



Comune di Novate Milanese
PROVINCIA DI MILANO



Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.



Dicembre 2012

Proposta di controdeduzioni alle Osservazioni e recepimento dei Pareri
DdP, PdR, PdS, NdA - Stralci dei testi comparativi

Il Sindaco

Lorenzo Guzzeloni

Il Responsabile del Procedimento

Francesca Dicorato

Il Segretario e Direttore Generale

Alfredo Ricciardi

Gruppo di lavoro

Luca Menci (Capogruppo)

Marco Banderali

Fabio Ceci

Marco Antonelli

Alex Massari

Fabrizio Monza

Adriano Nichetti

Linda Parati

Gianluca Vicini

Helga Destro

Fabio Cervi

Studio Te.Am S.r.l.

Roberto Bertoli

G. A. Alberto Giarratana

Luca Festa

P. Alessandro Tarenzi

Ascolto sociale

Marco Aicardi

Andrea Panzavolta

Simone Forte

Assessore all'Urbanistica

Stefano Potenza

Con la collaborazione:

Ufficio Tecnico Comunale

Adozione	Delibera C.C. n°	52	del	19/07/2012
Controdeduzioni	Delibera C.C. n°		del	
Approvazione	Delibera C.C. n°		del	

INTRODUZIONE

Il presente documento contiene gli stralci dei testi relativi alle relazioni illustrative del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi con evidenziate le modifiche effettuate in accoglimento alle Osservazioni e a seguito del recepimento dei pareri espressi.

Le parti evidenziate in **colore giallo** indicano i contenuti eliminati mentre quelle evidenziate in **colore rosso** indicano i contenuti aggiunti.

Per facilitare la lettura del documento e contestualizzare le pagine richiamate, sono riportati integralmente i sommari degli stessi elaborati.

Data l'articolazione del testo normativo, il documento comparativo relativo alle Norme di Attuazione NdA viene integralmente riportato. Le schede d'ambito allegate alle norme riportano evidentemente gli schemi grafici aggiornati in accoglimento alle osservazioni e a seguito del recepimento dei pareri.

MODIFICHE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO DDP.R01

SOMMARIO

1.	Natura e contenuti della Legge Regionale 12/2005	5
1.1	Lo strumento di pianificazione generale	5
1.2	Le componenti del PGT	5
2.	La struttura del PGT	7
2.1	Quadro sovracomunale – indirizzi strategici – rapporto con il PTCP	7
2.2	Quadro Conoscitivo e Ricognitivo	7
2.3	Documento di Piano – Valutazione Ambientale Strategica	7
2.4	Percorso partecipato	8
2.5	Piano delle Regole	8
2.6	Piano dei Servizi	8
2.7	Piani attuativi.....	8
2.8	Effetti sul territorio – Monitoraggio	9
2.9	Sistema delle conoscenze condivise.....	9
2.10	Programmi integrati di intervento	9
2.11	Schema sinottico.....	10
3.	Elementi rappresentativi del PGT di Novate Milanese	11
4.	Il percorso di costruzione del PGT: la partecipazione	12
4.1	Finalità	12
4.2	I temi emersi dall’ascolto sociale.....	12
5.	La Valutazione Ambientale Strategica.....	16
6.	Rapporti e compatibilità tra PGT, PTR e PTCP	17
6.1	Rapporti tra PGT e Piano Territoriale Regionale	17
6.2	Rapporti e compatibilità tra PGT e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	24
7.	Sintesi del Quadro Conoscitivo e Ricognitivo: Potenzialità e Criticità	42
7.1	Sistema economico e sociale	43
7.2	Sistema della pianificazione	45
7.2.1	Pianificazione sovraordinata.....	45
7.2.2	Pianificazione comunale.....	46

7.2.3	Sistema insediativo	49
7.2.4	Caratteri storici degli insediamenti	50
7.2.5	Tessuto consolidato	51
7.3	Servizi	52
7.4	Mobilità	55
7.5	Ambiente e paesaggio	58
8.	Temi e luoghi strategici	61
8.1	Le relazioni di Novate con le grandi polarità metropolitane	61
8.2	Le frange urbane del territorio comunale e le politiche di confine	62
8.3	Le grandi infrastrutture per la mobilità e la riduzione del loro impatto sugli insediamenti	62
8.4	L'attuazione del Parco della Balossa	63
8.5	Il centro città come luogo di aggregazione	65
8.6	Gli ambiti residenziali da consolidare come unità di vicinato	65
8.7	Il potenziamento delle attrezzature di rango urbano dell'ambito di Via Baranzate	66
8.8	La Città della Salute	67
8.9	Un nuovo assetto spaziale e funzionale della Bovisasca	67
8.10	La riqualificazione delle aree dismesse e degradate dell'ambito sud-ovest	67
9.	Azioni di Piano	69
10.	Sistema insediativo	70
10.1	Nucleo di antica formazione	70
10.2	Tessuto consolidato	71
10.3	Ambiti produttivi da riqualificare	71
10.4	Perequazione e compensazione	72
10.4.1	I principi della perequazione	72
10.4.2	I principi della compensazione ambientale	73
10.4.3	Il modello di compensazione ambientale per Novate Milanese	74
10.5	Ambiti di trasformazione e riqualificazione	78
11.	Servizi	80
12.	Mobilità	82
13.	Ambiti agricoli	84
14.	Ambiente e paesaggio	85

14.1	Riferimenti normativi e aspetti metodologici	85
14.2	Caratteri del paesaggio	87
14.3	Unità tipologiche di paesaggio	95
14.4	Rete ecologica	98
15.	Dimensionamento del PGT E STRUMENTI DI CONTROLLO ED AUTOREGOLAMENTAZIONE	101
15.1	Dimensionamento del PGT	101
15.2	Strumenti di controllo ed autoregolamentazione	102

6. RAPPORTI E COMPATIBILITÀ TRA PGT, PTR E PTCP

6.1 Rapporti tra PGT e Piano Territoriale Regionale

Il PGT, in recepimento all'art. 18 della L.R. 12/2005, declina alla scala comunale gli indirizzi strategici e pianificatori stabiliti a livello regionale dal Piano Territoriale Regionale (PTR). In accoglimento ai contenuti dello strumento regionale il PGT allinea le proprie strategie di Piano cercando di dare continuità alle grandi tematiche evidenziate nei macro-obiettivi presenti nel Documento di Piano del PTR.

Nella stesura della presente relazione, in un'ottica di esplicitazione delle scelte di Piano, si è deciso di "mettere a confronto" le tematiche regionali con quelle del PGT evidenziando, dove possibile, i criteri che saranno adoperati per raggiungere il risultato prefissato dal legislatore regionale.

Va detto da subito, che tutti i criteri di natura generale afferenti a tematiche legate alla pianificazione del territorio, al sistema della mobilità, al sistema socioeconomico e sociale si intendono recepite anche alla scala locale. Ovviamente non tutti gli obiettivi previsti a livello regionale possono essere ricondotti al territorio novatese.

