip può essere usufruito, solo su esplicita richiesta del soggetto interessato, come riduzione % della SLP da computarsi per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Per interventi di rifunzionalizzazione o riconversione funzionale di aree non residenziali dismesse e per gli interventi all'interno del nucleo di antica formazione di cui all'art. 15 delle presenti disposizioni attuative, l'indice Ip traducibile in riduzione % della SLP da computarsi per il calcolo degli oneri di urbanizzazione può essere incrementato fino al 15%.
   La premialità usufruita a livello economico esclude l'utilizzo della premialità dal punto di vista volumetrico
8. L'utilizzo dell'indice premiale non si sostituisce e non risulta alternativo, salvo ove esplicitamente indicato, al soddisfacimento degli obblighi perequativi previsti dal Piano

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, articolate in:
   a) nuclei di antica formazione – A1;
   b) tessuti edificati chiusi della città centrale – A2
   c) ville con ampi parchi e giardini - A3
   d) tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale – B1
   e) tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale – B2
   f) 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)

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

Parte I: Contesti a carattere storico o ambientale

ART.15 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (A1)

1. Sono le parti di territorio individuate ai sensi dell'art. 10 comma 2 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 come nuclei di antica formazione, che rappresentano i tessuti urbani di impianto storico documentato alla soglia catastale del 1902, in qualità di principali luoghi depositari dei processi di formazione storica del tessuto urbano, corrispondenti unità edilizie dotate di valore documentale e, in genere, di qualità architettonica, pur talvolta in condizioni manutentive degradate o, comunque, alterate da successive trasformazioni e superfetazioni. Suddetta zona è assimilabile all'omonima zona A1 di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444. Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, un valore testimoniale o identitario per l'intera collettività urbana. All'interno della zona A1 si intendono ricompresi, oltre che gli organismi edilizi, le relative aree pertinenziali e cortili di proprietà privata, soggette alla disciplina del presente articolo, nonché i sedimi stradali e gli spazi di pertinenza pubblici, disciplinati dalle disposizioni attuative del Piano dei servizi.
2. Gli obiettivi fondamentali che il Piano delle Regole intende perseguire all'interno degli ambiti A1 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. I nuclei di antica formazione vengono definiti come "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978, ammettendovi la possibilità generale di proporre la formazione di Piani di recupero, secondo le modalità previste dalla Legge stessa, anche se non previsti dalla pianificazione di dettaglio, con finalità di valorizzazione conservativa degli immobili esistenti alla data di adozione del Piano di governo del territorio, ove prescritta, ovvero di recupero e riabilitazione degli organismi edilizi nelle modalità definite dalle presenti norme. I nuclei di antica formazione sono altresì identificati come "ambiti di rigenerazione urbana" ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4 della Lr. 31/2014.
4. L'individuazione dei nuclei di antica formazione è riportata sulle tavole di Piano mediante apposita perimetrazione. L'elaborato di dettaglio PR_06 indica la categoria di intervento assegnata ad ogni singolo organismo edilizio od area,per il recupero e valorizzazione storico ambientale del patrimonio edilizio esistente, in base alla classificazione di seguito riportata:

- **A1.1** – edifici ed organismi edilizi di interesse storico ed architettonico, di rilevante significato urbano
- **A1.2** – edifici ed organismi edilizi di valore storico di particolare interesse tipologico, plani volumetrico od ambientale
- **A1.3** – edifici ed organismi edilizi di impianto morfo-tiplogico riconoscibile
- **A1.4** – edifici estranei al contesto storico ambientale

Le modalità di intervento assentite per ogni categoria e le modalità attuative degli interventi vengono definite all'interno del successivo comma 10.

5. Criteri generali di intervento all'interno della zona A1

5.1 All'interno della zona A1 non sono consentiti interventi di nuova costruzione su lotti liberi e non connessi a interventi di demolizione e ricostruzione, salvo ove diversamente specificato. È ammesso il ripristino di parti eventualmente crollate o demolite, sulla base di adeguata documentazione storica

5.2. Nelle aree A1 gli interventi devono tendere prioritariamente, attraverso il recupero edilizio ed urbanistico dell'intero sistema di aree ed edifici, alla conservazione degli edifici esistenti individuati come meritevoli di conservazione ed al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche o tipologiche

5.3. Tutti gli interventi edilizi debbono proporsi la valorizzazione ed il progressivo adeguamento ai caratteri tipologici ed agli elementi costruttivi originali, tipici, ricorrenti e di riconosciuta qualità presenti nell'abitato, con l'obiettivo di assicurare un corretto inserimento ambientale e la migliore qualità edilizia. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ricostruzione, ristrutturazione o recupero debbono inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano, rispettandone le caratteristiche peculiari; per questo debbono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti e, in particolare, con quelli che rivestono interesse storico ed architettonico, anche senza essere necessariamente simili a questi.

5.4 Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere volti a conservare le parti interne storiche o con caratteristiche originarie di valore, tra cui anche solai, corpi scala, etc, Gli interventi di demolizione, ove ammessi, dovranno essere preceduti da un'asseverazione da parte di tecnico abilitato in merito all'eventuale assenza di parti interne storiche o con caratteristiche originarie quali solai, corpi scala, etc…).

5.5. Gli interventi, in ordine alla loro estensione e tipologia devono risultare contestualizzati per quanto attiene a colori, rapporti proporzionali, materiali e particolari architettonici in riferimento ai tipi della tradizione. In particolare le coperture, le gronde, la forma e la dimensione delle aperture, i portali e gli androni carrai, i serramenti e gli infissi a persiana, gli intonaci e i colori, i balconi ed i ballatoi, le colonne, nonchè gli apparati decorativi (decorazioni, affreschi o particolari costruttivi tipici), costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo, e debbono essere realizzate attenendosi all'Abaco di cui alle presenti norme.

5.6. Gli interventi assentibili non dovranno pertanto configurarsi come addizioni riconoscibili degli organismi edilizi esistenti, dovendosi ricercare una soluzione unitaria, soprattutto per i prospetti prospicienti gli spazi pubblici e le cortine edilizie. Si dovranno comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto.

5.7 Non sono, di norma, consentiti:

- la formazione di nuovi porticati su strada, salvo ove previsto dal Piano all'interno della Tavola PR_06;
- la costruzione e l'apertura di box e di accessi a garages sulla strada;
- la sostituzione dei materiali da costruzione tradizionali quali banchine, cornici, portali, gradini in pietra, coppi (ad esclusione del simil coppo in caso di adeguata motivazione)

6. Indici e parametri

6.1. La capacità edificatoria assegnata alle aree A1, così come i parametri urbanistici di riferimento (Rc, H e Rsdp), sono pari all'esistente, con le specificazioni e le aggiunte indicate per ogni categoria di intervento di cui al comma 10.

6.2. I parametri Dc, Df, Ds possono essere derogati quando tale deroga si renda necessaria alla conservazione o al ripristino della cortina stradale.

6.3. *SLP*

Si rimanda a quanto definito dall'art. 4 delle presenti disposizioni attuative, dovendosi intendere comunque per SLP o Volume esistente solo quella regolarmente assentita. Per tutti gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, o eventuali incrementi della Slp, nelle modalità assentite dalle presenti norme, è richiesta asseverazione volumetrica come definita all'interno dell'art. 4.

Può essere recuperata a fini abitativi la SLP non asservita all'edificazione esistente, coerentemente con le modalità di intervento attribuite dal Piano agli edifici esistenti.

Non è ammesso il tamponamento perimetrale e recupero ai fini edificabili dell'eventuale spazio aperto che risulta coperto dalla copertura e sostenuta da pilastri, che costituisce l'avancorpo di ballatoi, logge e portici di realizzazione storica. Ad eccezione degli spazi porticati a piano terra di edifici fronteggianti sedi stradali e di disimpegno/accesso ad attività economiche commerciali/ terziarie, in deroga alla definizione di SLP di cui all'art. 4, possono essere recuperati ai fini della SLP le logge e i portici su spazi interni, anche se aperti su tre lati, purché già esistenti alla data del 16.02.2001, purchè nel rispetto delle seguenti condizioni: i.) garantire il recupero organico e complessivo del manufatto; ii.) utilizzo di soluzioni ma-

teriche e compositive volte al mantenimento della leggibilità delle partiture mediante il ricorso a chiusure vetrate totali, o che non interferiscano nella lettura della struttura edilizia tradizionale e delle sue partiture.

6.4. *Superfici accessorie*

Ove assentito dalla categoria di intervento, è ammessa la demolizione e ricostruzione delle superfici accessorie non a fini abitativi.

7. Destinazioni d'uso e spazi per servizi

7.1 Oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente escluse secondo quanto disposto all'art.6 delle presenti norme, ad eccezione di quanto diversamente specificato dal successivo c. 18 (ex serre Villa Bagatti Valsecchi), e sempreché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare

7.2 Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf5.1), le altre attività di commercio al dettaglio assentibili (Gf5), sono compatibili alle condizioni di cui al Titolo VII delle presenti disposizioni attuative.

7.3 Le destinazioni d'uso ammesse possono coesistere senza limitazioni percentuali, ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, purchè vengano garantite le dotazioni di servizi minime previste dalla normativa di Piano per ogni tipologia di funzione ammessa, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 5 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi.

