

Città di Varedo
Provincia di Monza e della Brianza



Via Vittorio Emanuele II n. 1 - 20814 Varedo (MB)

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



"Villa Bagatti Valsecchi - Portico ed ingresso della Villa"
Fonte: www.lombardiabeniculturali.it
Autore: Ugo Zuecca

Norme Piano delle Regole

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

Elaborato modificato a seguito di accoglimento o parziale accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni, del parere di compatibilità della Provincia di Monza e della Brianza e dei pareri degli Enti

Adozione DCC n. 21 del 01 agosto 2024
Approvazione DCC n. 04 del 13 febbraio 2025

Marzo 2025



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



Gruppo di lavoro

Progettazione Urbanistica

Studio SosTer

Alberto Benedetti

Giorgio Graj

Giovanni Anzanello

(collaborazione)

Redazione Studio Geologico

Studio geoSferA

Ferruccio Tomasi

Andrea Strini

Approfondimenti Mobilità e trasporti

TRM Engineering

Giorgio Gessa

Ruggero Dozio

Redazione VAS

RTP

Giuseppe Barra

Marco Meurat

Comune di Varedo

Filippo Vergani

Sindaco

Fabrizio Figini

Assessore Urbanistica ed Ambiente

Arch. Mirco Bellè

Responsabile del Settore

Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Geom. Dario Mariani

Responsabile del Servizio

Urbanistica ed Edilizia Privata



TITOLO I - NORME GENERALI

ART.1	Disposizioni generali	pag. 01
ART.2	Struttura e contenuto del piano delle regole	pag. 02
ART.3	Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole	pag. 03
ART.4	Definizioni, indici e parametri urbanistici	pag. 03
ART.5	Sottotetti e seminterrati	pag. 04
ART.6	Distanze	pag. 04
ART.7	Disciplina delle destinazioni d'uso	pag. 06
ART.8	Aree di pertinenza	pag. 15
ART.9	Parcheggi privati	pag. 15
ART.10	Manufatti accessori in edilizia libera	pag. 16
	TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO	pag. 17

ART.11	Modalità d'intervento	pag. 17
ART.12	Strumenti di attuazione del PGT	pag. 17
ART.13	Piani attuativi vigenti e convenzioni in essere	pag. 18
ART.14	Applicazione della perequazione	pag. 19
	TITOLO III - AZZONAMENTO DEL PIANO	pag. 21

ART.15	Classificazione del territorio	pag. 22
--------	--------------------------------	---------

CAPO I – Disciplina delle aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato Parte I: Contesti a carattere storico o ambientale

ART.16	Nuclei di antica formazione (A1)	pag. 23
ART.17	Tessuti edificati chiusi della città centrale (A2)	pag. 36
ART.18	Ville con ampi parchi e giardini (A3)	pag. 39

Parte II: Aree di recente formazione

ART.19	Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale (B1)	pag. 40
ART.20	Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale (B2)	pag. 43
ART.21	Aree per attività non residenziali (D)	pag. 43

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

ART.22	Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (VU)	pag. 46
--------	--	---------

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

ART.23	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)	pag. 47
ART.24	Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale (AV)	pag. 47

TITOLO IV- AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE DI RICOMPOSIZIONE PAESISTICA SOVRA-LOCALE

ART.25	Parco GruBrìa	pag. 48
ART.26	Disciplina della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale	pag. 48

TITOLO V - COMPENSAZIONE AMBIENTALE

ART.27	Compensazione territoriale degli impatti generati	pag. 49
ART.28	Compensazione all'interno della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale	pag. 49
ART.29	Aree agricole allo stato di fatto e maggiorazione del contributo di costruzione	pag. 50



TITOLO VI - DISCIPLINA AMBIENTALE E AMBITI DI RISPETTO

ART.30	Vincoli e salvaguardie ambientali	pag. 51
ART.31	Ambiti di interesse provinciale	pag. 52
ART.32	Viabilità di interesse paesaggistico	pag. 52
ART.33	Normativa di rispetto del torrente Seveso	pag. 52
ART.34	Tutela idrografica	pag. 53
ART.35	Fasce di rispetto	pag. 54
ART.36	Metanodotti ad alta pressione per la distribuzione a carattere territoriale	pag. 55
ART.37	Elettrodotti	pag. 55
ART.38	Zone destinate a viabilità e corridoi di salvaguardia urbanistica	pag. 55
ART.39	Procedure obbligatorie sulla qualità dei suoli	pag. 57
ART.40	Aree a rischio di rinvenimenti archeologici	pag. 57
ART.41	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	pag. 57

TITOLO VII - NORME PER IL COMMERCIO

ART.42	Attività di commercio al dettaglio	pag. 59
ART.43	Attività di pubblico esercizio e locali di intrattenimento e svago	pag. 60
ART.44	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative per le attività commerciali o di pubblici esercizi	pag. 61
ART.45	Impianti per la distribuzione di carburante per autotrazione (DC)	pag. 62

TITOLO VIII - DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

ART.46	Immobili ed agglomerati soggetti a tutela delle cose di interesse artistico e storico culturale	pag. 63
ART.47	Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesaggistica dei luoghi	pag. 64
ART.48	Istruttoria paesaggistica ed esame dell'incidenza dei progetti	pag. 66
ART.49	Riqualificazione degli assi principali	pag. 67
ART.50	Elementi di caratterizzazione paesaggistica	pag. 67
ART.51	Tutela degli elementi naturali	pag. 67
ART.52	Tutela e sviluppo del verde	pag. 67
ART.53	Tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili	pag. 68

TITOLO IX - DISCIPLINA DELLA COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

TITOLO X - DISCIPLINA DELLA VIABILITA', DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI E DEGLI ACCESSI	pag. 69
--	---------

Allegati

- Allegato 1 - Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - Allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695
- Allegato 2 - Schede degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ARUTS - ARUT
- Allegato 3 - Disciplina della compensazione territoriale degli impatti generati
- Allegato 4 - Norme geologiche di Piano
- Allegato 5 - Abaco urbanistico - edilizio dei nuclei di antica formazione

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'art. 57, c. 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 s.m.i.;
 - requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. 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.
7. Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti tutti gli interventi 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 obiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza fra fabbricati. Non sono consentiti interventi di modifica della destinazione d'uso né incremento di SL (DTU n. 13), di VT (DTU n. 19) e di SCOP (DTU n. 8).

ART.2 Struttura e contenuto del piano delle regole

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalla relazione tecnico illustrativa e dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

PR01 - Carta della sensibilità paesaggistica	5.000
PR02 - Carta del Piano delle Regole	5.000
PR03 - Carta del Piano delle Regole e dei contenuti del PTCP	5.000
PR04a - Carta del Piano delle Regole	2.000
PR04b - Carta del Piano delle Regole	2.000
PR04c - Carta del Piano delle Regole	2.000
PR04d - Carta del Piano delle Regole	2.000
PR05 - Disciplina dei nuclei di antica formazione	1.000
PR06 - Carta di verifica del consumo di suolo	6.000
PR07 - Carta di verifica del bilancio ecologico del suolo	5.000
PR08 - Carta della qualità dei suoli liberi	6.000
PR09 - Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica	5.000
Norme del Piano delle Regole	-
Allegato 1 - Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - Allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695	-
Allegato 2 - Schede degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ARUTS - ARUT	-
Allegato 3 - Disciplina della compensazione territoriale degli impatti generati	-
Allegato 4 - Norme geologiche di Piano	-
Allegato 5 - Abaco urbanistico - edilizio dei nuclei di antica formazione	-

Componente geologica, idrogeologica e sismica	
Tav1 - Carta geologica e geomorfologica (agg. maggio 2024)	5.000
Tav2 - Carta idrogeologica e dell'idrografia superficiale (maggio 2024 - agg. luglio 2024)	5.000
Tav3 - Sezioni idrogeologiche (marzo 2016)	-
Tav4 - Carta di prima caratterizzazione geotecnica (marzo 2016)	5.000
Tav5 - Carta della Pericolosità Sismica Locale (luglio 2024)	5.000
Tav6a - Carta PAI-PGRA (maggio 2024)	5.000
Tav6b - Carta PAI-PGRA: confronto tra PAI vigente e PAI proposto (maggio 2024)	5.000
Tav7 - Carta dei vincoli geologici (maggio 2024 - agg. luglio 2024)	5.000
Tav8 - Carta di sintesi (maggio 2024 - agg. luglio 2024)	5.000
Tav9 - Carta di fattibilità (maggio 2024 - agg. luglio 2024)	5.000
Tav9a - Carta di fattibilità-dettaglio (maggio 2024 - agg. luglio 2024)	2.000
Tav10 - Carta di fattibilità con elementi di pericolosità sismica locale (maggio 2024 - agg. luglio 2024)	5.000

2. Le presenti Disposizioni attuative del Piano delle Regole sono integrate dalle norme del commercio che ne costituiscono parte integrante.
3. 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. Per l'edificazione dei suoli si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, riprodotte nell'Allegato 1 delle presenti norme.
2. Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti di dette DTU, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante allo stesso.
3. La precisa delimitazione della superficie territoriale e della superficie fondiaria disegnate su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis negli elaborati di Piano sarà effettuata in sede progettuale, rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCT, oltre che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione tali da non comportare rettifiche ai sensi della L.r 12/2005 s.m.i.. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.
4. Il volume di riferimento è il Volume Urbanistico VU (DTU n. 45) ricavato moltiplicando la SL (DTU n. 13) per l'Altezza Urbanistica AU (DTU n. 44) fissata dal presente Piano delle Regole per tutte le destinazioni d'uso nella misura di m 3 per ciascun piano.

ART. 5 Sottotetti e seminterrati

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalle Leggi Regionali in materia., che quivi si applicano in tutte le parti non espressamente derogate dalle disposizioni e/o dalla puntuale indicazione dei parametri urbanistici che seguono.
2. In particolare è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (laddove pre esistenti si rinvia alle previsioni dei commi 1 e 4 dell'art. 63 della L.r. 12/2005 s.m.i.), con l'esclusione dei sottotetti degli edifici esistenti nei "Nuclei di Antica formazione" (NAF), salvo quanto previsto al successivo art. 16 nonché da specifiche delibere in materia e dal Regolamento Edilizio.
3. Vanno osservati i limiti di distanza tra pareti finestrate dettati dall'art. 9 DM 1444/1968.
4. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione per il Paesaggio, sulla base delle classi di sensibilità paesaggistica di cui alle presenti Norme.
5. Circa il recupero dei seminterrati si rimanda alle disposizioni della L.R. 7/2017 s.m.i. pur nel rispetto dello studio geologico idrogeologico e sismico nonché da specifiche delibere in materia e dal Regolamento Edilizio.