Un'ulteriore precisazione va spesa nel chiarire che, tra gli obiettivi esplicitati per l'intera Regione Lombardia, Novate si inserisce nel sistema territoriale metropolitano: tale ambito, di assoluta rilevanza a livello nazionale è caratterizzato da una serie di fattori di forza e di debolezza che qui si richiamano brevemente:

- fattori di forza: il posizionamento strategico rispetto ai grandi corridoi infrastrutturali europei; la dotazione infrastrutturale (stradale, aeroportuale, ferroviaria); la presenza di un sistema economico molto sviluppato e competitivo; la morfologia del territorio che, in quanto pianeggiante, ne favorisce l'utilizzo immediato; l'abbondante presenza d'acqua, tramite un reticolo idrico diffusissimo e di notevole portata; un sistema dei servizi molto sviluppato con specificità di eccellenza a livello nazionale;
- fattori di debolezza: la notevole densità edilizia ha determinato una sorta di città metropolitana diffusa a scapito, molto spesso, della qualità del vivere e dell'ambiente in senso generale; un livello di inquinamento proporzionale ai carichi antropici che riduce la qualità complessiva del sistema; l'elevato consumo di suolo; l'elevata congestione della trama viaria che riduce l'appetibilità e la competitività soprattutto nelle aree più vicine alle grandi città; problematiche legate all'integrazione sociale di popolazioni provenienti da svariati contesti internazionali con conseguente rischio di ghettizzazione di parti di città

Di seguito vengono evidenziate le relazioni e i rapporti tra gli obiettivi del PTR specifici per il sistema territoriale metropolitano e gli obiettivi e le azioni che il PGT ha inteso intraprendere per contribuire alla realizzazione degli stessi.

OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE METROPOLITANO

ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale

(ob. PTR 7,8,17)

Prevenire e ridurre i livelli di inquinamento acustico generati dalle infrastrutture di trasporto (stradale, ferroviario e aeroportuale) e dagli impianti industriali soprattutto in ambito urbano.

Lo studio della classificazione acustica del territorio che si accompagna al PGT si è posto l'obiettivo individuare i luoghi maggiormente sensibili all'inquinamento da rumore. In tale ottica anche le azioni di Piano tese ad individuare nuovi ambiti preposti all'espansione hanno beneficiato del presente studio di settore ed hanno assorbito la specifica normativa al fine di garantire un adeguato standard qualitativo. In aggiunta, per alcuni ambiti posti a ridosso di importanti arterie di grande comunicazione sono state decise azioni volte ad inserire all'interno di ambiti di nuova trasformazione o di riqualificazione adeguate misure di mitigazione ambientale volte al contenimento sia del rumore che delle polveri.

Ridurre l'inquinamento atmosferico, con una specifica attenzione alle zone di risanamento per la qualità dell'aria, agendo in forma integrata sul sistema di mobilità e dei trasporti, sulla produzione ed utilizzo dell'energia, sulle emissioni industriali e agricole.

Il PGT per quanto di sua competenza sostiene la mobilità dolce contribuendo ad una migliore definizione della rete viabilistica protetta.

Promuovere la gestione integrata dei rischi presenti sul territorio, con particolare riferimento agli impianti industriali che si concentrano nella zona del nord Milano.

Nel PGT si è prestata particolare attenzione al ricompattamento della forma urbana soprattutto negli ambiti produttivi posti a sud di Novate, prossimi al confine con Milano. In questa parte del tessuto consolidati si è agito in almeno tre direzioni: ricompattare la forma urbana agendo su una riduzione della frammentazione, favorendo al contempo la flessibilità delle funzioni ma evitando per quanto possibile ogni forma di commistione pericolosa per la residenza ivi inserita e/o per i servizi presenti; non per ultimo la creazione di ampie fasce adibite a verde di compensazione ambientale per assicurare opportuni corridoi verdi e, allo stesso tempo, evitare una saturazione definitiva del territorio che avrebbe impedito una qualsiasi possibilità di flussi ecologici verso Milano.

Tutelare il suolo e le acque sotterranee dai fenomeni di contaminazione e bonifica dei siti contaminati anche attraverso la creazione di partnership pubblico-private sostenute da programmi di marketing territoriale.

Nel PGT sono stati individuati gli ambiti sensibili in cui in precedenza erano insediate attività produttive che necessitano di bonifica preliminare in vista del successivo cambio di destinazione d'uso. Nell'elaborato PdR.T02 sono evidenziati questi ambiti.

ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale

(ob. PTR 14, 17)

Sviluppare politiche per la conoscenza e la tutela della biodiversità vegetale e animale sostenuta dal mosaico di habitat che si origina in città.

Il PLIS della Balossa localizzato nella parte nord-est del territorio, a cavallo tra i comuni di Novate e Cormano rappresenta un ambito ad elevata valenza ecologica che il PGT intende preservare da utilizzi antropici ma al contempo valorizzare dal punto di vista della fruizione e dell'equipaggiamento arboreo-arbustivo. Proprio all'interno di questo parco locale saranno concentrate una buona parte delle compensazioni ambientali che il PGT ha previsto

in ogni caso di trasformazione antropica del territorio. Queste compensazioni ambientali contribuiranno a rafforzare la valenza ecologica e seminaturale del parco favorendo una naturale prosecuzione dei flussi ecologici derivanti dal sistema della Dorsale Verde Nord Milano.

Sviluppare la rete ecologica regionale attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione e la tutela e valorizzazione delle aree naturali protette, con particolare riguardo a quelle di cintura metropolitana, che rivestono un ruolo primario per il riequilibrio per la fruizione e la ricreazione dei residenti costituendo ambiti privilegiati per la sensibilizzazione ambientale e fattore di contenimento delle pressioni generate dalla tendenza insediativa

Come appena riportato il PGT di Novate persegue l'obiettivo primario di un riassetto ecologico del territorio che sappia compensare, tramite interventi mirati, i nuovi carichi antropici che vi si svilupperanno nei prossimi anni. Per far questo sono stati previsti in particolari ambiti sensibili del territorio zone adibite esclusivamente a compensazione ambientale da attivarsi con i proventi generati dalle normali attività edilizie che daranno attuazione alle previsioni contenute nel Documento di Piano. La concatenazione di queste aree adibite a compensazione ecologica con gli ambiti verdi esistenti, sia urbani che del PLIS daranno compimento alla rete ecologica comunale e contribuiranno ad estendere le connessioni ecologiche di livello provinciale e/o regionale.

Valutare la possibilità di un sistema di incentivi che favorisca la presenza di un settore agricolo che contemperi le esigenze di un'adeguata produttività con un basso impatto ambientale

Il territorio agricolo è valorizzato e tutelato dal PGT: nella classificazione del territorio sono individuati sia gli ambiti interni al PLIS della Balossa che le aree agricole residue poste a nord e a sud del territorio novatese: in entrambi i contesti il PGT tutela la produzione agricola in essere e prevede forme di sostegno a supporto delle attività insediate, soprattutto in riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Promuovere l'efficienza energetica nel settore edilizio e della diffusione delle fonti energetiche rinnovabili: in particolare il geotermico a bassa entalpia, sfruttando la disponibilità di acqua di falda a bassa profondità, e il solare termico

All'interno della normativa del PGT, in special modo all'articolo 86, vengono evidenziati i criteri sottesi al perseguimento dell'efficienza energetica che andranno recepiti in ogni intervento edilizio futuro. Solo utilizzando tecniche di bioedilizia e particolari accorgimenti, infatti, si potranno sfruttare in modo completo gli indici urbanistici previsti. Nello specifico, poi, nel caso di interventi edilizi in ambiti di trasformazione, l'articolo 10 stabilisce nella classe energetica "A" l'obiettivo primario per il raggiungimento della massima capacità edificatoria.

ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità

(ob. PTR 16, 17)

Ripristinare gli alvei dei fiumi e realizzare politiche per la tutela dei fiumi e per la prevenzione del rischio idraulico, in particolare del nodo di Milano, anche attraverso una maggiore integrazione degli interventi con il contesto ambientale e paesaggistico.

All'interno della classificazione del territorio il PGT di Novate individua come veri e propri ambiti quelli dei corsi d'acqua. L'articolo 59 individua in particolare nei torrenti Pudiga e Garbogena quei particolari ambiti da tutelare sia come morfologia che come presenze vegetali e faunistiche presenti. Per tali corsi d'acqua il PGT intende avvalersi del repertorio delle misure di mitigazione e compensazione previste dalla Provincia di Milano.

ST1.4 Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia

(ob. PTR 2, 13)

Ridurre la tendenza alla dispersione insediativa, privilegiando la concentrazione degli insediamenti presso i poli e pianificando gli insediamenti coerentemente con il SFR

Le azioni di Piano in merito ai nuovi insediamenti sul territorio sono rivolte all'individuazione di ambiti strategici dal punto di vista viabilistico, con particolare attenzione al tema della mobilità dolce, e dei servizi che possano contribuire a completare il disegno urbanistico della "città pubblica" esistente. Va sottolineato, inoltre, che al fine di limitare la dispersione insediativa ed il conseguente consumo di suolo il PGT ha previsto di concentrare le azioni di Piano nelle aree centrali già ben servite dalla ferrovia.

Diviene poi di interesse primario favorire la connessione con la metropolitana MM3 che, per mezzo della stazione di Comasina, arriva nelle immediate vicinanze del tessuto urbanizzato di Novate sud.

ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili

(ob. PTR 2, 3, 4)

Sviluppare sistemi di trasporto pubblico, e percorsi ciclo-pedonali, di adduzione alle stazioni del Servizio Ferroviario Regionale e Suburbano.

Il PGT persegue l'obiettivo di favorire la mobilità dolce favorendo la predisposizione di una maglia di percorsi sicuri che siano fruibili sia all'interno che all'esterno del territorio comunale. Nel primo caso le azioni previste sono sottese al garantire la "messa in rete" dei servizi e degli spazi pubblici rendendoli facilmente accessibili; nel secondo caso si è inteso favorire le connessioni verso il sistema di trasporto pubblico metropolitano (soprattutto verso la metropolitana MM3 alla stazione Comasina) e verso i parchi regionali posti a nord di Novate (Parco delle Groane, Parco del Grugnotorto e Parco Nord Milano) a cui si aggiungono i percorsi all'interno del PLIS della Balossa.

ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio

(ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)

Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico/culturale e la tutela delle risorse naturali come riferimento prioritario e opportunità di qualificazione progettuale, particolarmente nei programmi di riqualificazione degli ambiti degradati delle periferie.

La scelta di applicare i criteri della compensazione ambientale preventiva allargata sia ai nuovi ambiti di trasformazione sia a quelli già previsti dal vigente PRG che per quelli oggetto di riqualificazione va intesa come manifestazione che ogni intervento comportante ulteriore carico urbanistico debba concorrere ad un equivalente riequilibrio ecologico. Questo, in aggiunta ai criteri per l'efficienza energetica e per la bioedilizia fa sì che ogni intervento contribuirà obbligatoriamente a garantire, laddove intrapreso, un miglioramento qualitativo della situazione attuale.

E' giusto sottolineare in questa sede che il PGT ha previsto una specifica disciplina paesaggistica che si applica non solo sugli ambiti strategici previsti ma a tutto il territorio: questo comporterà il richiamo alla disciplina in oggetto anche per singoli interventi diretti.

Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde

Tra gli obiettivi primari del PGT è esplicitato chiaramente che, per un miglioramento diffuso della qualità del vivere locale non si ci si possa esimere dal riqualificare gli spazi di frangia, le aree sottoutilizzate e quelle parti di territorio che, per una serie di motivi stratificatesi nel tempo, non risultano, ad oggi, qualificate e dotate dei necessari servizi. Gli ARU, ambiti di riqualificazione urbana, definiscono così, nello specifico le modalità d'uso e di attuazione per queste parti di territorio. La volontà del PGT è, in questi contesti, di favorire il massimo grado di flessibilità al fine di garantire una migliore appetibilità agli interventi di recupero in tempi ragionevoli con la congiuntura economica. Ovviamente, è stata posta una particolare attenzione all'annoso problema della commistione delle funzioni a cui il PGT intende dare risposte specifiche per ogni ambito.

Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane

Il comune di Novate presenta una limitata estensione di suoli preservati dall'edificazione: fondamentalmente, escludendo il PLIS della Balossa, restano allo stato agricolo modesti spazi. In virtù di questa particolare situazione il PGT ha intrapreso azioni su due fronti: da un lato la salvaguardia dei suoli agricoli esistenti e dall'altro il recupero e la riconversione in spazi di valore ecologico di alcune parti di tessuto edificato inutilizzate e/o dismesse. Tali aree, adibite a verde di compensazione ambientale contribuiscono ad integrare e a potenziare la rete ecologica di livello comunale favorendo al contempo una diminuzione della pressione antropica in spazi ad elevata densità.

Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense.

Il PGT non ha previsto azioni volte a localizzare sul territorio ulteriori ambiti commerciali, compresi i centri commerciali e i parchi commerciali. In compenso la disciplina del commercio è stata declinata puntualmente al fine di sostenere principalmente gli esercizi di vicinato presenti nella città storica.

Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura

Come già evidenziato il PGT pone particolare attenzione alle aree di frangia dettando azioni volte alla ricompattazione dell'ambiente urbano e alla predisposizione di "polmoni verdi" di separazione localizzati in prossimità di ambiti in cui sono presenti frammentazioni di funzioni che ne riducono la qualità urbana.

In aggiunta va evidenziato come il PGT intenda contribuire al rafforzamento del sistema dei parchi di cintura sud tra il PLIS della Balossa e le zone centrali.

Favorire la riqualificazione dei quartieri urbani più degradati o ambientalmente irrisolti atti a ridurre le sacche di marginalità e disparità sociale e a facilitare l'integrazione della nuova immigrazione.

Va detto da subito che sul territorio novatese non esistono vere e proprie aree degradate ma ambiti che si possono considerare critici in virtù del fatto che sono mal connessi ed integrati al contesto in cui risiedono. Alcuni di questi, poi, presentano fattori di pressione legati ad usi impropri e non armonizzati.