7.4 E' ammesso in alternativa alla totale o parziale cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale il ricorso all'istituto della monetizzazione

8. Definizione degli interventi edilizi

Ai fini del conseguimento degli obiettivi particolari di tutela e riqualificazione degli insediamenti di interesse storico architettonico, la definizione degli interventi edilizi di ristrutturazione contenuta nella legislazione nazionale e regionale viene specificata come segue.

8.1 *Ristrutturazione edilizia conservativa*

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente che non modificano l'impianto morfo tipologi co. Possono consistere anche nella demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, qualora sia dimostrata l'impraticabilità del re cupero, con medesima sagoma. Possono comportare incrementi della SLP ove previsto dalle presenti disposizioni, purché compatibili con le norme morfologiche prescritte dal presente articolo

8.2 *Ristrutturazione edilizia sostitutiva*

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione non fedele alla sagoma preesistente, anche con incrementi della SLP ove previsto dalle presenti disposizioni, purché compatibili con le nor me morfologiche prescritte dal presente articolo

8.3 *Criteri per la demolizione*

1. Il Piano definisce per ogni categoria di intervento di cui al seguente comma le modalità ammesse per la demolizione ed eventuale ricostruzione dei manufatti esistenti all'interno degli ambiti A1.
2. Non è ammessa in ogni modo la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti nei casi in cui a seguito dell'applicazione delle normative vigenti prevalenti riguardanti le distanze dei fabbricati da confine, sede stradale e fabbricati non risulti possibile il mantenimento degli allineamenti in cortina preesistenti e storicamente consolidati, con l'effetto di generare artificiosi ri-allineamenti dei fronti urbani, a fronte del valore storico documentale connesso.
3. La deroga agli allineamenti edilizi in pianta per il mantenimento della cortina edilizia è ammessa solo in casi di comprovata necessità per motivi di pubblica sicurezza o legate alla viabilità, ed è attivabile dall'amministrazione comunale solo previo assenso vincolante della competente commissione comunale del paesaggio.

9. Attuazione degli interventi

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi fino alla manutenzione straordinaria per tutti gli edifici, purchè non contrastanti con i vigenti regolamenti e normative di settore e nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di intervento all'interno della zona A1, gli interventi assentibili secondo le categorie di intervento attribuite ai manufatti edilizi sono soggetti a diversa procedura abilitativa in relazione all'entità delle trasformazioni stesse, rispetto a quanto stabilito dalla vigente normativa in materia edilizia e secondo quanto indicato dalla specifica disciplina di ogni categoria di intervento attribuita ai manufatti edilizi.

Atto unilaterale d'obbligo

Gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria e assentibili con modalità diretta dovranno essere sempre accompagnati da atto unilaterale d'obbligo che deve essere allegato al titolo abilitativo ad edificare, laddove richiesto, e deve contenere principalmente:

- il rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, architettoniche e materiche della soluzione progettuale presentata, con particolare riguardo al rispetto dei contenuti del parere della commissione per il paesaggio comunale;
- il rispetto delle eventuali prescrizioni impartite, o comunque esse denominate, inerenti: la realizzazione degli interventi edilizi; l'eventuale realizzazione di opere urbanizzative o al rispetto di altre richieste necessarie al fine di garantire il corretto inserimento delle trasformazioni edilizie nel contesto

10. Categorie di intervento

Vengono di seguito definiti gli indirizzi e le modalità di intervento applicabili a ciascuna categoria di intervento individuata attribuita ai singoli manufatti e identificate nell'elaborato PR_06.

10.1 A1.1 – edifici ed organismi edilizi di interesse storico ed architettonico, di rilevante significato urbano

Includono gli immobili ed agglomerati vincolati con decreto ministeriale nonché soggetti a tutela delle cose di interesse artistico e storico vincolati ai sensi della D. Lgs. 42/2004, contrassegnati con apposita simbologia all'interno della tavola PR_06, 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, ove esistenti.

Indirizzi di intervento: conservazione integrale

Modalità di intervento prescrittive

In presenza di beni culturali riconosciuti, si applicano le disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e smi; altrimenti, sono assentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, sino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.lgs. 42/2004 e smi. Anche in questi ambiti sono comunque consentiti interventi di manutenzione straordinaria. 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.

Solo ove non venga riscontrato l'interesse culturale, a seguito di atto formale rilasciato dalla Soprintendenza, per tali manufatti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, senza la possibilità di utilizzo della deroga morfologica di cui al comma 13, salvo la possibilità di incremento volumetrico per comprovate esigenze di adeguamento tecnologico od igienico sanitario, nel limite del 10% della SLP esistente, secondo le seguenti modalità attuative:

Interventi non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001.	Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
Interventi di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, senza modifiche della volumetria esistente	Permesso di costruire unitamente ad atto unilaterale d'obbligo
Interventi di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, con modifica di sagoma per incremento della volumetria esistente a seguito di eventuale accesso alle premialità	Permesso di costruire convenzionato

In assenza della verifica di interesse storico culturale, sono consentite sanatorie entro il limite del restauro e risanamento conservativo (ad esclusione del cambio di destinazione d'uso).

Premialità/incentivazioni

Oltre alle premialità previste dal comma 3 art. 13 delle presenti norme, ai sensi del c. 5 art. 11 Lr. 12/2005 e smi, è definito un indice premiale 0.15 mq per ogni mq di SLP esistente oggetto di restauro e risanamento conservativo, usufruibile in loco o in caso di impossibilità, trasferibile all'interno dei comparti ARPV di cui al seguente comma 11 o all'esterno degli ambiti A1 sotto forma di indice premiale, ovvero usufruibile in termini non volumetrici secondo quanto previsto dal comma 7 art. 13 delle presenti disposizioni attuative.

10.2. A1.2 – edifici ed organismi edilizi di valore storico di particolare interesse tipologico, plani volumetrico od ambientale

Indirizzi di intervento
Per gli organismi edilizi a cui è attribuita la presente categoria di intervento è prescritta la conservazione o il ripristino dell'impianto morfo-tipologico e delle cortine edilizie di storica formazione, consentendo la riabilitazione degli edifici esistenti mediante la ristrutturazione dell'involucro esterno, senza demolizione, con possibile ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici esterni nel rispetto delle norme morfologiche di Piano, al fine del raggiungimento di adeguati standard abitativi e della ricomposizione plani-volumetrica delle cortine esistenti.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo qualora sia dimostrata l'impraticabilità del recupero, comunque secondo i criteri definiti dalle presenti norme, dovendosi in ogni modo garantire nei nuovi organismi la ricostruzione sul sedime esistente, e una ricomposizione plani-volumetrica armonica con le tipologie urbanistiche ed edilizie del comparto.

Modalità di intervento prescrittive
Ristrutturazione edilizia conservativa, senza demolizione e ricostruzione, con possibile ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici esterni, nel rispetto della lettura della partitura (o metrica) originaria e delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia, volta al mantenimento o ripristino dell'omogenea connotazione morfo-tipologica del tessuto storico.

Parametri di edificabilità
I parametri di edificabilità sono da intendersi quelli esistenti, salvo l'eventuale utilizzo della deroga morfologica di cui al comma 13 ai fini della ricomposizione volumetrica delle cortine esistenti, nel rispetto comunque delle norme morfologiche di Piano ed esclusivamente ove l'applicazione delle normative e regolamenti vigenti consentano il mantenimento degli allineamenti su fronte strada.

Modalità attuative

Interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, con incrementi volumetrici contenuti entro il 20% della SLP esistente alla data di adozione della Variante e comunque non oltre i 50 mq, entro i limiti di sagoma dettati dalle norme morfologiche	Permesso di costruire unitamente ad atto unilaterale d'obbligo
Interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, con incrementi volumetrici superiori al 20% della SLP esistente alla data di adozione della Variante entro i limiti di sagoma dettati dalle norme morfologiche	Permesso di costruire convenzionato

Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001,che eccedono i limiti di sagoma dettati dalle norme morfologiche dovranno prevedere la presentazione di apposito Piano di recupero secondo le procedure di cui al comma 5 dell'art. 14.

In applicazione dei "criteri di progettazione" definiti dall'Abaco progettuale, gli interventi assentibili dovranno comunque tendere alla conservazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali di cui all'Abaco progettuale, nonché alla valorizzazione della composizione e del senso estetico generale delle facciate dell'edificio, in coerenza con l'impianto tipologico e formale tradizionale dell'architettura civile e rurale riscontrabile nei cascinali delle corti, al fine di garantire la coerenza del linguaggio architettonico, e il mantenimento degli elementi architettonici connotanti (ove presenti)

10.3 A1.3 – edifici ed organismi edilizi di impianto morfo-tiplogico riconoscibile

Indirizzi di intervento
Ricostruzione sul sedime esistente, mantenendo lo schema configurativo prevalente dell'impianto morfo-tipologico esistente. Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono in ogni modo garantire una ricomposizione plani-volumetrica armonica con le tipologie urbanistiche ed edilizie del comparto.

Modalità di intervento prescrittive
Ristrutturazione edilizia anche sostitutiva, sul sedime esistente, con mantenimento dello schema configurativo dell'impianto morfo-tipologico esistente o documentabile/ricostruibile dalle mappe storiche disponibili, volta al miglioramento dei caratteri compositivi e tipologici esistenti nonché la valorizzazione e potenziamento degli spazi aperti, nel rispetto delle norme morfologiche di Piano

Parametri di edificabilità
I parametri di edificabilità sono da intendersi quelli esistenti, salvo l'eventuale utilizzo della deroga morfologica di cui al comma 13 ai fini della ricomposizione volumetrica delle cortine e degli organismi edilizi esistenti, nel rispetto comunque delle norme morfologiche di Piano ed esclusivamente ove l'applicazione delle normative e regolamenti vigenti consentano il mantenimento degli allineamenti su fronte strada.