ART.6 Distanze

Fermo restando le definizioni dell'Allegato 1 delle presenti Norme e fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia (quali ad esempio il D.M. 1444/1968), la distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dal presente articolo.

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 (ad es. cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
- cabine di trasformazione elettrica private nel limite di altezza di m. 2,60 all'estradosso. Le cabine possono inoltre essere costruite, con le medesime caratteristiche, in fascia di rispetto stradale previo nullaosta del gestore della strada a cui si riferisce la fascia di rispetto.
- 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 disciplinati al successivo art. 10 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 cieca costruita a confine, si può costruire in aderenza esclusivamente per la

lunghezza della parete preesistente e all'interno della sagoma stessa; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di m 1,00 rispetto a quella dell'edificio preesistente più alto, misurato in ogni punto; 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.

È ammessa l'edificazione a minor distanza dal confine, nel rispetto della distanza minima tra fabbricati, in caso di convenzione registrata e trascritta tra proprietari.

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 (DTU n. 15) 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, i manufatti accessori disciplinati al successivo art. 10 e le autorimesse poste a confine con altezza massima inferiore a m 2,5 rispetto alla quota di riferimento di cui alla DTU 27 così come specificato nell'Allegato 1, 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.7 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 (da edilizia libera, convenzionata o formule di social housing) 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" e le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, locande, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.).
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 SL 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 SL non superiore a mq 150, per ogni 500 mq di SL 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 SL 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. Comprende a titolo non esaustivo gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese, le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative, i laboratori e centri di ricerca, le attività di formazione professionale, l'attività di consulenza e supporto sia alla produzione che alla commercializzazione dei prodotti – produzione di servizi informatici e tecnologici. Sono ivi ricomprese "le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari", così come definite dalla vigente normativa in materia, esercitate da soggetti promotori privati, oltre che tutte le attività aventi la qualifica di "impresa artigianale" dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici sopra specificati. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3.1	Piccole attività terziarie Le attività terziarie aventi $SL \leq mq\ 150$: vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie attività direzionali varie pubbliche e private.
Gf 3.2	Attività terziarie Medie attività: unità immobiliari aventi $SL > 150$; 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 A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione artigianato di servizio le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetisti, istituti di bellezza, toelettatura animali, riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività simili. Tali attività potranno essere meglio specificate attraverso appositi elenchi assunti dal Comune. Sono altresì ricompresi gli autolavaggi o le attività di servizio alla autotrazione non connessi ai distributori. <u>Non sono comprese</u> nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l'uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali.
Gf 3.6	Attività ludico - ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (ad es. baby park, adventure park, paintball, spa, fitness, padel ecc.)
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 simili 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 SL 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 SL $\leq$ mq 250 (PE1)
Gf 4.2	Pubblici esercizi con SL $>$ 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. 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 $\leq$ mq 250.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 250 e $\leq$ mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 600 e $\leq$ mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 1.000 e $\leq$ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GSV) 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.
Gf 7 Servizi di iniziativa privata	Servizi di iniziativa privata Attività di interesse generale e/o collettivo, di cui al secondo paragrafo del comma 10 art. 9 della Lr. 12/2005 e s.m.i, che identificano "i servizi e le attrezzature, privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita", come disciplinati dall'art. 6 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi.



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 nel seguente prospetto:
 - a) la destinazione principale o specifica, riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare (qualificata con sigla **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, sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, della L.r. 12/2005 e s.m.i. (qualificata con sigla **C**);
 - c) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale (qualificata con sigla **NA**);
 - d) le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento (qualificata con sigla **L**);
 - e) divieto di insediare attività che effettuino lavorazioni classificate insalubri di I^a classe ai sensi del DM 05/09/94 all'interno del TUC negli ambiti posti a confine con ambiti residenziali. L'insediamento di nuove attività lavorative o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di II^a classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

Per ciò che concerne le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano si rimanda alle specifiche schede di intervento allegate rispettivamente al Documento di Piano (Allegato 1) e alle disposizioni attuative del Piano delle Regole (Allegato 3). La formalizzazione del piano attuativo definirà puntualmente le destinazioni consentite/non consentite.



Destinazioni Zone	A1 art. 16	A2 art. 17	A3 art. 18	B1 art. 19	B2 art. 20	D1 art. 21	D2 art. 21	DC art. 45	AAS art. 23	AV art. 24	VU art. 22
Gf 1 - Residenza	P	P	P	P	P	NA	L1	NA	NA	NA	NA
Gf 2 - Attività produttive											
Gf 2.1	NA	NA	NA	NA	NA	P	C	NA	NA	NA	NA
Gf 2.2	NA	NA	NA	NA	NA	C	C	NA	NA	NA	NA
Gf 2.3	NA	NA	NA	NA	NA	NA	L13	NA	NA	NA	NA
Gf 2.4	C	C	NA	C	C	L10	C	NA	NA	NA	NA
Gf 2.5	NA	NA	NA	NA	NA	L10	C	NA	NA	NA	NA
Gf 2.6	NA	NA	NA	NA	NA	C	C	P	NA	NA	L2
Gf 3 - Attività terziarie											
Gf 3.1	C	C	C	C	C	L10	C	NA	NA	NA	NA
Gf 3.2	L3	L3	C	L3	L3	L10	C	NA	NA	NA	NA
Gf 3.3	L4	L4	L4	L4	L4	NA	C	NA	NA	NA	NA
Gf 3.4	L5	L5	L5	L5	L5	NA	C	NA	NA	NA	NA
Gf 3.5	L6	L6	L6	L6	L6	L10	C	NA	NA	NA	NA
Gf 3.6	L7	L7	L7	L7	L7	NA	C	NA	NA	NA	NA
Gf 4 - Esercizi pubblici											
Gf 4.1	C	C	C	C	C	NA	C	NA	NA	L9	L9
Gf 4.2	C	C	C	C	C	NA	C	NA	NA	NA	NA
Gf 4.3	L8	L8	L8	L8	L8	NA	L8	NA	NA	NA	NA

- la destinazione principale, qualificata con sigla **P**;
- le ulteriori destinazioni d'uso compatibili, qualificate con sigla **C**;
- le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, qualificate con sigla **L**;
- le destinazioni non ammissibili, qualificate con sigla **NA**.



Destinazioni Zone	A1 art. 16	A2 art. 17	A3 art. 18	B1 art. 19	B2 art. 20	D1 art. 21	D2 art. 21	DC art. 45	AAS art. 23	AV art. 24	VU art. 22
Gf 5- Commercio											
Gf 5.1	C	C	C	C	C	L10	C	NA	NA	L9	L9
Gf 5.2	C	C	NA	C	C	L10	C	NA	NA	NA	NA
Gf 5.3	NA	C	NA	C	NA	L10	C	NA	NA	NA	NA
Gf 5.4	NA	NA	NA	NA	NA	L10	C	NA	NA	NA	NA
Gf 5.5	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 6 - Agricoltura											
Gf 6 - Agricoltura	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	P	L11	NA
Gf 7- Servizi di ini- ziativa privata											
Gf 7- Servizi di ini- ziativa privata	C	C	C	C	C	NA	C	NA	NA	NA	L12

- la destinazione principale, qualificata con sigla **P**;
- le ulteriori destinazioni d'uso compatibili, qualificate con sigla **C**;
- le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, qualificate con sigla **L**;
- le destinazioni non ammissibili, qualificate con sigla **NA**.



Vengono dunque specificate le seguenti limitazioni afferenti ai singoli gruppi funzionali definiti dal precedente comma 3:

L1	Le attività del gruppo funzionale Gf.1 residenza sono assentite anche all'interno di edifici esistenti alla data del 6 agosto 2015 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, ecc.) entro una misura limite massima del 50% del manufatto esistente oggetto di recupero.
L2	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.
L3	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
L4	Non è ritenuto compatibile all'interno degli ambiti con destinazione prevalente residenziale l'insediamento di destinazioni ricettive afferenti l'attività di campeggio
L5	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.
L6	Sono da ritenersi escluse: - negli ambiti con destinazione prevalente residenziale di recente formazione (zone B1 e B2) quelle attività che, pur rientrando nell'elenco di cui sopra, rinviano 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. Altresì, che possono costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica, determinando possibile inquinamento acustico o atmosferico e gli autolavaggi da limitarsi fino a 100 mq di superficie di pertinenza; - all'interno delle zone A: oltre a quanto escluso nelle zone B di cui al punto precedente, anche gli autolavaggi, senza limite dimensionali di superficie di pertinenza.
L7	Sono ammesse esclusivamente palestre, centri benessere e SPA, con autorizzazione delle autorità di vigilanza sull'Igiene, che ne dettano le caratteristiche minime per l'esercizio.
L8	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 s.m.i.
L9	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.
L10	Le destinazioni d'uso sono ammesse esclusivamente negli immobili che alla data del 6 agosto 2015 risultano dismessi o utilizzati non per attività afferenti ai Gf. 2.1, 2.2.
L11	Ai fini della tutela paesistico - ambientale all'interno delle "aree verdi di consolidamento ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale" sono assentite le sole attività che non richiedano l'edificazione di manufatti.
L12	Le attività di cui al gruppo funzionale Gf 7 "Servizi di iniziativa privata" sono da ritenersi limitati all'interno delle zone "Verde urbano di connessione ambientale - VU" per quanto assentito dalla specifica normativa d'ambito di cui all'art. 22 delle presenti disposizioni attuative.
L13	Potranno essere mantenute le attività logistiche in essere, alla data di adozione del PGT, ed il loro eventuale ampliamento ma non potranno esserne aperte di nuove.