Di conseguenza tra gli obiettivi del PGT vi è quello di riequilibrare la dotazione di spazi pubblici tra i vari ambiti della città: questa azione deriva dalla consapevolezza che nel territorio novatese le grandi infrastrutture viarie e ferroviarie hanno inciso in modo evidente nella distribuzione delle funzioni. Si è quindi intrapresa una strada volta a ricreare un nuovo equilibrio dotando l'urbanizzato di nuovi spazi pubblici contestualizzati e dimensionati per accogliere funzioni anche di rango sovralocale. In aggiunta si è posta attenzione ad evitare che le aree urbanizzate più periferiche possano soffrire di una perdita di "identità locale" che le porta ad essere inglobate nelle realtà confinanti in una soluzione di continuità. In ultima istanza è importante affermare come la riqualificazione di queste aree periferiche è fondamentale e necessaria per poter aumentare la qualità urbana diffusa.

ST1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza

(ob. PTR 11, 23, 24)

Promuovere interventi tesi alla cooperazione con le altre realtà del Sistema Metropolitano del Nord Italia finalizzati ad ottimizzare l'utilizzo delle risorse e a condividere attrezzature territoriali e servizi, a migliorare la competitività complessiva e ad affrontare i problemi del più vasto sistema insediativo.

Pur se non di competenza diretta di un Piano di Governo del Territorio è giusto sottolineare come l'Amministrazione Comunale di Novate stia intraprendendo e valutando alcune attività di marketing territoriale al fine di sostenere il sistema produttivo locale.

ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio

(ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)

Valorizzare gli elementi paesaggistici costituiti dal sistema delle bellezze artistiche, architettoniche e paesaggistiche diffuse nell'area, costituite da elementi storici diffusi (ville con parco, santuari e chiese, sistemi fortificati testimonianze di archeologia industriale) e da presenze riconoscibili del paesaggio agrario (cascine, tessitura della rete irrigua, filari, molini, navigli) al fine di percepirne la natura di sistema atto a contribuire al miglioramento della qualità ambientale complessiva, a produrre una maggiore attrazione per il turismo e a favorire l'insediamento di attività di eccellenza.

All'interno del PGT, specificatamente nella tavola PdR.T02 il PGT recepisce il sistema della vincolistica desunto dalla normativa nazionale, regionale e provinciale. Per gli ambiti in oggetto si applicano le disposizioni di tutela specifica desunte anche dal PTCP della Provincia di Milano.

Valorizzare e riqualificare le aree di particolare pregio nell'ambito del Sistema Metropolitano attraverso progetti che consentano la fruibilità turistica-ricreativa

La presenza del PLIS della Balossa si sposa perfettamente con la previsione di una gestione ecologica, produttiva e fruitiva degli spazi agricoli a cavallo tra Novate e Cormano. In questa parte di territorio il PGT concentrerà una buona parte delle opere di compensazione derivanti dall'attuazione degli ambiti soggetti a trasformazione. In aggiunta, la possibilità di rendere fruibile l'area attraverso l'implementazione e la gestione di percorsi ciclopedonali ad impatto zero sul territorio permetterà anche un utilizzo turistico-ricreativo che potrà essere condiviso ovviamente anche con i comuni contermini. I collegamenti protetti riservati alla mobilità dolce, poi, permetteranno di giungere nella "città pubblica" senza dover necessariamente esporsi ai pericoli della viabilità ordinaria oppure senza dover utilizzare l'auto.

ST1.11 EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio

(ob. PTR 2,9,10,11,12,14,19,20,21)

Progettare la Rete Verde Regionale per un ambito allargato, coordinando le iniziative connesse all'allestimento del sito e le opere di compensazione e mitigazione ambientale, con la valorizzazione del sistema agricolo-forestale e delle acque, la riqualificazione paesistico/ambientale dei bacini di riferimento, il potenziamento della Rete Ecologica e la realizzazione di Sistemi Verdi

Il PGT riconosce nella compensazione ambientale preventiva il fondamento per la costruzione di una visione di Piano sostenibile e allo stesso tempo realizzabile in modo efficace. Consci della vicinanza di siti tutelati e parchi di livello regionale si è ritenuto indispensabile favorire i flussi ecologici provenienti da nord in attraversamento al territorio novatese garantendo fattivamente un loro consolidamento mediante l'apposizione di particolari fasce non edificabili. Allo stesso modo si è agito sulla tutela dei corsi d'acqua.

Incrementare la ricettività turistica, attraverso la realizzazione di strutture a basso impatto, il riuso e il recupero di insediamenti dimessi sia nei contesti urbani sia in ambiti agricoli, con attenzione a promuovere la mobilità dolce e con l'uso del mezzo pubblico

Al fine di garantire la massima flessibilità d'uso nei casi di trasformazione del territorio e riqualificazione dello stesso, il PGT ha regolamentato, nelle specifiche normative d'ambito, la possibilità di realizzare strutture ricettive che possano integrarsi nel contesto senza comportare ulteriori carichi urbanistici nelle aree immediatamente limitrofe.

6.2 Rapporti e compatibilità tra PGT e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il PTCP costituisce il quadro di riferimento pianificatorio per le scelte di natura sovracomunale operate dal PGT. Tale relazione si esplica sia nella fase analitica sia in quella propositiva. Tali fasi sono state condotte facendo riferimento ai contenuti della Variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005.

Per quanto riguarda la prima fase, il PGT ha assunto gli elementi territoriali descrittivi presenti nel PTCP (sia di quello vigente sia di quello adottato) per la costruzione della propria componente analitica e conoscitiva, ampliando e dettagliando alla scala locale le diverse tematiche (beni culturali, elementi del paesaggio, ecc.).

Dal punto di vista propositivo il PGT ha recepito e declinato, secondo i disposti normativi provinciali, gli indirizzi, prescrizioni e indicazioni che compongono la struttura progettuale del PTCP.

E' inoltre opportuno sottolineare che il Regolamento edilizio, lo studio della componente geologica - idrogeologica - sismica, nonché il Regolamento di polizia idraulica per il reticolo idrico minore, sono considerati strumenti complementari e correlati del sistema pianificatorio comunale e concorrono, ciascuno per la propria competenza, al raggiungimento degli obiettivi indicati dal PTCP.

I rapporti di compatibilità fra gli strumenti comunali e il PTCP sono pertanto da valutare secondo una pluralità di strumenti settoriali che in parte trovano riscontro diretto negli elaborati del PGT.