Modalità attuative

Interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, senza demolizione, con incrementi volumetrici entro il 20% della SLP esistente alla data di adozione della Variante e comunque non oltre i 50 mq, entro i limiti di sagoma dettati dalle norme morfologiche	Permesso di costruire unitamente ad atto unilaterale d'obbligo
Interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, senza demolizione, con incrementi volumetrici superiori al 20% della SLP esistente alla data di adozione della Variante entro i limiti dettati dalle norme morfologiche	Permesso di costruire convenzionato
Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fino a 1.500 mq di SLP di progetto	Permesso di costruire convenzionato
Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione oltre i 1.500 mq di SLP di progetto	Piano di recupero

Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001,che eccedono i limiti di sagoma dettati dalle norme morfologiche dovranno prevedere la presentazione di apposito Piano di recupero secondo le procedure di cui al comma 5 dell'art. 14.

10.4 A1.4 – edifici estranei al contesto storico ambientale

Indirizzi di intervento
Avvio di processi sostitutivi volti all'innalzamento della coerenza con il linguaggio storico e architettonico tradizionale dell'ambito storico originario consolidato *e* al potenziamento degli spazi aperti, nel rispetto delle norme morfologiche di Piano

Modalità di intervento prescrittive
- In assenza di demolizione dei manufatti esistenti: sono consentiti interventi esclusivamente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, senza incremento volumetrico, salvo per comprovate esigenze di adeguamento tecnologico od igienico sanitario, nel limite del 10% della SLP esistente. Non è assentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi, ad esclusione degli edifici mono e bi-famigliari.

- Per interventi di ristrutturazione sostitutiva (esterni agli ambiti ARPV di cui al comma 11): demolizione e ricostruzione della SLP regolarmente assentita non fedele alla sagoma preesistente con riorganizzazione tipologica e plani volumetrica, fino al raggiungimento dei parametri di edificabilità di seguito definiti: H = n. 3 piani fuori terra (non oltre i 10,5 mt); Rc = 50%; Rsdp = 15%.

Modalità attuative

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di demolizione	Permesso di costruire
Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento dei parametri di edificabilità stabiliti	Permesso di costruire convenzionato

E' fatta salva la ricostruzione in loco del volume esistente, ove eccedente i parametri stabiliti, solo con Piano di recupero secondo le procedure di cui al c. 1 art. 14 della Lr. 12/2005 e smi.

Criteri ed indirizzi per la demolizione e ricostruzione.
La contestuale ricostruzione dei manufatti dovrà attenersi ai parametri sopra definiti e alle norme morfologiche definite nel presente articolo per il completamento, ripristino e ricostruzione delle cortine, anche secondo le indicazioni contenute nella Tavola di dettaglio PR_06 per gli allineamenti e gli eventuali porticati di previsione, e deve avvenire in loco riproponendo lo schema con figurativo dell'impianto plani-volumetrico, ove sia testimoniata la preesistenza di strutture edilizie originarie connotanti l'impianto urbano storico originario, e dovrà perseguire l'obiettivo di ricomposizione e articolazione volumetrica della cortina originaria. Ove non ricorra suddetta condizione è prescritta una diversa localizzazione nel lotto dell'immobile ricostruito, dovendosi in ogni modo garantire nei nuovi organismi l'obiettivo prioritario della ricomposizione volumetrica in continuità con i manufatti edilizi eventualmente esistenti.
Le modalità di recupero dei volumi esistenti assentiti regolarmente contrassegnati con sigla ***A1.4*** all'interno degli ambiti ***ARPV*** sono definite dalla specifica normativa d'ambito di cui al seguente comma.

11. Ambiti di ricomposizione plani volumetrica (ARPV) del tessuto edilizio storico

Indirizzi di intervento
Identificano ambiti per i quali risulta opportuno un complessivo riordino edilizio e una riorganizzazione funzionale, morfologica e tipologica del tessuto edilizio esistente all'interno delle zone A1, anche mediante interventi di sostituzione delle strutture edilizie e di ristrutturazione urbanistica, di carattere coordinato tra le proprietà interessate, in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto edilizio ed alla maglia stradale, al fine di pervenire ad un più razionale ed efficiente utilizzo del sistema edificato e degli spazi aperti di pertinenza. A tal fine, la disciplina di Piano incentiva l'attuazione unitaria di tali comparti, senza precluderne la possibilità di intervento su singole proprietà o per sub-comparti.

Modalità di intervento prescrittive

- Interventi interessanti singole proprietà
Sono ammessi interventi interessanti singole proprietà secondo le modalità assentite per le specifiche categorie di intervento attribuite ai singoli edifici, senza incrementi volumetrici e senza l'utilizzo della deroga morfologica, se non usufruendo di volumi derivanti dalla demolizione di edifici classificati come A1.4 esistenti all'interno della singola proprietà (demolizione compensativa). Per gli edifici A1.4. la demolizione con ricostruzione è assentita esclusivamente per l'utilizzo di deroghe morfologiche, ovvero nel caso in cui la ricostruzione non precluda la possibilità di riordino edilizio all'interno delle altre proprietà ricomprese nei singoli comparti ARPV.

- Interventi interessanti almeno due proprietà
In caso di aggregazione di almeno due proprietà, anche in ARPV differenti, per i manufatti con categoria di intervento A1.2. e A.1.3. ricompresi negli ambiti ARPV di intervento è ammesso l'utilizzo della deroga morfologica senza la necessità di usufruire dei volumi derivanti da demolizione di edifici A1.4. Per questi ultimi, è comunque fatta obbligo la demolizione e la ricostruzione all'interno delle proprietà aggregate attenendosi alle norme morfologiche del Piano. (demolizione integrativa).

Il volume ricostruibile in aggiunta alla deroga morfologica derivante dalla demolizione di manufatti classificati come A1.4. è da intendersi incrementato in funzione dell'aggregazione del numero di proprietà, secondo i parametri definiti nella seguente tabella:

— aggregazione di almeno n. 2 proprietà:	+ 15% volume oggetto di demolizione
— aggregazione di almeno n. 3 proprietà:	+ 30% volume oggetto di demolizione
— aggregazione di oltre n. 3 proprietà:	+ 45% volume oggetto di demolizione

La capacità edificatoria così maturata potrà essere usufruibile all'interno delle proprietà aggregate, o in caso di impossibilità, potrà essere trasferibile all'esterno del NAF sotto forma di indice premiale.

Ove successivamente all'aggregazione di tutte le proprietà comprese all'interno dei singoli ambiti ARPV, alla verifica della capacità edificatoria di progetto, la stessa risultasse inferiore a quella usufruibile rispetto ai seguenti parametri urbanistici (H = tre piani fuori terra, Rc = 60% Rsdp = 20%), è consentito il raggiungimento dei suddetti parametri urbanistici solo usufruendo di volumi di demolizione degli edifici classificati come A.1.4. o mediante il reperimento di SLP perequativa ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme o dell'indice premiale in applicazione dell'art. 13 delle presenti norme.

Dal punto di vista progettuale, gli interventi all'interno degli ambiti ARPV devono sempre garantire:
— il rispetto delle norme morfologiche definite nel presente articolo, compresi l'attinenza all'abaco tipologico, gli allineamenti e i porticati di previsione, ove individuati.
— una composizione plani-volumetrica dei nuovi volumi coerente e in continuità con l'impianto morfo-insediativo e plani-volumetrico tradizionale di storica formazione, volta a ricomporre il tessuto edilizio mediante edifici a corte o in cortina.

Modalità attuative
Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici classificati come A1.4. è richiesto permesso di costruire convenzionato. Per interventi di demolizione e ricostruzione aventi superfici di intervento superiori a 1.500 mq è richiesto il Piano di recupero.

In caso di interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la proposta di progetto, anche se su singola proprietà, dovrà essere corredata da plani-volumetrico che evidenzi la compatibilità della composizione volumetrica e morfo-tipologica che si intende raggiungere in relazione anche alle ulteriori proprietà ricomprese nell'ambito ARPV di intervento e non interessate dal progetto, al fine di non precludere l'organicità complessiva degli interventi di riordino edilizio che il Piano intende traguardare all'interno degli ambiti ARPV.
A tal fine, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo e previa condivisione da parte dell'amministrazione comunale della proposta progettuale presentata, il soggetto proponente dovrà ottenere l'assenso delle altre proprietà ricomprese all'interno dei singoli ambiti ARPV, anche ove non interessate dal progetto. In tal senso le proprietà interpellate possono decidere di aderire al progetto presentato, presentando un progetto di intervento coordinato, oppure esprimere eventuali considerazioni di merito al progetto anche direttamente all'amministrazione comunale, da tenersi in debita considerazione per la formalizzazione del progetto definitivo.