4. 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.
5. Le funzioni incompatibili con la disciplina degli usi della specifica zona di cui al presente articolo, sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PGT. In tali casi sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo ove diversamente specificato.
6. 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.
7. 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. 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 L.r. 12/2005 e s.m.i., 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. 9 delle presenti norme.
 5. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo: per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria. Sono possibili mutamenti di destinazione d'uso degli immobili conformemente con quanto disciplinato dagli artt. 51 e 52 della L.r. 12/2005 s.m.i.

ART.8 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 SL (di cui alla DTU 13), 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 NTA.
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 del 7 luglio 2010 (data di entrata in vigore del primo PGT), 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 (IC, H, Dc, Df, Ds).

ART.9 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 tutti i piani della costruzione per l'altezza virtuale di m 3,00; resta ferma la definizione di SL di cui all'Allegato 1 delle presenti Norme. Gli stalli devono essere delimitati con segnaletica orizzontale; la profondità della fascia stradale da loro occupata è di 2,00 m. per la sosta in longitudinale, di 4,80 m. per la sosta inclinata a 45° e di 5,00 m. per quella perpendicolare al bordo della carreggiata. La larghezza del singolo stallone è di 2,00 m (eccezionalmente di 1,80 m.) per la sosta longitudinale, con una lunghezza occupata di 5,00 m.; è di 2,30 m. per la sosta trasversale; 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 SL 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 e cambio di destinazione d'uso anche senza opere 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 con dimensione minima di mq. 12 rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio fatta eccezione per i casi in cui l'unità immobiliare risulti già dotata di box o posto auto pertinenziale il reperimento ulteriore non è richiesto. Il posto auto dovrà essere regolarmente accatastato.

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. In questi casi la superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 12 per posto auto.
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 SL > 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 SL 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 SL 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 SL unitaria non superiore a mq. 18 non viene conteggiata ai fini della Superficie coperta, 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 destinato a pertinenza dell'unità immobiliare residenziale a cui si riferisce: il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.
10. Non è, di norma, consentita l'apertura di accessi a garage sulla strada, salvo ove si dimostri l'impossibilità ad intervenire in altro modo.
11. Per quanto non specificatamente disciplinato dal presente articolo, trovano applicazione le "norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi" di cui al Capo II Titolo IV della L.r.12/2005 e smi.

ART.10 Manufatti accessori in edilizia libera

All'esterno del Tessuto Urbano Consolidato TUC non possono essere aggiunti manufatti in edilizia libera fuori terra. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato TUC sono ammessi senza titolo i seguenti manufatti:

- la realizzazione di pergolati, gazebo, pergotende nella misura massima di mq 16, altezza (DTU n. 27) massima m 2,50 completamente aperti, con struttura in legno o metallo; tali fabbricati non sono computati nella SL e nella SCOP;
- la realizzazione di manufatti accessori per deposito attrezzi nei giardini (privati/di uso esclusivo) nella misura max di mq 4; tali manufatti non sono computati nella SL e nella SCOP.

Le predette strutture dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati salvo siano di altezza (DTU n. 27) massima inferiore a m 2,50. Tali strutture non devono essere visibili da spazi pubblici e dalle strade. La distanza dalle strade è comunque da rispettare anche se tali manufatti presentano un'altezza (DTU n. 27) minore di m 2,50.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART.11 Modalità 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 totale o volumetria complessiva (di cui alla DTU n. 19).
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.12 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 sulle 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, se non dove diversamente specificato, sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione delle attività economiche eventualmente in essere alla data del 6

- agosto 2015, per le quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SL esistente alla data del 6 agosto 2015 per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo.
3. 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 s.m.i. e la proposta può essere esaminata solo allorché 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. È sempre prevista la predisposizione di una proposta preliminare di cui al punto 6.3. del regolamento edilizio vigente.
 4. Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato
 - i. 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.
 - ii. 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
 - iii. 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 partecipare all'infrastrutturazione pubblica del territorio comunale garantendo le dotazioni minime di servizi da reperirsi di cui all'art. 6 del Piano dei servizi;
 - c) favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, ove richiesti;
 - d) riorganizzare, se occorrente, la rete viaria e infrastrutturale.
 5. È sempre prevista la predisposizione di una proposta preliminare di cui al punto 6.3. del regolamento edilizio vigente anche per i permessi di costruire convenzionato che interessino SL oltre gli 800 mq.
 6. Nei piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati la SL convenzionata e non realizzata non può essere trasferita su altri lotti edificabili.

ART.13 Piani attuativi vigenti e convenzioni in essere

1. I Piani Attuativi e le convenzioni approvati alla data del 6 agosto 2015, 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" non necessitanti di approvazione di preventiva variante, le previsioni di modificazione 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 presentano le caratteristiche di quanto specificato dal c. 12 art. 14 della L.r. 12/2005 e s.m.i.
4. Si intendono "Varianti sostanziali dei Piani Attuativi vigenti", necessitanti di approvazione di preventiva variante, le richieste di modificazione al contenuto del Piano Attuativo approvato o al contenuto della relativa convenzione, diverse rispetto a quelle indicate al precedente comma.
5. I piani attuativi con convenzione urbanistica vigente interessati da un'area di trasformazione del Documento di Piano vigente o da una nuova previsione di azionamento nelle more del Piano delle Regole o del Piano dei servizi vigenti in contrasto con essi, dovranno attuarsi, in caso di variante sostanziale di cui al comma 4, in conformità alle nuove previsioni dello strumento urbanistico vigente, con l'obbligo aggiuntivo di attuare le misure compensative, ove previste, definite ai sensi del c. 3 art. 46 del Ptcp provinciale vigente, salvo i casi in cui l'amministrazione comunale valuti maggiormente strategico per l'attuazione delle politiche territoriali comunali procedere in variante alla pianificazione attuativa vigente. È sempre ammesso in tal senso, su iniziativa del privato o su richiesta dell'amministrazione comunale, l'annullamento del piano attuativo per operare secondo le nuove previsioni della Variante.
6. Alla scadenza del naturale termine convenzionale le aree ricadenti nei Piani Attuativi di cui al presente articolo, ove definitivamente attuati e/o collaudate le relative opere di urbanizzazione, verranno automaticamente ricomprese nelle zone del tessuto consolidato assimilabile.
7. Per i piani attuativi e/o permessi di costruire convenzionati vigenti parzialmente o totalmente inattuati alla scadenza naturale del termine convenzionale, qualora sia intenzione portare a termine la previgente previsione, dovrà essere prodotto un atto ricognitivo degli obblighi assolti, della capacità edificatoria già sfruttata e di quella residua prevista dalla convenzione.
8. Ove non sia riscontrato il completo soddisfacimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di tutti gli obblighi convenzionali verso l'Amministrazione, prima che la stessa proceda al completamento in proprio secondo le modalità di cui alla normativa vigente, è facoltà dell'Amministrazione proporre ai lottizzanti oppure viceversa la realizzazione della residua capacità edificatoria non ancora sfruttata, computata secondo i parametri urbanistico edilizi fissati nel Piano attuativo e/o permessi di costruire convenzionati decaduti, mediante nuovo convenzionamento a seguito della presentazione di nuovo Piano Attuativo, finalizzato al completamento delle opere convenzionate. È facoltà dell'Amministrazione comunale rideterminare gli obblighi convenzionali non assolti in funzione delle nuove esigenze del territorio.

ART.14 Applicazione della perequazione

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla L.r. 12/2005 e s.m.i. 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 SL 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 e le facoltà definite dalle specifiche norme d'ambito di cui al capo I del Titolo III delle presenti disposizioni attuative (cfr. "*Utilizzo obbligatorio della perequazione*");
 3. 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 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;

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. Agli ambiti di cui al precedente punto 2.2. è attribuita una capacità edificatoria teorica, definita diritto volumetrico (espressa in mq/mq). Suddetta capacità edificatoria teorica si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune.

4. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di atterraggio sopra specificate al precedente punto 2.1. per il soddisfacimento della SL che deve essere obbligatoriamente reperita.

Per gli interventi ricadenti all'esterno delle aree di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, il reperimento della SL perequativa potrà avvenire in modo proporzionale alla percentuale di attuazione dell'intervento, in termini di superficie territoriale o fondiaria effettivamente attuata.

Nelle aree di trasformazione del Documento di Piano è invece obbligatoria la piena acquisizione dell'intero indice perequativo assegnato.

5. Il conferimento dei diritti edificatori per il soddisfacimento della SL 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:

- ambiti di ricomposizione paesaggistica (ARP), come individuate nella Tavola PR 02, il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,175 mq/mq per gli ambiti ARP.2, ARP.3 e ARP.5;
- ambiti di consolidamento ambientale (ACA) della rete verde, il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,05 mq/mq;
- ambiti di ricomposizione paesaggistica locale (ARL), il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,15 mq/mq ed applicabile solo per gli ambiti esterni al perimetro delle aree di trasformazione previste dalla Variante.

6. La quantità di SL acquisita per il conseguimento dell'indice di perequazione di cui ai precedenti commi, è da moltiplicare per un coefficiente che tenga conto delle destinazioni previste 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.

Pertanto, in considerazione delle effettive destinazioni d'uso della SL definitiva in fase attuativa, ogni mq. di SL perequativa generato da area cui è attribuito un diritto volumetrico è pertanto pari a:

- 1 mq di SL per destinazioni residenziali, commerciali e terziarie;
- 2 mq. di SL per destinazioni produttive.

7. 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.

8. L'Amministrazione comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al c. 7

9. I diritti edificatori di cui al c. 6 possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito da apposita delibera di Consiglio Comunale.



10. 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.
11. 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.
12. 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.