In questa sede appare doveroso sottolineare come vi sia una perfetta coincidenza tra i macro-obiettivi del PTCP e gli obiettivi strategici del PGT di Novate Milanese, che, seppur declinati alla scala locale, assumono di fatto gli stessi principi ispiratori. Come espresso nel Parere alle osservazioni della Provincia di Milano, al fine di garantire una piena comprensione delle modalità mediante le quali il PGT ha declinato gli indirizzi e le disposizioni del PTCP, viene di seguito riportata un'apposita tabella, desunta dall'insieme degli elaborati del PGT, che descrive e precisa gli adempimenti alla scala comunale richiesti dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Articolo Norme PTCP	Declinazione delle indicazioni di PTCP alla scala comunale
Art. 19	<p><u>Unità tipologiche di paesaggio</u></p> <p>Il PGT recepisce e articola alla scala di maggior dettaglio le unità paesistico-territoriali del PTCP, determinando inoltre i gradi di sensibilità paesaggistica e ambientale delle trasformazioni (elaborato PdR.T01). La descrizione dei caratteri dominanti e delle classi di sensibilità paesistica di ciascuna unità di paesaggio è riportata negli elaborati descrittivi DdP.R01 e PdR.R01, mentre la disciplina normativa è riportata nel Capo delle norme relativo alla "componente paesistica del PGT" (elaborato NdA).</p>
Art. 20	<p><u>Ambiti di rilevanza naturalistica</u></p> <p>Nel territorio comunale di Novate Milanese non si registra la presenza di tali elementi.</p>
Art. 21	<p><u>Sistemi ed elementi di particolare rilevanza geomorfologica</u></p> <p>Nel territorio comunale di Novate Milanese non si registra la presenza di tali elementi.</p> <p>Lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica individua le classi di fattibilità</p>

	geologica e le norme di fattibilità geologica.
Art. 22	<p><u>Geositi</u></p> <p>Nel territorio comunale di Novate Milanese non si registra la presenza di tali elementi.</p>
Art. 23	<p><u>Fasce di rilevanza paesistico-fluviale</u></p> <p>Il PGT recepisce gli indirizzi dettati dal PTCP in tema di rilevanza paesistica, riconfermando i sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua e dal relativo contesto paesistici.</p> <p>L'individuazione puntuale di tali fasce è contenuta nel Piano delle Regole (elaborato PdR.T02), mentre la disciplina di tutela è contenuta nella Sezione delle norme relativa ai "vincoli e tutele paesistico-ambientali ed ecologiche" (elaborato NdA).</p> <p>Nella articolazione puntuale dei perimetri sono state apportate rettifiche minime volte alla introduzione di alcune aree degradate contigue al tracciato della SP 46 "Rho - Monza", nonché all'esclusione del nastro stradale.</p>
Art. 24	<p><u>Corsi d'acqua</u></p> <p>Lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica individua le fasce di rispetto del reticolo idrico, facendo valere lungo tutti i corsi d'acqua le disposizioni del R.D. 523/1904. La disciplina di tali fasce di rispetto è contenuta nella sezione delle norme del PGT relativa alla "difesa del suolo" (elaborato NdA). Inoltre, lo studio geologico, idrogeologico e sismico attribuisce alle aree adiacenti ai corsi d'acqua una adeguata classe di fattibilità geologica, la cui normativa è riportata nelle norme di fattibilità geologica.</p> <p>Il Piano delle Regole individua il corso d'acqua del Torrente Pudiga sottoposto i corsi d'acqua (Torrenti Pudiga e Garbogera) sottoposti a vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, riportando la relativa fascia di rispetto (elaborato PdR.T02).</p> <p>Inoltre, il Piano delle Regole nella classificazione del territorio (elaborati PdR.T03, PdR.T03a, PdR.T03b) individua gli ambiti dei corsi d'acqua - ACQ, dettandone la specifica disciplina di tutela nell'elaborato NdA.</p>
Art. 25	<p><u>Alberi d'interesse monumentale</u></p> <p>Nel territorio comunale di Novate Milanese non si registra la presenza di tali elementi.</p>
Art. 26	<p><u>Ambiti di rilevanza paesistica</u></p> <p>Il PGT recepisce gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal PTCP in tema di rilevanza paesistica, riconfermando le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico-culturale, geomorfologico e naturalistico.</p> <p>L'individuazione puntuale di tali fasce è contenuta nel Piano delle Regole (elaborato PdR.T02), mentre la disciplina di tutela è contenuta nella Sezione delle norme relativa ai "vincoli e tutele paesistico-ambientali ed ecologiche" (elaborato NdA).</p> <p>Nella articolazione puntuale dei perimetri sono state apportate rettifiche minime volte alla introduzione di alcune aree degradate contigue al tracciato della SP 46 "Rho - Monza", nonché</p>

	Nel territorio comunale di Novate Milanese non si registra la presenza di tali elementi.
Art. 35	<p><u>Aree e ambiti di degrado e compromissione paesaggistica o a rischio di degrado</u></p> <p>Lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica individua le aree che sono state interessate, o lo sono ancora al momento, da una fase di bonifica (dei terreni e/o della falda) o di messa in sicurezza permanente, esplicitando le tipologie di intervento attuate/autorizzate/concluse/in corso e/o che sono giunte a compimento formale con una approvazione/certificazione dei lavori e con una descrizione sintetica dei limiti di destinazione.</p> <p>Tali individuazioni rappresentano un approfondimento alla scala di maggior dettaglio delle individuazioni relative alle aree dismesse ed ai siti contaminati effettuate dal PTCP.</p> <p>Le aree soggette a bonifica e messa in sicurezza sono state riportate anche nell'elaborato PdR.T02 del Piano delle Regole. Le limitazioni da osservare all'interno di tali aree sono disciplinate nella Sezione delle norme relativa alla "difesa del suolo" (elaborato NdA).</p> <p>Con riferimento agli ambiti soggetti ad usi impropri individuati dal PTCP, è opportuno sottolineare che l'ambito lungo Via Edison ha visto la sua contestualizzazione mediante la realizzazione di funzioni commerciali e ricettive, mentre l'ambito ricadente nel PLIS della Balossa trova la risoluzione di eventuali situazioni critiche negli interventi che dovranno essere svolti per l'attuazione del Parco. La medesima situazione vale per le aree a colture intensive su piccola scala individuate dal PTCP all'interno del perimetro del PLIS.</p> <p>Gli interventi da realizzare all'interno del PLIS sono disciplinati nella Sezione delle norme relativa alle "disposizioni per gli ambiti agricoli" (elaborato NdA).</p> <p>Le infrastrutture stradali in progetto/potenziamento evidenziate nella tavola 3 sono l'autostrada A4 e la SP Rho-Monza.</p> <p>Il PGT attiva puntuali e specifiche azioni per ridurre alcuni fenomeni di degrado connessi con le attuali infrastrutture. È infatti previsto il mantenimento delle aree agricole lungo la Rho-Monza, in continuità con il PLIS della Balossa e a garanzia della continuità della rete ecologica e della rete verde. Lungo il tracciato dell'autostrada sono previsti interventi di riqualificazione delle aree industriali (ARU.P03, ARU.P04, ecc.) ed interventi di riqualificazione dei brani periferici del territorio comunale (AT.R2.01).</p> <p>I corsi d'acqua fortemente inquinati sono il Torrente Pudiga ed il Torrente Garbogena. Tali elementi sono stati specificamente individuati nella tavola DdP.T02 Paesaggio e sottoposti, per quanto possibile dallo strumento urbanistico comunale, a specifici progetti di riqualificazione (sistema di aree verdi lungo il Pudiga).</p>
Art. 36	<p><u>Obiettivi per la difesa del suolo</u></p> <p>Lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica riporta l'analisi sulla pericolosità sismica totale, unitamente alle opportune analisi geologiche e geotecniche.</p>
Art. 37	<p><u>Ambiti a rischio idrogeologico</u></p> <p>Nel territorio comunale di Novate Milanese non si registra la presenza di tali elementi.</p>