All'interno del nucleo di antica formazione A1, con esclusione degli edifici in classe A1.1., è sempre data facoltà ai soggetti promotori privati di presentare, mediante apposito Piano di Recupero, interventi di riorganizzazione e ricomposizione plani-volumetrica del tessuto edilizio esistente secondo le logiche attuative definite dal presente articolo, anche se non individuati nella Tavola PR_06, purchè coerenti con le modalità di intervento delle categorie d'intervento attribuite agli edifici. E' demandato al soggetto promotore la delimitazione del perimetro dell'ambito ARPV proposto di progetto e l'asseverazione volumetrica della SLP esistente oggetto di demolizione e ricostruzione.

12. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente
La zona A1 é 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. È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero estesi almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura. Detti piani potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata, salva restando la misura della capacità edificatoria.

13. Deroga morfologica

Solo ove esplicitamente specificato all'interno della disciplina delle categorie di intervento assegnate ai manufatti edilizi del nucleo di antica formazione, ed esclusivamente ove l'applicazione delle normative e regolamenti vigenti consentano il mantenimento degli allineamenti su fronte strada, è possibile derogare alla SLP esistente, alla superficie coperta (Sc) e al rapporto di copertura (Rc) esistenti, previo parere vincolante della competente commissione comunale del paesaggio, la quale avrà il compito di concedere o meno la presente deroga, ed esclusivamente nel rispetto delle norme morfologiche di cui al successivo comma.

Ove ricorrano le predette condizioni, negli interventi di demolizione e ricostruzione la deroga morfologica può comportare esclusivamente una deroga dimensionale e non localizzativa del sedime esistente o storicamente documentabile.

14. Norme morfologiche

14.1. Cortine edilizie

Al fine del completamento, ripristino o ricomposizione delle cortine edilizie e dei fronti edificati:

i.) la costruzione in cortina (sia su fronte strada che all'interno delle corti)potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, o all'altezza prevalente di cortina, comunque non oltre i 3 piani fuori terra (H), al fine di uniformare gli allineamenti edilizi in altezza. Il completamento delle cortine edilizie in altezza deve avvenire curando la continuità dei fili di gronda, dei colmi e la complanarità delle falde (in particolare di quelle sul fronte strada), nella chiusura degli spazi interstiziali liberi tra una costruzione e l'altra, rispettando i fili verso strada e verso il cortile dei frontespizi che si fronteggiano, mantenendo, se esistente o realizzandolo, ove manchi, l'accesso carraio al cortile interno.

Gli interventi ammessi in modifica della partitura altimetrica della facciata per sopralzo o recupero sottotetti dovranno essere rispondenti alle disposizioni dell'abaco per ciò che concerne l'utilizzo di tinteggiature e decorazioni coerenti al fine dell'armonizzazione dell'intervento sul manufatto esistente. Le variazioni di quote potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrata la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico oggetto di intervento;

ii.) al fine di ricomporre le cortine edilizie in pianta, è data possibilità di incrementare del 15% il rapporto di copertura RC esistente, comunque sino al limite massimo del 65% della Sf di intervento, in coerenza con l'impianto morfologico esistente di storica formazione.

Tale possibilità potrà essere concessa in relazione al tipo di intervento di riqualificazione e/o miglioramento dello spazio aperto, in particolare se volto al rafforzamento dell'impianto della corte e sua identità.

iii.) non è assentita in ogni modo l'alterazione di allineamenti edilizi uniformi già esistenti sia in pianta che in altezza. E'consentito, anche in caso di allineamenti esistenti omogenei, sia in pianta che in altezza, l'utilizzo della deroga morfologica, esclusivamente a seguito di intervento unitario esteso alla prevalenza del fronte di cortina;

iv.) non è consentito all'interno degli ambiti AI l'arretramento su filo strada del piano rialzato rispetto al filo più avanzato del fabbricato esistente.

14.2 Abaco progettuale

Tutti gli interventi che incidono sull'involucro esteriore dovranno attenersi all'abaco delle aree A allegato alle presenti disposizioni attuative, che descrive le modalità di approccio alla progettazione degli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione. Le indicazioni contenute nell'Abaco hanno valore orientativo e potranno essere progressivamente integrate in base ai pronunciamenti dalla Commissione comunale per il paesaggio.

La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni contenute nell'Abaco dovrà essere dimostrata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi.

Interventi che si discostano in modo significativo dalle modalità di approccio alla progettazione contenute nell'abaco delle aree A dovranno essere puntualmente motivate ed illustrate all'interno di apposita relazione paesaggistica.

L'Autorità comunale competente in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.

14.3. Allineamenti in interventi sostitutivi

La ricostruzione nell'ambito degli interventi sostitutivi assentibili dal Piano dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti della cortina edilizia in cui l'intervento risulta collocato, al fine del ripristino dell'allineamento preesistente, ovvero nel rispetto degli allineamenti prevalenti, se si identificano situazioni di rottura o discontinuità degli allineamenti di cortina, al fine di una ricostruzione o riproposizione degli allineamenti prevalenti esistenti lungo il fronte strada.

La tavola di dettaglio PR_06 definisce mediante apposito simbolo grafico gli allineamenti dei prospetti su fronte strada che dovranno essere garantiti a seguito degli interventi sostitutivi assentibili dalle presenti disposizioni attuative.

14.4. Portici di previsione
La tavola di dettaglio PR_06 definisce mediante apposito simbolo grafico gli allineamenti dei prospetti su fronte strada che potranno essere caratterizzati dalla presenza di portici. E' da ritenersi di norma esclusa la nuova realizzazione di portici ove non già esistenti o identificati nella tavola PR_06.

15. Recupero dei sottotetti
È consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi laddove per perseguire gli allineamenti di facciata e di gronda non sia possibile la realizzazione di un sopralzo, ferma restando l'esclusione della realizzazione di nuovi abbaini sul fronte verso lo spazio pubblico. E' escluso il recupero dei sottotetti a fini abitativi per gli edifici che hanno raggiunto il limite di sagoma in altezza prescritto dalle precedenti norme morfologiche di cui al comma 14.1

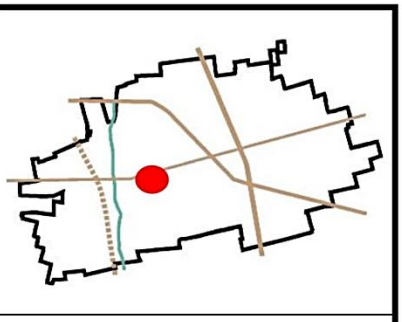
16. Criteri di progettazione degli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione
Si demanda all'Abaco progettuale la declinazione puntuale dei "*criteri di progettazione degli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione A1*"
E comunque fatto obbligo l'eliminazione e il risanamento delle situazioni di contrasto estranee agli elementi tipici della tradizione negli interventi che si avvalgono della deroga morfologica di cui al comma 13.

17. Esame paesaggistico

Tutti gli interventi che incidono sulla struttura dell'involucro esteriore dei manufatti non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi sono soggetti ad esame della commissione per il paesaggio locale. E' pertanto richiesta la redazione di puntuale rilievo architettonico che evidenzi nel dettaglio gli elementi compositivi, formali ed architettonici che caratterizzano il manufatto di intervento definiti all'interno dell'Abaco progettuale, e come questi vengono tenuti in considerazione nella soluzione progettuale finale.
La rispondenza delle scelte di progetto alle prescrizioni e ai criteri di intervento definiti dalle presenti norme sono verificate dalla Commissione per il Paesaggio locale sulla base:
- del rilievo dello stato attuale dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti in caso di cortina, indicante la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso e delle unità immobili prossime di maggior rilevanza, ponendo attenzione alle visuali esistenti e a quegli aspetti che influiscono sulla conservazione dei caratteri peculiari degli immobili (componenti architettoniche, materiche e vegetali),
- di una sintetica relazione del progettista che descriva la coerenza delle scelte di progetto in relazione agli obiettivi di cui alle disposizioni di cui agli artt. 5, 12 e 14.
- del progetto (piante prospetti e sezioni nel numero necessario alla chiara comprensione di tutte le scelte secondo quanto indicato nell'Abaco progettuale allegato) e delle tavole di raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.
- di uno studio degli spazi aperti che determinano la composizione plani volumetrica di progetto.

18. Prescrizioni specifiche
Per la porzione di territorio contraddistinta nel NCTU al foglio 15, mappali 9, 10, 11, 12, 13, 14, 99 e 168, si prescrive l'attuazione degli interventi di recupero e ri-funzionalizzazione mediante la formazione di apposito Piano di Recupero (ai sensi della Legge n° 457/1978) di iniziativa pubblico-privato, nel rispetto dei contenuti definiti nella scheda allegata all'articolo.
La rispondenza delle scelte di progetto è verificata dalla Commissione per il Paesaggio.
In assenza di Piano attuativo, per i manufatti presenti all'interno di suddetto ambito, vige la disciplina del nucleo storico identificata nella Tavola C3 del vigente Piano delle regole

Ambito	*Aree ex serre e ex trotter Villa Bagatti - Valsecchi*
Localizzazione ecografica	Via Vittorio Emanuele II
Localizzazione catastale	Foglio 15, mappali 9, 10, 11, 12, 13, 14, 99 e 168



Rappresentazione cartografica dell'ambito

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

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 - Villoresi. 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.

PRINCIPALI LINEE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Gli interventi ammessi dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici

- ❖ 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.