TITOLO III - AZZONAMENTO DEL PIANO

ART.15 Classificazione del territorio

1. Dal punto di vista urbanistico, 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 (VU)
 - 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 delle reti ecologiche regionale e provinciale (AV)
 - 1.4. 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
 - 1.5. aree e previsioni di trasformazione, disciplinate dal Documento di Piano
 - 1.6. piani attuativi vigenti, disciplinati dall'art. 13 delle presenti disposizioni attuative
2. Il presente Titolo definisce, per ogni zona territoriale di cui al precedente comma, la corrispettiva disciplina d'ambito conformativa dell'uso dei suoli, rispetto alla quale gli interventi devono risultare conformi e coerenti.
3. Oltre alla disciplina d'ambito di cui al presente Titolo, gli interventi devono attenersi anche alle prescrizioni derivanti dalla componente geologica, idrogeologica e sismica contenute all'interno delle norme geologiche di Piano di cui al Titolo IX delle presenti disposizioni attuative, e allegate alle presenti disposizioni attuative (cfr. Allegato 4), nonché alle prescrizioni contenute nel "Regolamento di attuazione" del Piano di zonizzazione acustica, rispetto alla specifica classe di appartenenza di cui alla Carta di azzonamento acustico PZA01 del Piano di zonizzazione acustica vigente.
4. Infine, gli interventi dovranno risultare altresì coerenti con quanto specificato all'interno del Titolo V "Compensazione ambientale" per ciò che concerne le misure di compensazione ambientale vigenti, del Titolo VI "Disciplina ambientale e ambiti di rispetto" per ciò che riguarda i vincoli e le cautele e salvaguardie ambientali vigenti, del Titolo VII "Norme per il commercio" per ciò che concerne la disciplina delle attività commerciali, il Titolo VIII "Disciplina del paesaggio" per ciò che concerne le prescrizioni paesaggistiche vigenti sul territorio comunale incidenti sull'istruttoria paesaggistica comunale e del Titolo X "Disciplina della viabilità, delle infrastrutture stradali e degli accessi" per ciò che concerne l'applicazione del "Regolamento viario" del Piano urbano del traffico (PUT) vigente.

CAPO I – Disciplina delle aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato

Parte I: Contesti a carattere storico o ambientale

ART.16 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.
4. L'individuazione dei nuclei di antica formazione è riportata sulle tavole di Piano mediante apposita perimetrazione. L'elaborato di dettaglio PR 05 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 - tipologico riconoscibile
 - A1.4** - edifici estranei al contesto storico ambientaleLe modalità di intervento assentite per ogni categoria e le modalità attuative degli interventi vengono definite all'interno del successivo c. 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 se 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, ecc. 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, ecc.

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, nonché 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 05;
- la costruzione di nuovi box e l'apertura di accessi a garage sulla strada, salvo ove si dimostri l'impossibilità ad intervenire in tal senso;
- 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 (IC, H e IPF), 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. SL

Si rimanda a quanto definito dall'Allegato 1 delle presenti disposizioni attuative, dovendosi intendere comunque per SL o Volume esistente solo quella regolarmente assentita. Per tutti gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, o eventuali incrementi della SL, nelle modalità assentite dalle presenti norme, è richiesta l'asseverazione volumetrica.

Può essere recuperata a fini abitativi la SL 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, possono essere recuperati ai fini della SL le logge e i portici su spazi interni, anche se aperti su tre lati, purché già esistenti alla data del 16.02.2001, purché nel

rispetto delle seguenti condizioni: i.) garantire il recupero organico e complessivo del manufatto; ii.) utilizzo di soluzioni materiche 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. 7 delle presenti norme, ad eccezione di quanto diversamente specificato dal successivo c. 17 (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, purché vengano garantite le dotazioni di servizi minime previste dalla normativa di Piano per ogni tipologia di funzione ammessa, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi.

7.4 È 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 tipologico. Possono consistere anche nella demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, qualora sia dimostrata l'impraticabilità del recupero, con medesima sagoma. Possono comportare incrementi della SL ove previsto dalle presenti disposizioni, purché compatibili con le norme morfologiche di cui al successivo c. 13.

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 SL ove previsto dalle presenti disposizioni, purché compatibili con le norme morfologiche di cui al successivo c. 13.

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, purché 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.

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 05.

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

Includono: i.) 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 05 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; ii.) i beni SIRBEC contrassegnati con apposita simbologia all'interno della tavola PR 05

Indirizzi di intervento: conservazione integrale

Modalità di intervento prescrittive

In presenza di beni di cui al precedente p.to i.) 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'art. 34 del d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, ora art. 29, c. 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i.

Solo ove non venga riscontrato l'interesse culturale e per i beni di cui al precedente p.to ii.), 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 c. 13, salvo la possibilità di incremento volumetrico per comprovate esigenze di adeguamento tecnologico od igienico sanitario, nel limite del 10% della SL 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, o per incremento della volumetria esistente per adeguamento tecnologico od igienico sanitario, nel limite del 10% della SL esistente.	Permesso di costruire

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).

10.2. A1.2 - edifici ed organismi edilizi di valore storico di particolare interesse tipologico, piani 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 di cui al successivo c. 13, 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 c. 12 ai fini della ricomposizione volumetrica delle cortine esistenti, nel rispetto comunque delle norme morfologiche di Piano di cui al successivo c. 13 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 SL esistente e comunque non oltre i 50 mq, entro i limiti di sagoma dettati dalle norme morfologiche	Permesso di costruire
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 SL esistente entro i limiti di sagoma dettati dalle norme morfologiche.	Permesso di costruire convenzionato

Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, c. 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 c. 5 dell'art. 14 della Lr. 12/2005 e s.m.i.

In applicazione dei "criteri di progettazione" definiti dall'Abaco progettuale, gli interventi assensibili 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 - tipologico 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 di cui al successivo c. 13.

Parametri di edificabilità

I parametri di edificabilità sono da intendersi quelli esistenti, salvo l'eventuale utilizzo della deroga morfologica di cui al c. 12 ai fini della ricomposizione volumetrica delle cortine e degli organismi edilizi esistenti, nel rispetto comunque delle norme morfologiche di Piano di cui al successivo c. 13, 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 SL esistente e comunque non oltre i 50 mq, entro i limiti di sagoma dettati dalle norme morfologiche	Permesso di costruire
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 SL esistente, 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 c. 5 dell'art. 14 della Lr. 12/2005 e smi.

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 di cui al successivo c. 13.

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 SL esistente. Non è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi, ad esclusione degli edifici mono e bifamigliari.

- Per interventi di ristrutturazione sostitutiva: demolizione e ricostruzione della SL 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 12 mt); IC = 50%; IPF = 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

È 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 05 per gli allineamenti e gli eventuali porticati di previsione, e deve avvenire in loco riproponendo lo schema configurativo 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.

11. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente

La zona A1 è definita come "zona di recupero" ai sensi della Legge n. 457/1978: i privati, pertanto, possono proporre la formazione di Piani di Recupero, con le modalità previste nella Legge stessa, anche se non previsti dalla pianificazione di dettaglio. 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.

12. 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 SL esistente, alla superficie coperta (SCOP) e al rapporto di copertura (IC) 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.

È comunque fatto obbligo, negli interventi che si avvalgono della deroga morfologica di cui al presente comma, l'eliminazione e il risanamento delle situazioni di contrasto estranee agli elementi tipici della tradizione.

13. Norme morfologiche

13.1. 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 indice di copertura IC 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 A1 l'arretramento da filo strada del piano da realizzarsi in sopraelevazione rispetto al filo più avanzato del fabbricato esistente;

v.) non è consentita la realizzazione di abbaini sul fronte verso lo spazio pubblico.

13.2 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 e istruite dalla competente commissione del paesaggio comunale.

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.

13.3. 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 05 definisce mediante apposito simbolo grafico gli allineamenti dei prospetti di nuova previsione che dovranno essere garantiti a seguito degli interventi sostitutivi assentibili dalle presenti disposizioni attuative.

13.4. Portici di previsione

La tavola di dettaglio PR 05 definisce mediante apposito simbolo grafico gli allineamenti dei prospetti su fronte strada che potranno essere caratterizzati dalla presenza di portici. È da ritenersi di norma esclusa la nuova realizzazione di portici ove non già esistenti o identificati nella tavola PR 05.

14. 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. È 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 c. 13.1

15. 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 c. 12.

16. Esame paesaggistico

Tutti gli interventi che incidono sulla struttura esterna dei manufatti non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono da considerarsi di impatto paesaggistico n. 2 e pertanto da assoggettarsi ad esame della commissione per il paesaggio locale, la quale verificherà la corrispondenza della proposta progettuale con le prescrizioni e i criteri di intervento definiti dal presente articolo e dall'Abaco progettuale allegato alle presenti disposizioni attuative. Gli interventi incidenti solo sull'aspetto esteriore dei luoghi, ma di carattere non strutturale, necessitano di esame da parte della commissione paesaggistica solo qualora non risultassero coerenti con gli elementi del repertorio dell'Abaco progettuale.

Ai fini dell'esame paesaggistico, in relazione alla complessità e all'incidenza paesaggistica dell'intervento, potranno essere richieste:

- la redazione di puntuale rilievo architettonico che evidenzii 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;
- il 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);
- sintetica relazione del progettista che descriva la coerenza delle scelte di progetto in relazione agli obiettivi di cui alle disposizioni di cui agli artt. 6, 14 e 15.
- il 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;
- studio degli spazi aperti che determinano la composizione plani volumetrica di progetto.

17. 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 rifunzionalizzazione 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 PR 05 del vigente Piano delle regole

Ambito	<i>Aree ex serre e ex trotter Villa Bagatti - Valsecchi</i>	
Localizzazione ecografica	Via Vittorio Emanuele II	
Localizzazione catastale	Foglio 15, mappali 9, 10, 11, 12, 13, 14, 99 e 168	
<i>Rappresentazione cartografica dell'ambito</i>		
		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 - Villorese. 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.

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 simili) aventi caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, consone e armonizzabili con il contesto di giardino storico del Parco della Villa Bagatti Valsecchi in cui le serre si inseriscono e fanno parte.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

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

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 arboree 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 13/2001; 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. 127/2005 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 garantire una elevata qualità dell'inserimento paesaggistico sotto il profilo della coerenza linguistica e dell'impatto visivo. Nello specifico gli elaborati di piano dovranno essere comprensivi di apposita relazione paesistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005, che illustri le motivazioni delle scelte progettuali, in termini di sistemi costruttivi, tipologie, materiali e colori, in relazione al contesto di inserimento, nonché le modalità con cui sono state tenute in considerazione le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche dell'ambito emerse dagli approfondimenti condotti all'interno della Variante e del corrispondente Rapporto ambientale, nonché gli effetti generabili sulle stesse. Lo studio paesistico dovrà essere corredato da inserimenti paesistici nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi, nonché da apposite simulazioni di impatto vedutistico degli ingombri di progetto sul sistema delle visuali percettive esistenti storicamente consolidate del bene nel suo insieme, con l'obiettivo di definire l'altezza massima ammissibile entro cui contenere gli adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici assentiti dalla scheda. L'esame paesaggistico dovrà dunque dimostrare che i profili e gli ingombri di progetto non alterino né occludano i connotati 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 corrispondente Rapporto ambientale, nonché gli effetti generabili sulle stesse. Dovranno altresì essere previste le più opportune mascherature verdi arboree 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 Tavole DP 06 e DP 07 di Piano oltre che le norme geologiche e il regolamento del PUGSS, quali parti integranti della disciplina di Piano.