	<p>Il PGT prevede l'ambito di trasformazione nominato "Città sociale" come insediamento di portata sovracomunale. Le funzioni dell'ambito sono destinate soprattutto alla realizzazione di servizi socio-assistenziali e di Housing sociale. L'ambito, localizzato sul confine con il Comune di Milano, si configura come polo avente un bacino di utenza a scala territoriale e, data la effettiva localizzazione geografica, si configura anche come una polarità al diretto servizio del quartiere del comune di Novate Milanese essendo anche a servizio del contermino di Quarto Oggiaro.</p> <p>L'ambito è situato in un quadrante territoriale limitrofo ad assi viari appartenenti alla mobilità di interesse territoriale (autostrada A4, SP 46 "Rho - Monza", Ferrovie Nord Milano, ecc.). Inoltre, la viabilità di accesso e di distribuzione della "Città sociale", da progettare con l'attuazione di tale ambito di trasformazione, potrebbe assolvere la funzione di collegamento viabilistico tra l'ambito stesso e gli insediamenti che si sviluppano attorno a Via Bovisasca, garantendo così una elevata accessibilità agli insediamenti previsti.</p> <p>La scheda dell'ambito di trasformazione (Allegato A all'elaborato NdA) riporta la quantificazione delle opportune aree di compensazione ambientale da reperire all'interno del comparto.</p>
Art. 74	<p><u>Housing sociale</u></p> <p>Il PGT recepisce i contenuti del Piano casa provinciale attraverso l'inserimento dell'housing sociale tra le destinazioni integrative degli ambiti di trasformazione residenziali. L'housing sociale viene inoltre previsto tra le destinazioni principali all'interno dell'intervento nominato "Città sociale". Tali scelte derivano dalla lettura delle criticità riscontrate anche all'esterno del confine comunale di Novate Milanese.</p> <p>Le previsioni di housing sociale sono disciplinate dalle schede degli ambiti di trasformazione e riqualificazione (Allegato A all'elaborato NdA).</p>
Art. 75	<p><u>Insediamenti produttivi e aree industriali ecologicamente attrezzate di portata sovra comunale</u></p> <p>Nel territorio comunale di Novate Milanese non si registra la presenza di tali insediamenti.</p>
Art. 76	<p><u>Il sistema del commercio</u></p> <p>L'analisi del sistema commerciale è stata affrontata in modo dettagliato nel Quadro Conoscitivo.</p> <p>In termini progettuali, il PGT permette soprattutto la localizzazione degli esercizi di vicinato al fine di sostenere lo sviluppo e la qualificazione dell'offerta commerciale nei diversi ambiti urbani.</p> <p>Con riferimento alle medie strutture di vendita, il PGT permette tali strutture esclusivamente all'interno di due ambiti di trasformazione caratterizzati da rilevanti condizioni di accessibilità.</p> <p>Infine, il Piano ammette la realizzazione di grandi strutture di vendita esclusivamente all'interno di un unico ambito di trasformazione quale previsione mutuata dal pre-vigente PRG e confermata dal PGT.</p> <p>Le schede degli ambiti di trasformazione e riqualificazione (Allegato A all'elaborato NdA) riportano il contributo al sistema dei servizi a carico degli interventi previsti in ciascun ambito, nonché la quantificazione delle opportune aree di compensazione ambientale da reperire.</p>

In ottemperanza a quanto riportato dal PTCP **adottato** in termini di dimensionamento di Piano si è provveduto alla verifica delle precondizioni alle previsioni insediative contenute nell'art. 70 delle norme di Piano Territoriale. In questa verifica è richiesto, al comma 4, di documentare che vengano osservate ed esplicitate le seguenti condizioni:

1. garantire che le aree dismesse o da recuperare siano recuperate nella misura minima del 20% dell'esistente;
2. migliorare la concentrazione degli insediamenti;
3. l'attuazione almeno dell'80% delle previsioni di trasformazioni edilizie, urbanistiche o territoriali già disposte dagli strumenti urbanistici pre-vigenti.

Per quanto concerne il punto 1 nell'analisi strategica del PGT si è dato spazio all'individuazione di tutti quegli spazi urbani attualmente dismessi e/o da recuperare sia come funzioni che come tessuto consolidato. Gli ambiti di riqualificazione urbana - ARU evidenziano in modo esplicito la volontà di inserire questi spazi urbani nel disegno urbanistico della Novate dei prossimi anni. Considerando che nel PGT si punterà al riuso di tutte le aree dismesse si può asserire che la precondizione in oggetto si possa considerare soddisfatta.

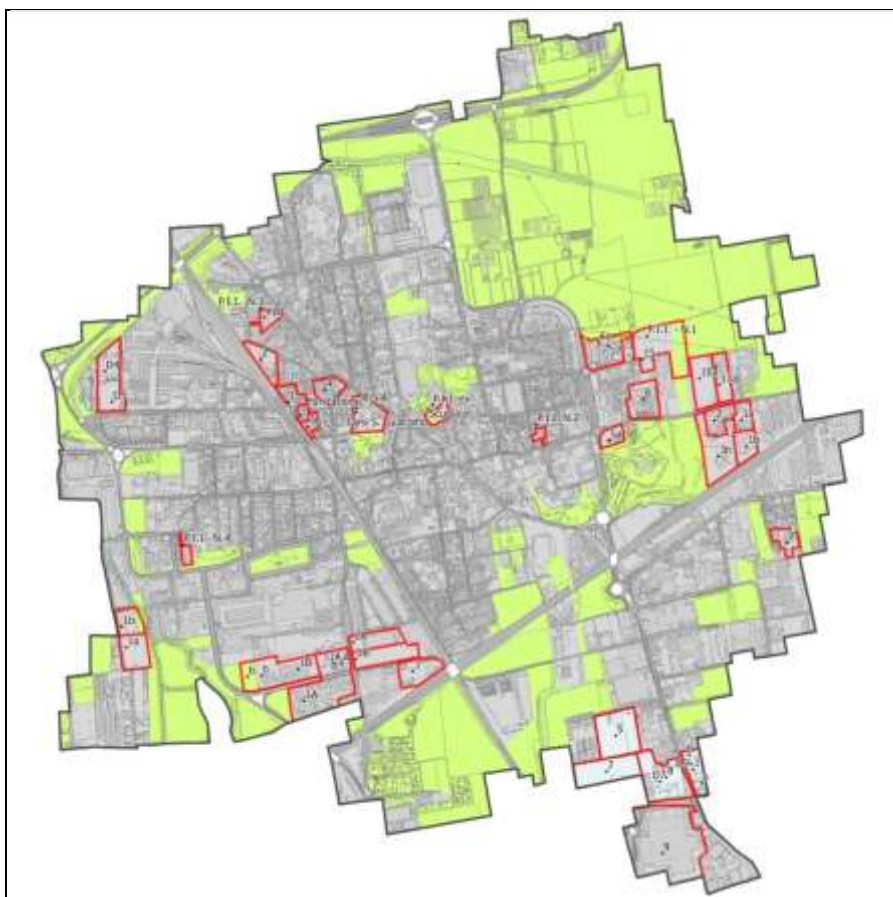
Per quanto concerne il punto 2 il PGT recepisce quanto riportato al punto a) del comma 3 dell'art. 71 delle norme di PTCP in cui viene esplicitato che la densità abitativa, intesa come rapporto tra la slp di progetto e la superficie territoriale, debba essere superiore al valore di 0,5 m² per ogni m² di ST. Nelle schede di dettaglio allegate alle norme del PGT viene esplicitato quanto sopra riportato. Detto questo si può asserire che la precondizione in oggetto è stata soddisfatta.