SPECIFICHE DI INTERVENTO

SLP DI PROGETTO

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

MODALITA' DI INTERVENTO AMMESSE

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

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

SEDIME

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

SAGOME E PROFILI

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

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE AMMESSE

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

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

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

ULTERIORI SPECIFICHE E REQUISITI QUALITATIVI DELL'INTERVENTO

Ambito ex galoppatoio

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

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

PRESCRIZIONI

PRESCRIZIONI DI VAS

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

PRESCRIZIONI PER ATTIVITA' DI SCAVO E BONIFICA DEI SUOLI

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

PRESTAZIONI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

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

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

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

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 garantita 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 ne 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.

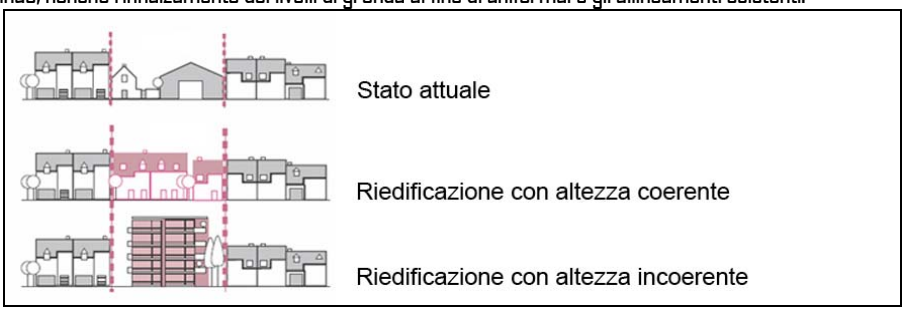
Dovranno infine trovare applicazione in quanto previsti dai disposti normativi vigenti le disposizioni di cui alle Tavola DP_07 e DP_08 di Piano oltre che le norme geologiche e il regolamento del Pugss, quali parti integranti della disciplina di Piano.

ART.16 TESSUTI EDIFICATI CHIUSI DELLA CITTÀ CENTRALE (A2)

1. Parti del tessuto urbano consolidato caratterizzato da aggregati edilizi formatisi prevalentemente nella prima metà del secolo scorso, caratterizzati in generale 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 If: 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'interno 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. A tal fine il riferimento utilizzabile è costituito dalla Tavola PR01 – Carta_evoluzione_storica.

c) 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.



d) Analogamente, gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono ammessi solo per il conseguimento di una maggiore uniformità delle altezze di gronda prevalenti lungo la linea di cortina in cui sono proposte a condizione che l'altezza complessiva della gronda a seguito dell'intervento non superi quella dell'edificio più elevato ad esso adiacenti. Per gli edifici in cortina su fronte strada non è ammessa la realizzazione di abbaini ed è preferibile l'utilizzo di velux. All'interno delle corti sono ammesse aperture verticali solo se comportino la realizzazione di terrazzi ricavati entro il profilo della falda

e) Per gli interventi assentibili 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. 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 incrementali 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 (in sostituzione alla premialità n. 4 dell'art. 13) per una superficie territoriale di intervento non inferiore a 2.500 mq e che dimostri, tramite presentazione di un progetto plani-volumetrico 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 tipologie mono e bi-famigliari, 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

I lotti liberi, non asserviti volumetricamente, con superficie pertinenziale, così come definita all'art. 8 delle presenti norme, superiore o uguale a 1.000 mq non possono essere frazionati e sono obbligati alla presentazione di permesso di costruire convenzionato, indipendentemente che si raggiunga o meno la soglia di SLP di cui alla tabella precedente, per garantire una progettazione unitaria e coerente con il contesto di intervento.

8. Destinazioni d'uso ammissibili:

Oltre alla destinazione prevalente residenziale, sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente escluse secondo quanto disposto all'art.5 6 delle presenti norme

9. Norme di intervento specifiche

a) *Aree produttive esistenti all'interno del tessuto*

Per le attività produttive e economiche regolarmente esistenti e in attività all'interno del tessuto alla data di adozione della Variante è consentito il mantenimento 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 punto seguente.

b) *Edifici non residenziali dismessi non ricompresi all'interno 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 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. 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.

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 secondo quanto indicato dall'art. 6. 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 fino al volume reale: 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 DP12, 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.; iv.) all'art. 4 della lr. 31/2014 in quanto aree da intendersi quali "ambiti di rigenerazione urbana",

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, da ricollocarsi dunque oltre la fascia di arretramento del torrente Seveso, od eventualmente trasferibile in altre aree di ricollocazione private.

Per i rimanenti interventi in lotti che ricomprendono, all'interno della superficie di intervento, le sponde del torrente Seveso e che si configurano oltre la manutenzione straordinaria, ai fini del rilascio del titolo abilitativo è fatto obbligo la cessione delle aree interessate dalla fascia di inedificabilità pari a 10 metri nonché la demolizione dei manufatti presenti. L'eventuale recupero o ripristino dei manufatti minori al di fuori della suddetta fascia è subordinato alla loro esistenza con regolare 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 VILLE CON AMPI PARCHI E GIARDINI (A3)

1. Si tratta di ambiti costituiti 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 ambito sono da considerarsi aree private di alta valenza ambientale e rappresentativa.
3. In questo ambito, 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, rapportata 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. I precedenti commi 3 e 4 non si applica per gli edifici aventi interesse storico-culturale, per i quali si rimanda alla specifica disciplina del Titolo VIII delle presenti norme.
6. Ove la costruzione esistente rivesta caratteristiche di pregio storico-architettonico, gli interventi oltre la manutenzione straordinaria dovranno essere accompagnati da atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 9 art. 15 delle presenti norme.
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. H = ml.7,50

DISTANZE:

   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 nel casi previsti sopra
   g. Ds = allineamento edifici esistenti con assegnazione di punti fissi da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, salve restando le distanze di Legge tra le pareti finestrate di edifici antistanti, oppure minimo di ml.5,00

Parte II: Aree di recente formazione

ART.18 TESSUTI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (B1)

1. Parti del 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 è facoltativo e può avvenire secondo quanto indicato all'art.13 delle presenti norme.
      - Per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, non ancora asserviti volumetricamente, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo, l'avvalimento dell'indice premiale potrà essere corrisposto anche 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 dove si voglia intervenire oltre l'indice fondiario di base senza l'utilizzo del premiale. Sono ammessi interventi di ampliamento inferiori ai 10 mq di SLP esistente alla data di adozione della presente Variante oltre l'indice fondiario di base di zona senza il ricorso agli istituti premiali e perequativi per le tipologie mono e bi-famigliari, purchè nel rispetto dei rapporti di permeabilità prescritti dal vigente regolamento di igiene locale

   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.
3. Utilizzo obbligatorio della perequazione:
   Per tutti gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, non asserviti volumetricamente, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo, e da assoggettarsi alle misure di compensazione territoriale secondo quanto previsto dall'art. 27 delle presenti norme per consumo di suolo, per poter usufruire dell'indice perequativo pari a 0,1 mq/mq, da applicarsi sulla intera Sf di intervento, è fatto obbligo il

reperimento di SLP mediante il ricorso dell'istituto perequativo, secondo le modalità definite dall'art. 12 delle presenti norme, attraverso l'applicazione dei seguenti parametri:

- interventi su "aree non antropizzate" raffigurate nella Tavola CS03: Itp = 10% SLP (1 mq di SLP perequata ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario If = 0,5 mq/mq sull'area ST di intervento incidente sulle "aree non antropizzate"
- Interventi su "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" di completamento raffigurate nella Tavola CS03: Itp = 5% SLP (0,5 mq di SLP perequata ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario If = 0,5 mq/mq sull'area ST di intervento incidente sulle "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato"
- Gli indici Itp 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 CS03,.

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
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%.

4. Prescrizioni:
   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 501 mq a 1.500 mq	Permesso di Costruire convenzionato
Oltre 1.500 mq	Piano Attuativo

   I lotti liberi, non asserviti volumetricamente, con superficie pertinenziale, così come definita all'art. 8 delle presenti norme, superiore o uguale a 1.000 mq non possono essere frazionati e sono obbligati alla presentazione di permesso di costruire convenzionato, indipendentemente che si raggiunga o meno la soglia di SLP di cui alla precedente tabella, per garantire una progettazione unitaria e coerente con il contesto di intervento.

6. Destinazioni d'uso ammissibili:
   Oltre alla destinazione prevalente residenziale, sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente escluse secondo quanto disposto all'art.6 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.

   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. 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 al comma 6 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. E' 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 la zona B1. 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 fino a volume reale: 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 scoperta drenante.

Per gli interventi interessanti le aree dismesse di cui alla Tavola DP12, 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.; iv.) all'art. 4 della lr. 31/2014 in quanto aree da intendersi quali "ambiti di rigenerazione urbana",.