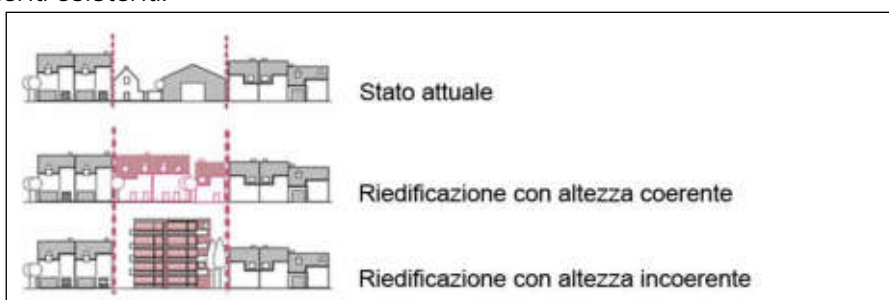
ART.17 Tessuti edificati chiusi della città centrale (A2)

1. Parti del tessuto urbano consolidato caratterizzato da aggregati edilizi formati 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 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 assentibili 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
 - IC (DTU n. 11) = 50% o esistente se superiore
 - Superficie permeabile (DTU n. 9) pari a 30% ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento di sagoma e sedime.
 - 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 esteso alla prevalenza del fronte di cortina esistente.

- È possibile proporre altezze massime diverse senza aumento di SL 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 nonché degli allineamenti dell'edificato su spazio pubblico, ove esistenti e ritenuti connotanti l'esistente. È 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.
- 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) Solo per gli edifici in cortina prospettanti su spazi pubblici, 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 prospettanti su spazi pubblici 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. Il presente disposto non trova applicazione per gli edifici estranei, isolati o non in cortina e non prospettanti su spazi pubblici ricadenti all'interno del tessuto A2.
- e) Per gli interventi assentiabili 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 morfo-tipologiche e materiche 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 (Tavola PR 01).
- f) In particolare la copertura degli edifici in cortina prospettanti su spazi pubblici, dovrà essere a doppia falda con struttura portante possibilmente in legno e preferibilmente 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. È 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 da conseguirsi mediante l'accesso agli istituti perequativi e di Piano, secondo quanto previsto dall'art. 14 e delle presenti norme.
6. Sono ammessi interventi di ampliamento inferiori o uguali ai 10 mq di SL, in aggiunta alla SL, oltre l'indice fondiario di base di zona, senza il ricorso agli istituti premiali e perequativi per le tipologie mono e bi-famigliari, anche in deroga del rapporto di copertura di zona, purché nel rispetto dei rapporti di permeabilità prescritti dal vigente regolamento di igiene locale.
7. Modalità attuative per interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione:

SL	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. 7 delle presenti norme, superiore o uguale a 1.000 mq non possono essere frazionati e sono obbligati alla presentazione almeno di un permesso di costruire convenzionato, indipendentemente che si raggiunga o meno la soglia di SL 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.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 è consentito il mantenimento fino alla loro definitiva chiusura.

Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SL esistente per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo che ne migliorino anche progressivamente la qualità ambientale dell'insediamento all'interno del contesto di inserimento. Alla definitiva chiusura 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. in caso di edifici non residenziali dismessi o di definitiva chiusura di attività ad essi riferiti, è ammesso, esclusivamente mediante interventi che non comportino la demolizione dei fabbricati, l'insediamento di nuove attività economiche, anche produttive ed artigianali, purché compatibili con la residenza, dunque ad esclusione delle attività classificate come insalubri I e II livello. L'attivazione e/o il subentro di nuove attività economiche all'interno di fabbricati dismessi è consentita in ogni modo solo previa redazione di apposita Valutazione previsionale di impatto acustico di cui alla L. 447/95 attestante la compatibilità con le funzioni residenziali contermini oltre che la conformità con i limiti della classe acustica di riferimento di cui alla Tavola PZA01 "Carta di azionamento acustico", nonché 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. Si specifica che la documentazione così richiesta, in caso di assenza di opere, dovrà essere allegata alla domanda da presentarsi al competente sportello SUAP.

I cambi di destinazione d'uso per le funzioni compatibili con la residenza di cui sopra sono consentiti anche in assenza di recupero generale dell'area produttiva, purché nel rispetto delle dotazioni di servizi minimi da garantire definiti dall'art. 6 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. 7.

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

10. *Norma speciale torrente Seveso*

Tutti gli interventi edilizi consentibili in attuazione del presente articolo che ricomprendono, all'interno della superficie di intervento, le sponde del torrente Seveso dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nella "Normativa di rispetto del torrente Seveso" di cui all'art. 33 delle presenti disposizioni attuative, oltre che alle norme geologiche attuate alle presenti disposizioni attuative.

Per gli interventi disciplinati dal Piano delle Regole, la possibilità di recupero della SL o del volume reale di ricostruzione, all'esterno della fascia di arretramento del torrente Seveso, nelle modalità definite dal successivo art. 33, è in ogni subordinato alla loro esistenza con regolare titolo abilitativo o solo se legittimate.

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.18 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, purché l'indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo non superi lo 0.1 mq/mq, entro una misura comunque non superiore a 100 mq. di SL, rapportata all'intero edificio esistente indipendentemente dal numero delle singole unità immobiliari in cui può risultare suddiviso, nel rispetto dell'altezza massima preesistente e della superficie permeabile (di cui alla DTU n. 9) minima del 50%, purché non comportino il taglio di alberature esistenti. A tal fine è prescritto l'obbligo di presentazione anche nell'ambito dei permessi di costruire o titolo edilizio equivalente e di apposito rilievo del verde.
4. È 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. 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.
7. Le destinazioni d'uso prevalente è quella residenziale, sono ammesse anche quella alberghiera e di catering per manifestazioni e quelle di esercizio di somministrazione.

8. Qualora si tratti di aree prive di edificazione, e mai asservite ad altra edificazione, con specifico riferimento alla dimensione catastale del lotto alla data del 7 luglio 2010 è ammessa la nuova edificazione con tagli di alberature limitate all'area interessata dal sedime dell'immobile da costruire, nel rispetto dei seguenti indici:
- IF (DTU n. 4) = massimo 0,1 mq/mq
 - IC (DTU n. 11) = massima 10%
 - Superficie permeabile (DTU n. 9) = minima 50%
 - H (DTU n. 28) = massima 7,50 m
- DISTANZE:
- 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
 - Df = m 10 oppure 0,00 nei casi previsti sopra
 - 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.19 Tessuti edificati di recente formazione prevalentemente residenziale (B1)

- 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.
- 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 perequativo Itp: 0,1 mq/mq

L'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo, ad esclusione di quanto previsto nel successivo comma 3, e dove si voglia intervenire oltre l'indice fondiario di base.

Sono ammessi, ad esclusione dei piani attuativi vigenti di cui all'art. 13 delle presenti norme, ove l'indice di base risulti esaurito interventi di ampliamento inferiori o uguali ai 10 mq di SL in aggiunta alla SL esistente al 6 agosto 2015, oltre l'indice fondiario di base di zona, e senza il ricorso all'indice perequativo, per le tipologie mono e bi-famigliari, anche in deroga del rapporto di copertura di zona, purché nel rispetto dei rapporti di permeabilità prescritti dal vigente regolamento di igiene locale.
- Indice di copertura (DTU n. 11) massima del 35%. In caso di ampliamento di edifici esistenti l'indice di copertura (DTU n. 11) può essere elevato a massimo 40%. Nel caso di lotti su cui insistano edifici che abbiano già raggiunto un indice di copertura (DTU n. 11) maggiore o uguale al 40% detto rapporto potrà essere mantenuto ma non ulteriormente incrementato.
- Superficie permeabile (DTU n. 9) pari a 30%.
- H (DTU n. 28) massima: 16,50 m

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

- Utilizzo obbligatorio della perequazione:
All'interno degli ambiti B1 è obbligatoria l'acquisizione della SL mediante il ricorso all'istituto della perequazione di cui all'art. 14 delle presenti disposizioni attuative per tutti gli interventi di nuova

costruzione su lotti liberi, non asserviti volumetricamente, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo.

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 per interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione:

SL	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 almeno di un permesso di costruire convenzionato, indipendentemente che si raggiunga o meno la soglia di SL di cui alla precedente tabella, per garantire una progettazione unitaria e coerente con il contesto di intervento. Oltremodo per i lotti liberi ricompresi all'interno degli ambiti di interesse provinciale di cui all'art. 34 delle NDA del PTCP di MB dovranno essere attuati mediante la presentazione di PDCC salvo diversa prescrizione di cui alla precedente tabella per SL superiori a 1.500 mq.

6. Destinazioni d'uso ammissibili:

Oltre alla destinazione prevalente residenziale, sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente escluse secondo quanto disposto all'art. 7 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, è consentito il mantenimento fino alla loro definitiva chiusura.

Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SL esistente per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo che ne migliorino anche progressivamente la qualità ambientale dell'insediamento all'interno del contesto di inserimento.

Alla definitiva chiusura 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*

b.1. in caso di edifici non residenziali dismessi o di definitiva chiusura di attività ad essi riferiti, è ammesso, esclusivamente mediante interventi che non comportino la demolizione dei fabbricati, l'insediamento di nuove attività economiche, anche produttive ed artigianali, purché compatibili con la residenza, dunque ad esclusione delle attività classificate come insalubri I e II livello. L'attivazione e/o il subentro di nuove attività economiche all'interno di fabbricati dismessi è consentita in ogni modo solo previa redazione di apposita Valutazione previsionale di impatto acustico di cui alla L. 447/95 attestante la compatibilità con le funzioni residenziali contermini oltre che la conformità con i limiti della classe acustica di riferimento di cui alla Tavola PZA01 "Carta di azzonamento acustico", nonché 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. Si specifica che la documentazione così richiesta, in caso di assenza di opere, dovrà essere allegata alla domanda da presentarsi al competente sportello SUAP.