Per quanto riguarda il punto 3 si è provveduto ad una analisi del PRG pre-vigente in termini di Piani Attuativi proposti. Incrociando i dati del pre-vigente strumento urbanistico con quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale sullo stato di attuazione della pianificazione attuativa comunale si è determinato quanto segue:

- il pre-vigente PRG prevedeva ambiti soggetti a pianificazione attuativa per totali 457.054 m² di superficie territoriale;
- dalla data di vigenza del PRG sono stati programmati e/o attuati ambiti soggetti a P.A. per totali 382.819 m² di superficie territoriale;
- nel periodo di vigenza del PRG sono rimasti inattuati quattro ambiti soggetti a P.A. per totali 74.235 m² di superficie territoriale.

Da quanto sopra esposto si conviene, quindi, che lo stato di attuazione dello strumento urbanistico comunale equivale all'83,76% del totale previsto dal PRG. Il soddisfacimento della precondizione si può così definire soddisfatta anche per il punto 3.

La figura sotto riportata evidenzia gli ambiti del territorio in cui sono stati localizzati gli interventi soggetti a pianificazione attuativa dal pre-vigente PRG con bordatura rossa. Gli ambiti bordati in rosso con campitura tratteggiata rappresentano le aree soggette a pianificazione attuativa non attuate e/o programmate.



Superata la verifica di precondizione alle trasformazioni ci si è soffermati sulla verifica del dimensionamento del PGT secondo quanto riportato dagli artt. 70 e 71 delle norme del PTCP.

Il Comune di Novate Milanese, inserito come “Comune della Città Centrale”, ha la possibilità di consumare ulteriore suolo nella misura massima del 2% del Territorio Urbanizzato (TU) attuale. Al fine di quantificare tale valore sintetico è stata implementata una analisi a scala urbana al fine di individuare tutte le voci di classificazione del territorio che ricadono nella definizione di TU. Per coerenza con quanto esplicitato nelle norme di attuazione si è ripartito il territorio nelle medesime categorie di uso del suolo. Nello specifico concorrono alla composizione del TU le categorie sotto riportate:

Ambiti che concorrono al calcolo del Territorio Urbanizzato (TU) (Valori espressi in m ²)	
ARU	161.991 (218.788)
AU	41.744
C	15.328 (14.957)
F	75.182
IMP	8.620
NAF	104.658
P1	31.604
P2	250.883 (250.379)
P3	433.886 (419.774)

P4	61.323 (61.150)
P5	125.601
PAV	212.149 (170.360)
R1	32.379
R2	26.625
R3	637.746 (638.509)
R4	158.956
R5	36.124 (32.194)
S	815.206 (816.934)
V	635.319 (632.803)
V1	22.257
V2	51.511
ATE	75.606 (76.814)
NTR (parte 2)	42.503
TOT Superfici comprese nel TU (m²)	4.015.457 (4.054.305)

In aggiunta a tali ambiti sono state quantificate anche le categorie d'uso del suolo che non concorrono al calcolo del TU. Nello specifico si possono annoverare le seguenti:

Ambiti che non concorrono al calcolo del Territorio Urbanizzato (TU) (Valori espressi in m ²)	
ACQ	46.947
AG1	739.456
AG2	162.301 (161.241)
CMP (calcolata fuori dagli ambiti)	121.431
CMP (calcolata dentro agli ambiti)	3.453 (2.690)
NTR (parte 1)	82.732
TOT Superfici non comprese nel TU (m²)	1.156.320 (1.154.497)

Partendo dalla superficie totale del TU allo stato attuale il PTCP stabilisce che il Comune può consumare ulteriore suolo libero nella misura del 2% rispetto all'attuale. Secondo questa disposizione il Comune di Novate Milanese può pensare di attivare ulteriore consumo di suolo nella misura massima di:

**Consumo di suolo massimo ammesso
nel PGT (+2%)****80.309 (81.086) m²**

La successiva verifica di congruità delle scelte strategiche di Piano si basa sull'analisi delle tre tipologie di interventi strategici; nello specifico il PGT individua le seguenti tipologie di ambito:

- ATE – Ambiti di trasformazione ereditati dal vigente PRG;
- AT – Ambiti di trasformazione;
- ARU – Ambiti di riqualificazione urbana.

Va detto in questa sede che sia gli ambiti di tipo ATE sia quelli di tipo ARU non concorrono alla definizione di ulteriore consumo di suolo in quanto si riferiscono ad aree già previste / programmate dal pre-vigente strumento (gli ATE) oppure ad aree già urbanizzate oggetto di riqualificazione con o senza cambio di destinazione d'uso (gli ARU).

Concentrandosi solo sugli AT va altresì detto che gli ambiti in oggetto che andranno a sovrapporsi a parti di territorio che già in passato erano state destinate a funzioni antropiche attuate oppure pianificate e/o programmate (art. 70, comma 1 delle norme di PTCP) non concorreranno al calcolo dell'ulteriore consumo di suolo.

Dall'analisi degli AT previsti è possibile evidenziare quanto segue:

Ulteriore consumo di suolo riferito agli AT - SPECIFICHE

Ambito	Superficie ambito (ST)	Superficie che non concorre al consumo di suolo	Consumo di suolo effettivo dell'ambito
AT.R1.01	9.782	9.782	0
AT.R1.02	12.919	8.637 12.919	4.282 0
AT.R1.03a	4.759	0 4.759	4.759 0
AT.R1.03b	843 (209)	843 (209)	0
AT.R1.03c	2.762	2.762	0
AT.R2.01	162.082	120.182 114.982	41.900 (47.100)
AT.S01	14.974	14.974	0
AT.S02	35.100	35.100	0
AT.P01	18.366	0	18.366
AT.P02	8.066	8.066	0
AT.P03	7.074	7.074	0
AT.P04	20.010 (17.957)	10.160 (8.107)	9.850

296.737 (258.950)**217.580 (183.634)****79.337 75.316**

Per dovere di completezza si riporta quanto segue:

- gli ambiti AT.R1.01, AT.R1.02, AT.R1.03a, AT.R1.03b, AT.R1.03c, AT.S01 insistono su aree precedentemente riservate a servizi pubblici e quindi non concorrono ad ulteriore consumo di TU;
- l'ambito AT.R2.01 deve scomputare al suo interno una superficie di 48.774 m² di opere di compensazione ambientale, una superficie di 50.000 m² destinata ad housing sociale ed una quota di 16.208 m² di superficie delle precedenti Zone F (per tali aree il PRG assegnava una superficie edificabile del 10% della ST), **inoltre il parco urbano di 30.000 m² introdotto a seguito del recepimento del parere di compatibilità della Provincia di Milano comporta un ulteriore scomputo di 5.200 m² che precedentemente erano destinati all'edificazione. Per completezza si sottolinea che i restanti 24.800 m² erano già precedentemente destinati a verde urbano e servizi;**
- l'ambito AT.P01 è considerato come effettivo consumo anche se sull'area in oggetto ci sono state ipotesi di Piani attuativi mai partiti;
- gli ambiti AT.P02 e AT.P03 insistono su aree già programmate per servizi per l'industria;
- l'ambito AT.P04 insiste su un'area già programmata in parte a servizi per l'industria.