8. *Norma speciale torrente Seveso*

Per tutti gli interventi assentibili attraverso le presenti norme attuabili mediante 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, od eventualmente trasferibile in altre aree di ricollocazione private.
Per i rimanenti interventi in lotti che ricomprendono, all'interno della superficie di intervento, le sponde del torrente Seveso e che si configurano oltre la manutenzione straordinaria, ai fini del rilascio del titolo abilitativo è fatto obbligo la cessione delle aree interessate dalla fascia di inedificabilità pari a 10 metri nonché la demolizione dei manufatti presenti. L'eventuale recupero o ripristino dei manufatti minori al di fuori della suddetta fascia è subordinato alla loro esistenza con regolare 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 provinciale*

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 di superfici pari al 15% della 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 dall'art. 27 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.19 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

ART.20 AREE PER ATTIVITA' NON RESIDENZIALI (D)

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 di mascheramento perimetrale)
   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
   - Indice perequativo: 0,1 mq/mq

   L'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo, ad esclusione di dove si voglia intervenire oltre l'indice fondiario di base senza l'utilizzo del premiale. Sono ammessi interventi di ampliamento inferiori ai 100 mq di SLP esistente alla data di adozione della presente Variante oltre l'indice fondiario di base di zona senza il ricorso agli istituti premiali e perequativi previsti
   - 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 tecno-

logicamente 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 fino al 75%. L'aumento di superficie dell'attività esistente deve essere riportato su atto di asservimento e trascritto nei registri immobiliari, con vincolo pertinenziale non frazionabile rispetto alla superficie di origine.

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, in deroga al rapporto di copertura e della Slp.

Compensazioni:
- Gli interventi incidenti su "aree non antropizzate" raffigurate all'interno della Tavola CS03, dovranno garantire il reperimento di un indice perequativo Itp = 10% SLP (1 mq di SLP perequata ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario If = 0,5 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 If = 0,5 mq/mq)
- Gli Interventi incidenti su "aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" di completamento dovranno garantire il reperimento di un indice perequativo Itp = 5% SLP (0,5 mq di SLP perequata ogni 10 mq di SLP realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario If = 0,5 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 If = 0,5 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 DP12,

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

I lotti liberi, non asserviti volumetricamente, con superficie pertinenziale, così come definita all'art. 8 delle presenti norme, superiore o uguale a 1.000 mq non possono essere frazionati e sono obbligati alla presentazione di permesso di costruire convenzionato, indipendentemente che si raggiunga o meno la soglia di 600 mq di Slp di progetto di cui alla precedente tabella, per garantire una progettazione unitaria e coerente con il contesto di intervento

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 con significativa compresenza di attività destinate 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 (DI) 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., Gf.2.2., e solo secondo i parametri riportati nella tabella di cui al comma 6.
   Non sono comunque ammesse attività del gruppo funzionale Gf. 3.5 afferenti a servizi di tipo baby parcking, ludoteche, etc...

   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.

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 (DI)
   In aggiunta alle dotazioni di cui al punto 5, 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:

Coefficienti per la conversione delle destinazioni d'uso		
Destinazione Produttiva (Gf.2)	Destinazione Terziaria (Gf.3 e Gf.4)	Destinazione Commerciale (Gf.5)
1	1,075	1,3

   E' prevista altresì la possibilità di monetizzazione del controvalore a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

   2.aree per attività non residenziali frammiste (D2)
   In aggiunta alle dotazioni di cui al punto 5, 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:

Coefficienti per la conversione delle destinazioni d'uso		
Destinazione Produttiva	Destinazione Terziaria (Gf.3 e Gf.4) o residenziale ammessa (Gf.1)	Destinazione Commerciale (Gf.5)
1	1,05	1,1

   E' prevista altresì la possibilità di monetizzazione del controvalore a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

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 edifici con destinazione commerciale esistenti gli ampliamenti di superfici di vendita superiori ai 500 mq, fino alla categoria dimensionale ammessa dalla zona, dovranno acquisire, tramite perequazione, la Superficie virtuale incrementale rispetto all'esistente da computarsi, 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.

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 Plis 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 colturali, 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'attivita' 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 riprestino 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 azzonamento è individuato il perimetro del parco Sovracomunale Grugnotorto-Villoresi, istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 86/83. Nella tav. 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) 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 traguardare 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 stesse sono consentiti gli interventi fino alla manutenzione straordinaria, fatta salva la possibilità ristrutturazione e di incremento del 10% della Slp e della superficie coperta esclusivamente per opere di adeguamento tecnologico o igienico sanitario;
   b) sono sempre ammessi, su iniziativa privata, interventi di ristrutturazione edilizia ed 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 Slp 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 degli standard dovuti per parcheggi e viabilità, destinando la rimanente porzione a superficie drenante profonda (secondo quanto definito dalle norme del Piano delle Regole) e da cedersi all'amministrazione comunale a seguito del completo ripristino ambientale dei luoghi;
   f) salvo ove differentemente previsto dalle condizioni specifiche di intervento allegate alle presenti disposizioni attuative, ulteriori quote edificatorie saranno usufruibili all'interno delle singole unità ottimali di intervento, comunque non oltre il raggiungimento dell'indice It = 0,4 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 reti ecologiche regionale e provinciale", nella misura di 2,5 mq

ogni 1 mq di ST necessaria al raggiungimento dell'indice It = 0,4 mq/mq (ridotta a 2 mq ogni 1 mq di ST se aree di previsione di ampliamento del Plis); *a titolo esemplificativo: SLP aggiuntiva da reperire mediante perequazione = (ST dell'U.I * 0,4) – SLP esistente; calcolo aree in cessione gratuita = (Slp aggiuntiva / 0,4) * 2,5.*

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 differentemente 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 ottimali 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 consumo di suolo di aree sia "non antropizzate" che "non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" raffigurate nella Tavola CS03, in attuazione delle previsioni di trasformazione disciplinate dalle disposizioni attuative del Documento di Piano, oltre che 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. 13 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 all'entità dell'intervento, e di seguito così definiti:
   a) Interventi disciplinati dal Documento di Piano in "aree non antropizzate" di espansione = secondo i contenuti specifici di scheda, 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 It o fondiario If);
   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 o fondiario If).
3. Le quote sopra definite, da ritenersi ridotte del 50% per interventi collocati all'interno di aree dismesse di cui alla Tavola DP12, dovranno essere reperite con il concorso dei diritti edificatori negli ambiti esterni definiti dalla Variante (comma 2.2. art. 13 delle presenti disposizioni attuative), e da trasferire nei comparti di intervento, o in alternativa potranno essere acquisiti 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 Rc 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 arborato 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 della viabilità, 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 ottemperante 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 ottemperante 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. Nel periodo transitorio 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 costo 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 VINCOLI E SALVAGUARDIE AMBIENTALI

1. I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nelle tavole di piano. La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o di quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi. Nei processi di attuazione del Documento di Piano e Piano delle Regole devono pertanto trovare applicazione le vigenti disposizioni di legge in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale riportati nelle tavole di piano.
2. In generale tutti gli interventi di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa, compresi gli strumenti di programmazione negoziata, dovranno uniformarsi agli indirizzi contenuti nel Rapporto Ambientale, prodotto in sede di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), concernenti i criteri ambientali di attuazione delle previsioni di piano e le eventuali misure di mitigazione, salve le più specifiche prescrizioni contenute nella disciplina nazionale e regionale e nei regolamenti comunali.
3. In generale tutti gli interventi di trasformazione da assoggettarsi a pianificazione attuativa che non si ritengono uniformati agli indirizzi contenuti nel rapporto Ambientale, che si discostano in modo sostanziale dai criteri contenuti nelle schede di trasformazione di cui all'Allegato 01 del Documento di Piano o che comportano un cambio di destinazione d'uso a commerciale devono essere assoggettati a procedura di verifica di assoggettabilità a Vas di cui alla normativa vigente.
4. I piani particolareggiati nei guaii siano comprese cose immobili soggette alla legge 10 giugno 1939. n. 1089. sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico. e alla legge 29 giugno 1939 n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali (ora riunificate nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del ministro per i lavori pubblici".

ART.31 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.32 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, ne impianti di cui all'art. 44 delle presenti disposizioni attuative.
2. Lungo le strade panoramiche è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari

ART.33 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. Obbiettivo 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.34 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 riperimetrazione 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.35 FASCE DI RISPETTO

1. Disposizioni generali per le fasce di rispetto stradale e ferroviario.
   Le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia e la loro precisazione dovrà essere operata nella documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo o a corredo dello strumento di pianificazione attuativa. Quando la modifica delle infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti comporta la modifica delle relative fasce di rispetto, questa si intende recepita negli elaborati del presente Piano. Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a Piano Attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle fasce di rispetto ma individuati come aree del tessuto urbano consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità o per la verifica della SLP esistente, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta fascia.
   Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione straordinaria, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento. Nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario sono consentiti recinzioni delle aree di pertinenza di edifici fatti salvi eventuali nulla osta degli enti proprietari. se giustificate da motivi di pubblica sicurezza e/o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.
2. Aree per la mobilità e fasce di rispetto stradale
   L'ampiezza delle fasce di rispetto riportata nelle tavole di piano deve considerarsi indicativa. Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, impianti di interesse e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde. In esse potranno trovar sede i parcheggi.. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione e ricarica elettrica degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. 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 ove consentito dalla specifica norma di zona 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.

2.1. 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.

2.2. Per quanto riguarda i rispetti stradali non individuati nelle tavole di azzonamento si rimanda alle norme generali in materia di sicurezza stradale vigenti al momento della richiesta di edificazione.

3. Fascia di rispetto ferroviario
   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 dele infrastrutture ed i limiti assoluti di immissione del rumore prodotto all'interno e all'esterno delle suddette fasce. 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. L'edificazione in fascia di rispetto ferroviario, definita in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno del fascio, è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario stesso
4. Fascia di rispetto cimiteriale
   Nelle zone di rispetto cimiteriale, come indicate nella tavola PR02 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, etc. aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo, fatte salve le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene. .La fascia di rispetto cimiteriale è quella definita dal Piano Cimiteriale vigente, redatto ai sensi della LR 6/2004. All'interno di suddetta fascia è ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della fascia di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. 285/90.

5. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
   La componente geologica integrata nel presente PGT individua le aree di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile. Alle aree così individuate si applica la disciplina dettata all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e le più specifiche disposizioni contenute nella normativa regionale in materia e nella stessa componente geologica.
6. Fascia di rispetto degli impianti di depurazione
   L'area di rispetto dell'impianto di depurazione ha un'estensione di m. 100. E' l'area destinata alla protezione delle attrezzature tecnologiche. Per la quale vige la Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 feb-braio 1977, allegato 4, punto 1.2; Le aree in essa comprese sono sottoposte a vincolo di inedificabilità ai sensi della L. 126/1976. Tale fascia può essere sistemata a verde alberato o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previste strade e piste ciclopedonali. Nell'ambito della fascia di rispetto è vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti che non siano strettamente correlati alla funzionalità dell'impianto. Per quanto concerne gli edifici esistenti che non siano parte dell'impianto di depurazione sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo la definizione indicata dall'art.27 della l.r. 12/2005 e s.m.i., eventualmente precisata dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.
7. Stazioni radio base
   Per le aree di rispetto in prossimità delle stazioni radio base, rappresentate negli elaborati di Piano, vige l'art. 4, c. 2, lett. a) della L. 36/2001, oltre al Dpcm. 8 luglio 2003.

ART.36 METANODOTTI 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 della rete riportata negli elaborati cartografici di Piano deve essere considerata come indicativa e da accertarsi in loco con l'ente gestore il quale, previo rilevamento con idonea strumentazione, accerterà ed individuerà in campo l'esatta ubicazione della condotta fornendo all'occorrenza ulteriori informazioni di dettaglio.
Pertanto, nessuna attività (sopra o sotto il suolo) potrà esser intrapresa nei pressi delle condotte senza preventivo esatto posizionamento delle tubazioni che potrà essere attuato a seguito di specifica richiesta esclusivamente dall'ente gestore.

ART.37 ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 – 220 – 130 KV

1. Nella tavola "PR02" sono indicativamente riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.
2. 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.
3. La tav. DP_08 indica le distanze di prima approssimazione indicata dagli Enti preposti per le linee elettriche attive sul territorio comunale.
4. 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

ART.38 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. 39 PROCEDURE OBBLIGATORIE SULLA QUALITÀ DEI SUOLI.

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito, o per le quali risultino fenomeni di inquinamento del terreno, nei casi previsti dalla legislazione vigente e dal Regolamento Locale di Igiene il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di Piano Attuativo o, in caso di interventi realizzabili con titolo abilitativo semplice, unita alla richiesta del titolo abilitativo stesso, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertarne la compatibilità con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, al fine di conseguire le previste autorizzazioni da parte degli enti competenti. Qualora all'esito delle indagini sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV Dlgs 152/06, "CSC") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del Dlgs 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti per l'avvio delle procedure di Caratterizzazione ambientale e degli interventi di bonifica ai sensi della normativa vigente (Testo unico ambiente).

ART.40 AREE A RISCHIO DI RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI

Nella tavola "DP07" sono individuate le aree a rischio di rinvenimenti archeologici. Ai fini di salvaguardare del patrimonio archeologico, per tutti gli interventi edilizi che comportano l'effettuazione di scavi dovrà essere data tempestivamente comunicazione preliminare dell'inizio dei lavori alla competente Soprintendenza con almeno un anticipo di 15 giorni lavorativi rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo. La comunicazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione. Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori dovrà essere data comunicazione all'autorità di competenza.

TITOLO VII
NORME PER IL COMMERCIO

ART.41 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:

Procedura per titolo abilitativo	
VIC-MSI	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.42 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. 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, 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.43 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.44 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale Gf.2.6), ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, per la ricarica elettrica, o la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a mq. 200), sono consentibili nelle zone non residenziali D2 di cui alle presenti disposizioni attuative, ad una distanza minima di 10 ml dalle aree residenziali esistenti e previste, 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 comunque una distanza minima di 10 ml dalle aree residenziali esistenti e previste.
2. 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.
3. Previa valutazione della commissione per il paesaggio comunale, può essere assentita all'interno delle fasce di rispetto stradale la realizzazione anche dei soli locali e spazi accessori di servizio agli autoveicoli di cui al comma 1, nel rispetto dei parametri di cui al seguente comma 5, purchè gli stessi si configurino, per prossimità ad impianti di distribuzione di carburante esistenti, complementari ed integrabili ad essi. In un unico servizio.
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 200 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. Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono in ogni caso soggetti al rispetto di quanto previsto dalla legge regionale Lombardia 7 agosto 2008 n. 25 e dai successivi provvedimenti attuativi
7. 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 fondati motivi di interesse pubblico.
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
9. L'utilizzo delle possibilità edificatorie stabilite dal Piano per l'area nella quale ricadono gli impianti è subordinato alla completa dismissione degli impianti stessi
10. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R. 7 agosto 2008 n. 25 e dai successivi provvedimenti attuativi.

TITOLO VIII
DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

ART.45 IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO CULTURALE

1. Agli edifici vincolati con apposito decreto ministeriale o di interesse storico culturale, oltre che le direttive e le normative di cui agli specifici vincoli, si applicano le norme di cui al presente articolo e dell'articolo 15 comma 10.1 se all'interno dei comparti di antica formazione (AI)
2. La Tavola PR_04 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 smi, 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.46 CLASSIFICAZIONE DEL TERRIORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

1. Ai sensi della D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005, la Tav. PR_05 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità paesaggistica dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Principali poli e luoghi della produzione e per attività non residenziali prive di alcuna espressione architettonica.
2= sensibilità paesistica bassa	Zone edificate miste residenziali e produttive di recente formazione, espressive del tessuto edilizio aperto
3= sensibilità paesistica media	Tessuti chiusi della città centrale attestati lungo la viabilità principale di valore storico testimoniale a maggiore organicità e coerenza linguistica e aree non urbanizzate o non antropizzate di minore integrità sede dei corridoi ecologici e fronti verso aree libere di carattere secondario, aree di frangia urbana
4= sensibilità paesistica alta	Aree insediate e non, appartenenti a sistemi insediativi di rilevanza paesistica quali comparti storici di storica formazione, aree lungo il Seveso o comprese nel PLIS Grugnotorto, di maggiore integrità
5= sensibilità paesistica molto alta	Aree di cui alla precedente classe e di riconosciuto e comprovato valore storico ambientale

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi dell'art. 36 del vigente piano paesistico regionale nonché delle linee guida regionali in materia, e costituiscono il riferimento per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti di cui 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 e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro. Giudizi di sensibilità paesaggistica che si discostino dalla classe di attribuzione comunale possono essere formulati ma dovranno essere adeguatamente motivate attraverso approfondimenti critico-analitici della sensibilità paesaggistica del contesto di intervento e soggetto alla verifica ultima della commissione per il paesaggio comunale
4. Il Piano attribuisce ad ogni classe di sensibilità paesaggistica specifici obiettivi minimi di qualità paesaggistica a cui il progetto deve traguardare, così di seguito definiti:
    1. *Obiettivi minimi di qualità paesaggistica per interventi in classe di sensibilità paesaggistica inferiori alla classe 3 media*
    Gli interventi dovranno essere orientati a conferire una nuova qualità progettuale percepibile e favorire la realizzazione di nuovi valori paesaggistici migliorativi del contesto esistente
    2. *Obiettivi minimi di qualità paesaggistica per interventi in classe di sensibilità paesaggistica 3 media*
    Gli interventi dovranno essere orientati al controllo della qualità urbana verso obiettivi di maggior sostenibilità, nell'ottica della sua progressiva riqualificazione insediativa e caratterizzazione architettonica, ricercando un armonico inserimento ambientale nel contesto e in rapporto con gli spazi aperti e pubblici, ponendo particolare attenzione alla ricucitura e ricomposizione paesaggistico-ambientale con gli ambiti di frangia urbani e preservando l'organicità e i caratteri formali e tipologici di organismi edilizi connotati tipologicamente, senza alterarne o comprometterne la complessiva organicità
    Dunque, porre particolare cura, nella formalizzazione della proposta progettuale, ai criteri di incidenza paesistica di cui alla Tabella 2 della Dgr. 11045/2002:
        - aspetti dimensionali e compositivi (incidenza morfologica e tipologica)
        - incidenza linguistica (stile, materiali e colori)
    3. *Obiettivi minimi di qualità paesaggistica per interventi in classe di sensibilità paesaggistica 4 alta ed 5 elevata*
    Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta è necessario garantire l'elevata qualità dell'inserimento nel contesto e la massima organicità degli interventi nel proprio contesto di inserimento, stimolando la qualità intrinseca degli interventi. Le nuove costruzioni ove assentibili non devono compromettere le qualità ambientali, e in generale le qualità paesistiche dei luoghi esistenti, in particolare per quanto attiene le visuali storicamente consolidate, il carico urbanistico, la necessità di nuove infrastrutture.