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, purché nel

rispetto delle dotazioni di servizi minimi da garantire definiti dall'art. 6 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.

c. Ambito a prescrizione specifica

Per l'ambito individuato all'interno della cartografia di Piano con perimetro in tinta nera ed etichetta APS ci si dovrà attenere alla seguente disciplina:

- parametri urbanistici
 - i.) il trasferimento della SL esistente dal comparto APS di via Pola in aggiunta alla SL esistente del comparto APS di via Udine;
 - ii.) possibile incremento di un ulteriore piano rispetto all'esistente comparto APS di via Udine;
 - iii.) la facoltà di realizzazione di un parcheggio privato al piano primo interrato sul comparto APS di via Pola;
- prescrizioni:
 - i.) la demolizione dei manufatti esistenti sul comparto APS di via Pola e l'assolvimento di tutte le verifiche ambientali necessarie;
 - ii.) la realizzazione e relativa cessione di un'area adibita ed attrezzata a parcheggio pubblico (a raso) da realizzarsi nel comparto APS di via Pola;
 - iii.) la realizzazione dei parcheggi potrà essere scomputata dagli oneri dovuti e la loro cessione potrà essere scomputata rispetto a quanto richiesto ai sensi dall'art. 6 delle Norme del Piano dei Servizi;
 - iv.) quanto previsto al precedente p.to ii.) dovrà considerare la realizzazione della rampa di accesso al piano primo interrato, da collocare preferibilmente a nord dell'ambito APS di via Pola, e realizzare la connessione con l'area a parcheggio pubblica collocata su via Brianza;
 - v.) l'attuazione dell'APS è condizionata alla fattibilità dell'opera pubblica di cui a precedenti p.ti ii.) e iii.);
- modalità di attuazione:
mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

8. Norma speciale torrente Seveso

Tutti gli interventi edilizi consentibili in attuazione del presente articolo che ricomprendono, all'interno della superficie di intervento, le sponde del torrente Seveso dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nella Normativa di rispetto del torrente Seveso di cui all'art. 33 delle presenti disposizioni attuative, oltre che alle norme geologiche attuate alle presenti disposizioni attuative.

Per gli interventi disciplinati dal Piano delle Regole, la possibilità di recupero della SL o del volume reale di ricostruzione, all'esterno della fascia di arretramento del torrente Seveso, nelle modalità definite dal successivo art. 33, è in ogni subordinato alla loro esistenza con regolare titolo abilitativo o solo se legittimate.

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, si applicano le compensazioni di cui al Titolo V ove ne ricorrano i presupposti.

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), 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;

11. *Ambiti residenziali collocati in contiguità ad attività produttive artigianali esistenti*

Per i nuovi insediamenti, nuove costruzioni e/o ristrutturazioni, dovranno essere previste adeguate schermature con alberature di alto fusto (avente una circonferenza minima di cm 14 misurata da un metro da terra) sempre verdi nelle parti dei lotti prospicienti le aree produttive D1 e D2. Le precitate schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta. Si precisa che le precitate schermature dovranno essere di pronto effetto e presenti in sede di richiesta di agibilità.

ART.20 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.
 - IF (DTU 4): massimo 0,4 mq/mq
 - H (DTU 28): massima: 13,50 m
 - Superficie permeabile (DTU 9) = minima 30%.

ART.21 Aree per attività 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:
 - IF (DTU 4) di base: 0,5 mq/mq
 - IC (DTU 11): massimo 70%
 - H (DTU 28): massima: 14 m
 - Superficie permeabile (di cui alla DTU 9) pari a 15%.
 - Indice perequativo: 0,1 mq/mq

L'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo. È ammesso, ad esclusione dei piani attuativi vigenti, ove l'indice di base risulti esaurito, intervento di ampliamento inferiori o uguali ai 100 mq di SL in aggiunta alla SL esistente alla data del 6 agosto 2015 al netto di incrementi già usufruiti, oltre l'indice fondiario di base di zona anche in deroga del rapporto di copertura di zona, purché nel rispetto dei rapporti di permeabilità prescritti dal vigente regolamento di igiene locale.

3. 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 SL.

4. Modalità attuative per interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione:

SL	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

Per la definizione delle modalità attuative delle destinazioni commerciali si rimanda anche a quanto stabilito dal successivo Titolo VII

I lotti liberi, non asserviti volumetricamente, con superficie pertinenziale, così come definita all'art. 8 delle presenti norme, superiore o uguale a 1.200 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 SL di progetto di cui alla precedente tabella, per garantire una progettazione unitaria e coerente con il contesto di intervento.

5. Destinazioni d'uso ammissibili:

Le destinazioni d'uso sono quelle non esplicitamente escluse all'art.6 delle presenti norme, a seconda che si tratti di:

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

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

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purché riconducibili alle specifiche destinazioni d'uso ammissibili secondo quanto stabilito dall'art. 7 delle presenti norme.

All'interno delle aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale (D1) sono ammessi cambi di destinazione d'uso in attività non prettamente correlate alle unità produttive esistenti, secondo quanto assentito dall'art. 7 delle presenti norme, solo per gli edifici dismessi alla data del 6 agosto 2015 o per i quali alla medesima data non risultano insediate attività di cui ai gruppi funzionali Gf.2.1. e Gf.2.2.

All'interno delle aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale (D1) non sono comunque ammesse attività del gruppo funzionale Gf. 3.5 afferenti a servizi di tipo baby parking, ludoteche, ecc.

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

I cambi di destinazione d'uso per destinazioni commerciali conformi alle presenti norme sono altresì da intendersi esclusivamente per strutture di vendita non alimentari. Dunque, l'eventuale cambio d'uso per strutture di vendita commerciali alimentari potrà essere assentito, per le aree in cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso in commerciale dalle presenti disposizioni attuative, esclusivamente a seguito di attivazione di procedura attuativa in Variante, a cura del soggetto promotore, ai sensi del c. 5 art. 14 della Lr. 12/2005 e smi, e relativa procedura di assoggettabilità VAS che effettui puntualmente la valutazione dei carichi urbanistici sulla rete della mobilità ai sensi di quanto previsto dall'Allegato A del Ptcp MB, a seguito della quale vengano definite le opere infrastrutturali necessarie a risolvere le criticità eventualmente emerse sul sistema della viabilità e la cui attuazione è posta in capo al soggetto attuatore.

Sono da intendersi escluse da procedura attuativa in variante le destinazioni commerciali alimentari di vicinato e di MS1.



7. 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.
8. In caso di demolizioni con ricostruzioni trovano applicazione gli indici massimi previsti nelle specifiche zone.
9. Per le destinazioni commerciali si rimanda anche al successivo Titolo VII Norme per il commercio. 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.
10. *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, si applicano le compensazioni di cui al Titolo V ove ne ricorrano i presupposti.
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.
11. *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 successivo art. 27 delle presenti disposizioni attuative), 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.22 Verde urbano di connessione ambientale della rete verde di ricomposizione paesag-gistica (VU)

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 Parco del GruBria di cui all'art. 25 delle presenti Norme. 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 ecotoni 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 legittimamente assentiti) alla data del 6 agosto 2015, fatta salva la possibilità di ristrutturazione, ripristino e riconversione, senza alcuna possibilità d'incremento volumetrico, di manufatti edilizi esistenti alla data del 6 agosto 2015 e non vincolati a pertinenze di abitazioni, esclusivamente per destinazioni a servizio, anche di iniziativa privata, secondo il criterio del volume vuoto per pieno; è incentivata altresì la demolizione di eventuali manufatti esistenti, ove privi di carattere storico e testimoniale, con la possibilità di recupero del Volume esistente all'interno degli ambiti edificabili definiti dal Piano, ovvero, ove non perseguibile, all'interno dell'area di pertinenza purché in forma maggiormente compatta e unitaria.
4. Sono fatte salve le attività colturali e di vivaio, in esercizio alla data del 6 agosto 2015, o eventualmente di nuovo impianto, solo ponendo in essere interventi di cui al comma precedente
5. Gli interventi di cui ai commi 3 e 4 non dovranno in ogni modo compromettere i valori di continuità ambientali complessivi del corridoio verde all'interno del quale risultano inseriti, eventualmente ove possibile migliorarli.
6. Sono ammesse destinazioni d'uso afferenti ai gruppi funzionali Gf. 2.6 oltre che l'insediamento di attività e strutture complementari alle infrastrutture a servizio 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.23 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

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

ART.24 Aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale (AV)

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 L.r. 12/2005 e smi, non è consentito realizzare nuove edificazioni a qualsivoglia titolo, dovendosi perseguire azioni di miglioramento ecologico-ambientale, ad eccezione di ricoveri ed attrezzi per le attività e le conduzioni dei fondi ammesse dal seguente comma, di superficie comunque inferiore a 25 mq, e purché ben integrate all'interno del contesto paesistico-ambientale di inserimento dal punto di vista sia materico-cromatico che delle mitigazioni e mascherature verdi. Questi ultimi requisiti saranno esaminati dalla competente commissione del paesaggio comunale.
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 seminaturali, 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.
4. Tali ambiti possono concorrere alla realizzazione della rete ecologica comunale mediante la realizzazione di parchi o verde pubblico attrezzato, con la possibilità di realizzazione di connessioni ciclopedonali e, qualora risulti strategico per l'amministrazione comunale, convenzionare la realizzazione e gestione al soggetto privato. I percorsi ciclopedonali previsti all'interno di tali aree dovranno prevedere una pavimentazione in terra battuta o comunque ad alta permeabilità a base di materiali drenanti ed ecologici.

5. Fabbricati regolarmente assentiti, esistenti alla data del 6 agosto 2015, con destinazione extra agricola e di proprietà di soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 60 della L.r. 12/2005 e s.m.i., così come individuati con apposito asterisco all'interno della tavola di PGT, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché modifiche interne e realizzazione di volumi tecnici che non abbiano caratteristiche di abitabilità; è consentita, per gli stessi fabbricati, una quota aggiuntiva "una tantum" di 50 mq per singolo edificio, definita rispetto alla SL esistente alla data del 6 agosto 2015, da realizzarsi in adiacenza al fabbricato al netto di eventuali condoni e al netto di precedenti concessioni volumetriche. I precitati fabbricati, ricadenti in Rete Verde, potranno usufruire delle facoltà di ampliamento "una tantum" esclusivamente in altezza senza comportare nuova superficie impermeabile nel rispetto di quanto previsto dall'art. 31 delle NDA del PTCP di MB.

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

ART.25 Parco GruBrìa

1. Nella tavola di azionamento è individuato il perimetro del Parco del GruBrìa, istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 86/83. Nella tav. DP 10 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.26 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.

TITOLO V - COMPENSAZIONE AMBIENTALE

ART. 27 Compensazione territoriale degli impatti generati

1. Ai fini di una migliore declinazione degli obiettivi Regionali e Provinciali rispetto alla rete ecologica e conseguente valorizzazione paesaggistica il Piano promuove azione di compensazione degli impatti generati dalle previsioni di Piano. L'obiettivo è quello di orientare gli indirizzi attraverso azioni concrete volte alla formazione della Rete Ecologica Comunale, di cui alla tavola PS 03 del Piano dei Servizi, per l'intero territorio di Varedo al fine di interconnettere le differenti valenze ambientali, paesaggistiche ed antropiche presenti.
2. Nella tavola PS 03 del Piano dei Servizi sono stati individuati gli ambiti territoriali preferenziali di ricaduta degli interventi di valorizzazione dei servizi ecosistemici. L'attuazione dei precitati interventi potrà avvenire mediante la compensazione degli impatti generati.
3. La compensazione degli impatti generati è da intendersi obbligatoria per le previsioni di cui all'Allegato 3 delle norme del Piano delle Regole.

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 dalle presenti disposizioni attuative e collocati all'interno della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale di cui all'art. 26 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 delle 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 fondiaria 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. La tavola PR08 del Piano delle Regole identifica 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 L.r. 12/2005 e s.m.i. e c. 2-sexies art.43 L.r. 12/2005 e s.m.i..
2. Ai sensi del c. 2 - bis art. 43 della L.r. 12/2005 e s.m.i., 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 sulle *"aree non antropizzate di espansione"*, raffigurate con colore rosso all'interno della Tavola PR08 del Piano delle Regole e CS03 del Documento di Piano, la percentuale di maggiorazione viene ridotta dell'2%; dunque, la percentuale di maggiorazione da applicare è pari al 3%;
 - b) dove l'ambito risulti soggetto anche alle compensazioni per la rete verde, la percentuale di maggiorazione viene ridotta (ulteriormente) del 1,5%.
3. Ai sensi del c. 2-sexies art.43 Lr. 12/2005 e s.m.i., 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%.

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 assumere le misure di riduzione e minimizzazione degli effetti ambientali attesi di cui al par. 6.3. del Rapporto Ambientale di VAS.
3. I piani particolareggiati nei quali 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".
4. Gli elaborati cartografici del Piano delle regole recepiscono l'ambito di previsione della realizzazione dell'invaso di laminazione del fiume Seveso, secondo il progetto definitivo consegnato in Regione con note prot. Z1.34490 del 12/08/2019 e Z1.46415 del 25/11/2019. Il perimetro dell'opera è stato aggiornato con la planimetria consegnata in Regione con nota Z1.41068 del 15/10/2021. Tale previsione, inserita nel Piano territoriale regionale come infrastruttura strategica di interesse regionale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto, quale vincolo conformativo delle proprietà.
5. Aree boscate *de facto*. Qualora vi fossero previsioni edificatorie o di altre destinazioni d'uso su aree boscate *de facto*, dette destinazioni non sono vincolanti per l'Autorità Forestale, in quanto la trasformabilità dei boschi è demandata ai Piani di indirizzo forestale (PIF), ivi compresi i conseguenti interventi compensativi. La Tavola DP 06 identifica le aree boscate regolamentate, per effetto dall'art.51 del PTM della Città Metropolitana di Milano, secondo quanto stabilito nei Piani d'indirizzo forestale (PIF) in materia di pianificazione e gestione dei boschi. Nelle more dell'approvazione del Piano di indirizzo forestale (PIF) della provincia di Monza e Brianza, occorre in primis riferirsi al PIF della Provincia di Milano. Si precisa che la definizione puntuale delle singole aree classificabili a bosco è demandata all'Autorità Forestale nell'ambito dei propri compiti istituzionali (cfr. art. 5 del Piano di indirizzo forestale vigente della Città Metropolitana di Milano). Pertanto, nel caso in cui eventuali previsioni urbanistiche di qualsiasi natura (anche viabilistiche) riguardino superfici boscate a qualsivoglia titolo, indipendentemente dalla delimitazione definita sugli elaborati di Variante, la presenza di un'area boscata di superficie tale da poter essere classificata "bosco", così come definito dall'art. 42 della L.r. 31/2008, dovrà essere oggetto di puntuale verifica in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche consentite, a seguito di asseveramento effettuato da tecnico competente. Ove l'area boscata, a seguito di asseveramento, non presenti i requisiti di "bosco" ai sensi dell'art. 42 della L.r. 31/2008, l'operatore è tenuto alla presentazione presso gli uffici comunali competenti della documentazione necessaria per taglio di vegetazione e della corrispettiva autorizzazione paesaggistica, ove richiesta. Laddove invece le stesse debbano essere classificate come "bosco", ai sensi dell'art. 42 della L.r. 31/2008, indipendentemente dalla delimitazione definita sugli elaborati di Variante, si specifica come la competenza sull'assentimento dell'eventuale trasformabilità di un'area boscata risulta di competenza della Città Metropolitana di Milano e deve essere preceduta con l'inoltro della domanda di taglio all'Ente forestale competente. Nel caso in cui eventuali previsioni urbanistiche di qualsiasi natura (anche viabilistiche) riguardino delle superfici boscate aventi le

caratteristiche definite dall'art. 42 della L.r. 31/2008, le stesse dovranno essere in ogni modo il più possibile salvaguardate. In alternativa, si dovrà procedere alla compensazione, così come normato dalla L.r. 31/2008, secondo quanto stabilito dal vigente Piano di indirizzo forestale (PIF).

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 Viabilità di interesse paesaggistico

1. La Tavola PR 09 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, di ampiezza pari a 30 m, 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, né 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. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale in questi ambiti è la riqualificazione del Seveso con interventi di rinaturalizzazione della fascia ripariale e l'eventuale creazione di percorsi lungo le sponde. Pertanto, ad esclusione degli interventi già disciplinati dalle schede di cui all'Allegato 2 delle presenti Norme, 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 SL 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, anche in sanatoria, che si configurano oltre la manutenzione straordinaria ai fini del configurarsi del titolo abilitativo è fatto obbligo di effettuare il frazionamento catastale delle aree interessate dalla fascia di 10 mt del Torrente Seveso e formalizzare impegnativa di futura cessione delle stesse al Comune al momento della realizzazione di interventi di rinaturalizzazione/riqualificazione delle fasce ripariale e l'eventuale creazione di percorsi lungo le sponde.
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.
10. Fino al momento della realizzazione di interventi di rinaturalizzazione/riqualificazione delle fasce ripariale e l'eventuale creazione di percorsi lungo le sponde, le aree di futura cessione al Comune rimarranno nella disponibilità dei proprietari frontisti, fino a definitiva immissione in possesso da parte dell'ente. In tal caso, tali aree sono da escludersi dal computo delle dotazioni di aree a servizio minime di cui all'art. 6 del Piano dei servizi. È da intendersi a carico del comune l'atto di cessione e eventualmente del comodato d'uso concesso.
11. Le aree di futura cessione all'Amministrazione Comunale, sono vincolate al mantenimento dello stato in essere o ripristinato. Pertanto, è fatto divieto di compromissione od alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di qualunque manufatto.

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.
2. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 c. 6 del D.lgs.258/2000 (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 c. 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
3. 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.

4. 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 SL 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 purché 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 azionamento 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 delle 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 PR 02 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. 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.

7. Esclusivamente per ciò che riguarda la realizzazione di manufatti ed accessori temporanei ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 1 (limitatamente all'ampiezza dei 20 mt) e 3, nonché di cui ai successivi art. 36 e 37 delle presenti disposizioni attuative, è richiesta la presentazione di specifica *"Impegnativa di rinuncia a maggior indennizzo in caso di esproprio"*, come disciplinata dalle norme del Piano dei servizi, previa autorizzazione dell'ente gestore competente".

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

1. Nella tavola PR 02 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 tavola DP 07 individua le fasce di prima approssimazione indicata dagli Enti preposti per le linee elettriche attive sul territorio comunale.

ART.38 Zone destinate a viabilità e corridoi di salvaguardia urbanistica

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. n. 8/8579.
2. Negli ambiti di cui al c. 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. 6 delle presenti Norme.
6. Misure di salvaguardia volte a garantire i nuovi tracciati delle infrastrutture per la mobilità previste dalla programmazione regionale.

Al fine di garantire una congrua distanza delle nuove previsioni insediative dai progetti infrastrutturali per la mobilità previsti dalla programmazione regionale, e inseriti nel vigente Piano Territoriale Regionale quali "Obiettivi prioritari di interesse regionale" ai sensi dell'art. 20 della Lr. 12/2005 e smi, il Piano identifica i seguenti corridoi di salvaguardia urbanistica, operanti e definiti ai sensi del citato art. 102 bis:

- per la previsione di realizzazione della Terza corsia della SS35 tratta Milano-Meda (secondo lo studio di Fattibilità trasmesso da Provincia di Milano e Società Milano Serravalle – Milano Tangenziali Spa il 25.5.2009), è identificato un corridoio di salvaguardia pari alle fasce di rispetto stradale vigenti e deliberate con DCC n. 14 del 15.04.2009 recante "*Superstrada Milano-Meda: nuove fasce di rispetto stradale*", stabilite nella misura di 20 metri ove ricadenti all'interno di interventi con attuazione diretta o di previsioni di trasformazione in itinere alla data del 6 agosto 2015, ossia "con piano attuativo approvato vigente" o "con strumento attuativo in corso di formazione" di cui alla Tavola DP 08 della Variante al Documento di Piano;
- per la previsione di realizzazione del Terzo binario Milano - Affori - Varedo (secondo il progetto Esecutivo validato dalla Regione con provvedimento dirigenziale nota S1.2018.0021769 del 29.6.2018) è identificato un corridoio di salvaguardia pari alla fascia di rispetto ferroviario di cui al comma 3 del presente articolo;
- per la previsione di realizzazione della Metrotranvia Milano - Limbiate (secondo il progetto definitivo approvato dal Comune di Milano con Deliberazione Giunta Comunale n. 1794 del 1.12.2022 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria indetta il 9.9.2021 ai sensi della L. 241/90 e della l.r. 9/2021.) è identificato un corridoio di salvaguardia pari a 5 mt dal confine stradale di riferimento.