Nella formalizzazione della proposta progettuale, particolare cura dovrà essere riservata ai criteri di incidenza paesistica di cui alla Tabella 2 della Dgr. 11045/2002:

- aspetti dimensionali e compositivi (incidenza morfologica e tipologica)
- incidenza linguistica (stile, materiali e colori)
- incidenza visiva (ingombri visivi, alterazione profili, contrasti cromatici, occultamenti di visuali rilevanti e studio dei prospetti pubblici nel caso di organismi edilizi prospicienti spazi pubblici) onde evitare la compromissione della coerenza linguistica del contesto e l'alterazione di visuali storicamente consolidate
- incidenza ambientale, intesa in termini di possibile alterazione sensoriale e percettiva complessiva dell'esistente.

Nella formalizzazione della proposta progettuale, particolare cura dovrà essere riservata alla disamina delle caratteristiche del sito di intervento in termini di:

- Persistenza d'usi e destinazioni nel tempo.
- Leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo.
- Appartenenza o contiguità a sistemi paesaggistici di livello locale, riconoscibili dalle relazioni tra elementi storico – culturali e siti di rilevanza paesaggistica
- Percepibilità da ambiti spaziali o inclusione in vedute panoramiche.
- Interferenza con percorsi panoramici di fruizione paesaggistico – ambientale.
- Relazioni percettive significative tra elementi locali
- Partecipazione a sistemi testimoniali della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive).
- Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da livelli coerenti di natura tipologica, linguistica e iconica

5. 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 all'esame della componente per il paesaggio comunale.
6. Tutte le trasformazioni previste in prossimità degli "Ambiti di interesse provinciale" e delle aree del Plis del Grugnotorto-Villoresi e riportati all'interno della Tavola PR_4 dovranno verificare che siano adeguatamente qualificate dal punto di vista paesaggistico, ricercando un armonico inserimento rispetto ai contesti di pregio e al tessuto urbano consolidato
7. la Tav. PR_04 del Piano delle Regole individua le aree tutelate per legge e dunque sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e smi, per le quali l'istruttoria comunale è guidata dai criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche approvati con la DGR n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 e le domande di autorizzazione paesaggistica relative ad interventi di trasformazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e smi dovranno contenere in modo esaustivo la documentazione indicata all'interno del documento "Accordo ai sensi dell'art. 3 del Dpcm 12.12.2005 relativo alla documentazione che deve accompagnare le istanze di autorizzazione paesaggistica tra Regione Lombardia e il Ministero per i beni e le attività culturali" sottoscritto in data 4 agosto 2006.

ART.47 ISTRUTTORIA PAESAGGISTICA ED ESAME DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui al precedente articolo, e ad esclusione degli interventi ricadenti in aree tutelate per legge e dunque sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e smi, per le quali l'istruttoria comunale è guidata dai criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche approvati con la DGR n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 per l'ottenimento obbligatorio dell'autorizzazione paesistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e smi, ogni progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici è soggetto a esame paesaggistico sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico secondo gli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. n. 11045 dell 8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.
2. 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.
3. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero preliminarmente all'adozione di atti di pianificazione attuativa o convenzionata, i progetti di cui al comma 1 sono assoggettati all'esame della commissione del paesaggio comunale nei casi stabiliti dal regolamento edilizio vigente,, fatta salva la facoltà riservata all'Ufficio tecnico di estendere, caso per caso, la casistica definita dal richiamato regolamento edilizio.

4. Per ogni progetto di cui al comma 1 ricadente in classe con sensibilità paesaggistica superiore o uguale a 3, o con impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza (>6) la verifica di impatto paesistico deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
5. La relazione di cui al precedente comma dovrà descrivere i dettagli e i parametri progettuali (i materiali, i colori e i sistemi costruttivi scelti) di cui alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045, illustrando non solo le scelte tecniche e materiche effettuate, ma spiegando anche le motivazioni che, sotto l'aspetto paesaggistico, hanno condotto alla proposta/soluzione progettuale presentata, precisando l'esistenza di limiti fisici, naturali e tecnici alla progettazione di eventuali soluzioni alternative prese in considerazione. Gli interventi dovranno presentare una complessiva congruità con l'impianto formale e il linguaggio architettonico del contesto, evidenziando come nella formalizzazione del progetto sia stata effettuata una debita valutazione delle relazioni con organismi edilizi contermini e dei caratteri progettuali nel rispetto dell'intorno. Eventuali progetti di evidente stacco dal contesto di inserimento dovranno essere adeguatamente motivati.
6. E' facoltà della commissione per il paesaggio comunale richiedere eventuali ed ulteriori approfondimenti in funzione di particolari sensibilità paesistiche emerse dall'analisi dei luoghi.
7. Modalità di applicazione dell'incentivazione paesaggistica
   Al fine di promuovere la coerenza storica ed architettonica locale nonché la qualità del rapporto fra progetto e contesto, l'amministrazione comunale persegue l'obiettivo di incentivare la qualità paesaggistica del progetto.
   A tale scopo il Piano definisce un indice Ip premiale, usufruibile nelle modalità definite dall'art. 13 delle presenti disposizioni attuative, commisurato al grado di incidenza (o impatto) paesaggistica conseguito da interventi di ristrutturazione edilizia con integrazione volumetrica, ristrutturazione edilizia sostitutiva o nuova edificazione, da asseversi da parte del soggetto proponente secondo il modello di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002, n. VII/11045, e stabilito in funzione della classe paesaggistica di riferimento di cui al precedente articolo, previa verifica e valutazione della commissione paesaggio comunale circa la corrispondenza del progetto agli obiettivi di qualità attribuiti ad ogni classe di sensibilità paesaggistica, nonchè alle prescrizioni specifiche di ambito di cui al Titolo III, sia dal punto di vista dell'esaustività e completezza degli elaborati nonché della coerenza e dell'organicità complessiva dell'intervento nel suo contesto di inserimento.

Classe di sensibilità del sito	*Grado di incidenza del progetto*				
	1	*2*	*3*	*4*	*5*
5	*5*	*10*	*15*	*20*	*25*
4	*4*	*8*	*12*	*16*	*20*
3	*3*	*6*	*9*	*12*	*15*
2	*2*	*4*	*6*	*8*	*10*
1	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti(deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002, n. VII/11045)

Classe di sensibilità del sito	*Grado di incidenza del progetto*				
	1	*2*	*3*	*4*	*5*
5	*0,035*	*0,03*	*0,025*	*0*	*0*
4	*0,03*	*0,025*	*0,02*	*0*	*0*
3	*0,025*	*0,02*	*0,015*	*0*	*0*
2	*0,02*	*0,015*	*0,01*	*0*	*0*
1	*0,015*	*0,01*	*0*	*0*	*0*

Tabella di raccordo per l'attribuzione dell'indice premiale Ip (mq/mq) commisurato alle classi di incidenza paesaggistica, usufruibile nelle modalità definite dall'art. 13 delle presenti disposizioni attuative.

8. Al fine di mettere nelle condizioni la Commissione comunale del paesaggio di accertare gli effetti sul paesaggio urbano, indotti dall'intervento ipotizzato, i progetti depositati all'istruttoria comunale dovranno in ogni modo risultare sempre e comunque accurati ed esaustivi per numero di elaborati, grado di dettaglio, capacità di utilizzo di tutto l'apparato strumentale disponibile – dalla modellazione tridimensionale al fotoin-

serimento realistico– in maniera da porre il decisore comunale nella condizione di comprendere tutti i risvolti dell'organismo urbanistico e architettonico proposto, proprio attraverso la sua più ampia efficacia rappresentativa, al fine di rendere conto almeno:

- dello stato attuale degli spazi interessati, anche attraverso esaustiva documentazione fotografica dell'intorno con cui l'ambito di intervento si relazione
- della connotazione paesaggistica del contesto paesaggistico di inserimento, attraverso la considerazione della tavola DP_10 del Documento di Piano
- degli elementi di caratterizzazione paesaggistica con ricaduta prescrittiva in esso presenti, in funzione degli elementi contenuti nella tavola PR_04 del Piano delle Regole raffigurante gli elementi di caratterizzazione paesaggistica costitutivi del paesaggio.
- della classe di sensibilità paesaggistica di riferimento di cui alla Tavola PR05
- dell'impatto estetico-visuale;
- il corretto inserimento nel contesto e il rapporto con gli spazi aperti e pubblici;
- la qualità della soluzione progettuale, anche attraverso render progettuale, foto inserimento realistico o di prospetti ed assonometrie contestualizzati, esplicative dei materiali, soluzioni e particolari progettuali scelti
- gli elementi di mitigazione e compensazione proposti.
- la compatibilità con programmi e strumenti paesistico-ambientali vigenti;

ART. 48 RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI PRINCIPALI

1. Sono considerati ambiti strategici da tutelare e sono individuati nella tav. 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. 49 ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. La Tav.-PR_04 del Piano delle Regole individua i beni e gli elementi di caratterizzazione paesaggistica costitutivi dell'identità del paesaggio che svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico/ambientale del territorio.
2. I beni e gli elementi di caratterizzazione paesaggistica costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al precedente comma e raffigurati nella Tavola Pr04 devono essere tenuti debitamente in conto nell'esame paesistico dei progetti e devono essere di norma oggetto di azioni di salvaguardia e valorizzazione del ruolo identitario
3. Per ognuno dei beni ed elementi di cui al comma 1 sono fatte salve le specifiche indicazioni normative nazionali o regionali, quando prescritte, e dovranno altresì essere tenute in considerazione le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Monza e Brianza ove applicabili.

ART. 50 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'art.46, 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. 51 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. 52 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.