Entro suddetti corridoi di salvaguardia urbanistica, i quali dovranno essere verificati e meglio dettagliati in fase attuativa di progetto a cura del soggetto promotore, dovrà essere garantito il mantenimento dei requisiti di fattibilità dell'opera sovraordinata di riferimento, secondo i riferimenti progettuali sopra citati, ovvero eventuali stadi progettuali di avanzamento. Di conseguenza, le nuove previsioni insediative ricadenti all'interno di tali corridoi di salvaguardia dovranno concentrare le volumetrie di progetto esclusivamente al loro esterno. All'interno dei corridoi di salvaguardia urbanistica trovano dunque definizione interventi di salvaguardia prioritariamente con essenze arboree in coerenza con le caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio, nonché il divieto dell'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

ART. 39 Procedure obbligatorie sulla qualità dei suoli

1. 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).
2. Nel caso in cui all'interno del lotto siano presenti edifici o strutture da demolire, è necessario che prima del rilascio di titoli edilizi per le demolizioni venga effettuata un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la eventuale presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti da allegare alla richiesta dei titoli per le demolizioni.
3. Dovrà essere prevista la predisposizione dell'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.

ART.40 Aree a rischio di rinvenimenti archeologici

Nella tavola DP 06 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.

41. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i.

Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati a permanenza di persone sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia di radioprotezione di cui al D.Lgs. 101/2020 s.m.i. e delle norme tecniche di applicazione, ed essere eseguite dai servizi ivi individuati. Gli esiti delle misure dovranno rispettare i valori dei livelli di riferimento per la concentrazione media annua di radon



indoor previsti dal D.Lgs. 101/2020 s.m.i.. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei livelli di riferimento normati.

Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.

La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia. È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 c. 3 della L.R. 7/2017 e s.m.i.

Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo, ovvero alla comunicazione di cambio d'uso. L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia. La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure delle concentrazioni di radon in aria.

La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

TITOLO VII - NORME PER IL COMMERCIO

ART.42 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

Di cui all'Allegato 01 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, di nuova realizzazione e/o conseguenti a cambi di destinazioni d'uso, degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto:

Procedura per titolo abilitativo	
VIC-MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2	Permesso di costruire convenzionato
MS3	Piano Attuativo
GSV	Piano Attuativo

Nel rispetto della SL 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, all'art. 6 c. 1 let. d.) sono individuate le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico.
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 la quota di SL eccedente i mq 400, secondo le seguenti dotazioni minime:

Interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato residenziale: 80% della SL eccedente i 400 mq per le medie strutture di vendita.

Interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato produttivo:

- 75% della SL eccedente i 400 mq per le medie strutture di vendita;
- 200% della SL eccedente i 400 mq per le grandi strutture di vendita GS.

Le suddette quote di servizi minimi previste dal presente comma sono da intendersi monetizzabili, ove non reperibili in loco.

6. Nell'ambito dei Piani Attuativi, delle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano e degli interventi sottoposti a permessi di costruire convenzionato esterni alle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano, 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 100 mq di SL per le attività di vicinato VIC;
- n° 1 posto auto ogni 35 mq di SL per le medie strutture di vendita MS1, MS2 e MS3;
- n° 1 posto auto ogni 20 mq di SL 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.

La dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico di cui al presente comma è monetizzabile solo nell'ambito dei permessi di costruire convenzionato esterni alle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano.

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 c. 6, 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.43 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, di nuova realizzazione e/o conseguenti a cambi di destinazioni d'uso, 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 SL.

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 SL > mq 150, nell'osservanza di una dotazione minima pari al 60% della SL, 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 corrispondenza di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

La superficie dei parcheggi come sopra definita non è monetizzabile per modifiche di destinazioni d'uso aventi SL > mq 500.

ART.44 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 edilizio previsto dalle precedenti norme, questi devono essere presentati nel rispetto delle procedure 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 alle 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.45 Impianti per la distribuzione di carburante per autotrazione (DC)

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale Gf.2.6), ivi compresi i relativi locali e servizi accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, per la ricarica elettrica, o la vendita di accessori specifici, di SL complessiva non superiore a mq. 200), sono consentibili con il procedimento previsto dalla L.R. 6/2010 s.m.i. 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. 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.
4. 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.
5. 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
6. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, devono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate per fondati motivi di interesse pubblico.
7. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.
8. L'utilizzo delle possibilità edificatorie stabilite dal Piano per l'area nella quale ricadono gli impianti è subordinato alla completa dismissione degli impianti stessi.
9. 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.
10. All'interno del presente ambito trovano applicazione le premialità volumetriche, agevolazioni e deroghe di tipo urbanistico di cui all'art. 8 della Dgr X/6698 del 2017.



TITOLO VIII - DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

ART.46 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, di cui alla tavola DP06, oltre che le direttive e le normative di cui agli specifici vincoli, si applicano le norme di cui al presente articolo e dell'art. 16 c. 10.1 se all'interno dei comparti di antica formazione (A1)
2. La Tavola DP 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 s.m.i., alle disposizioni della Parte II del medesimo decreto, fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del medesimo decreto. Nello specifico si applicano le disposizioni di protezione e conservazione di cui al capo III del medesimo decreto
4. Ove suddetti immobili risultino di proprietà di soggetti diversi da quelli indicati al c. 1 art. 10, gli 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).
5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio quali il perimetro, l'altezza, il volume, i prospetti, nonché la comprensione storica dell'edificio.
6. Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere mantenuti.

ART.47 **Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesaggistica dei luoghi**

1. Ai sensi della D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005, la Tavola PR 01 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 parco Grubria, 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 tragguardare, 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 e 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 assenti-bili 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 parco GruBrìa e riportati all'interno della Tavola PR 09 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 Tavola PR 09 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 s.m.i., 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.48 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. È facoltà della commissione per il paesaggio comunale richiedere eventuali ed ulteriori approfondimenti in funzione di particolari sensibilità paesistiche emerse dall'analisi dei luoghi.
7. 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 fotoinserimento 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 relaziona
- della connotazione paesaggistica del contesto paesaggistico di inserimento, attraverso la considerazione della tavola DP 04 del Documento di Piano
- degli elementi di caratterizzazione paesaggistica con ricaduta prescrittiva in esso presenti, in funzione degli elementi contenuti nella tavola PR 09 del Piano delle Regole raffigurante gli elementi di caratterizzazione paesaggistica costitutivi del paesaggio.
- della classe di sensibilità paesaggistica di riferimento di cui alla Tavola PR01
- 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. 49 Riqualificazione degli assi principali

1. Sono considerati ambiti strategici da tutelare e sono individuati nella Tavola PR 09. 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. 50 Elementi di caratterizzazione paesaggistica

1. La Tavola PR 09 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 PR 09 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 c. 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 della Brianza ove applicabili.

ART. 51 Tutela degli elementi naturali

Fatte salve le specifiche indicazioni normative nazionali o regionali, quando prescritte, per i beni ed elementi di cui al precedente c. 3 art. 50, rappresentati nella Tavola PR 09 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 alberi monumentali (singoli e in filari), 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. 49.

ART. 52 Tutela e sviluppo del verde

1. 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 deve essere sostituito. In caso di impossibilità alla ripiantumazione in sede, da comprovare e documentare, dovrà essere individuata altra area pubblica o privata da destinare allo scopo oppure potrà essere monetizzata attraverso la determinazione del valore ornamentale delle specie sostituite redatto tramite apposita perizia di tecnico competente. A tale riguardo le aree di proprietà pubblica all'interno del parco GruBria 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. 53 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.
3. Il piano individua con apposito segno grafico i percorsi della mobilità debole esistenti e/o di nuova formazione.
4. Il tracciato dei percorsi di nuova formazione (ancorché non indicato in cartografia), fermi restando i punti di recapito, potranno subire, in fase attuativa, modifiche al tracciato senza comportare variante. L'esatta indicazione delle aree di ingombro oggetto di successivo esproprio, incluse le aree necessarie per le relative intersezioni, saranno definiti in sede di approvazione dei PFTE e conseguenti piani particellari di esproprio.



TITOLO IX - DISCIPLINA DELLA COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

1. Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio e nell'attuazione degli interventi edilizi sono quelle contenute nella componente geologica idrogeologica e sismica integrante il Pgt approvata, secondo le indicazioni della DGR 30/11/2011 - n. IX/2616, che si intendono qui integralmente richiamate e contenute all'interno dell'Allegato 4 delle presenti norme. La disciplina del territorio comunale è integrata con i contenuti dello studio comunale di rischio idraulico.
2. Gli interventi disciplinati dal Piano delle Regole devono farsi carico di operare in maniera virtuosa rispetto al tema dell'invarianza idraulica e idrologica, anche nell'ottica di sopperire a esigenze e fabbisogni pregressi e rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005 s.m.i., secondo le indicazioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.
3. Quanto ai requisiti qualitativi per gli interventi funzionali al rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica all'interno del tessuto urbano consolidato si rimanda espressamente all'art. 15 dell'Allegato 4 alle presenti Norme.

TITOLO X - DISCIPLINA DELLA VIABILITA', DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI E DEGLI ACCESSI

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni attuative in materia di viabilità, infra-strutture ed accessibilità, trova applicazione il "Regolamento viario" del vigente Piano urbano del Traffico (PUT), che disciplina l'uso dei diversi tipi di strade in funzione delle loro caratteristiche geometriche e del carico veicolare e che, rappresentando lo strumento che rende operativa la classificazione funzionale, definisce gli standard di riferimento ai quali devono tendere gli interventi di modificazione della rete stradale, le componenti del traffico ammesse, il loro comportamento e la tipologia delle misure che possono essere adottate.