In aggiunta a quanto detto va evidenziato come gli ambiti AT.R1.03b e AT.R1.03c oltre a non concorrere al consumo di ulteriore TU sono dal PGT destinati a verde di compensazione e comportano una diminuzione dello stesso TU rispetto allo stato attuale pari a **3.605 (2.971) m²**.

Infine, il PGT annulla la previsione viabilistica della "tangenziale sud" contenuta nel PRG comportando così una ulteriore diminuzione **di 16.355 m²** rispetto al TU attuale.

Riassumendo quanto esplicitato si può desumere che l'ulteriore consumo di suolo valido per il calcolo del dimensionamento del PGT di Novate Milanese sia da annoverare in ulteriori **59.377 (72.345) m²**, equivalenti all'**1,48% (1,78%)** rispetto allo stato di fatto. Si può così dire di aver ottemperato ai requisiti posti dagli artt. 70 e 71 delle norme di PTCP.

Ulteriore consumo di suolo comportante l'attuazione degli AT		
ST degli Ambiti di Trasformazione	296.737	(258.950)
Superficie che non concorre al consumo di suolo	237.360	(186.605)
TOT ulteriore consumo di suolo comportante l'attuazione degli AT		
	59.377	(72.345)

TOT Consumo di suolo attuale + Ambiti di Trasformazione	4.074.834	(4.126.650)
---	-----------	-------------

Differenza percentuale tra il TU da PGT e il TU attuale	1,48%	(1,78%)
---	-------	---------

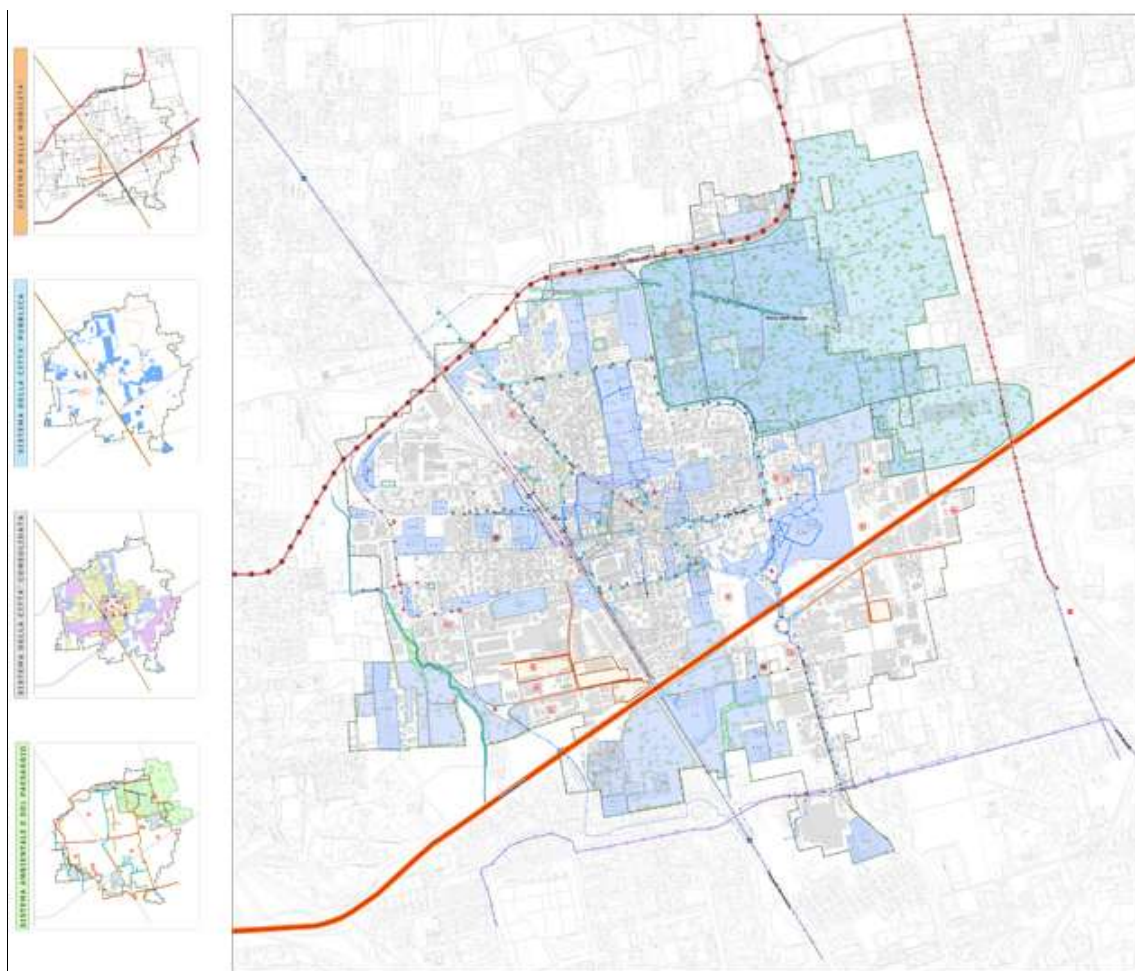
7. SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO: POTENZIALITÀ E CRITICITÀ

In questo Capitolo vengono indicati tutti aspetti salienti emersi dalle analisi urbanistiche, ambientali, paesistiche, floro-faunistiche, sociali, economiche, ecc.

Questi elementi saranno declinati secondo due grandi categorie:

POTENZIALITA'	Sono ambiti (elementi, luoghi, temi, ecc.) che costituiscono caratteri positivi non ancora espressi o sottovalutati; che hanno un margine di miglioramento; che meritano una valorizzazione; che possono indurre benefici sul contesto; ecc.
CRITICITA'	Sono ambiti (elementi, luoghi, temi, ecc.) nei quali sono state registrate carenze o necessità; uno stato di pressione eccessivo; una condizione di sofferenza; ecc.

La descrizione del territorio attraverso il metodo dei punti di forza e di debolezza consente di sintetizzare sia la componente oggettiva dello stato dei luoghi, sia quella valutativa estraendone una rappresentazione dinamica e pre-progettuale utile ai fini pianificatori.



DdP.T01 - Potenzialità e criticità (immagine modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

9. AZIONI DI PIANO

In premessa deve innanzitutto essere sottolineato che il PGT recepisce nelle proprie azioni di Piano gli obiettivi per la difesa del suolo di cui all'art. 36 delle norme del PTCP, tutelando alla scala di dettaglio e nel proprio apparato normativo gli elementi che costituiscono il sistema idrogeologico.

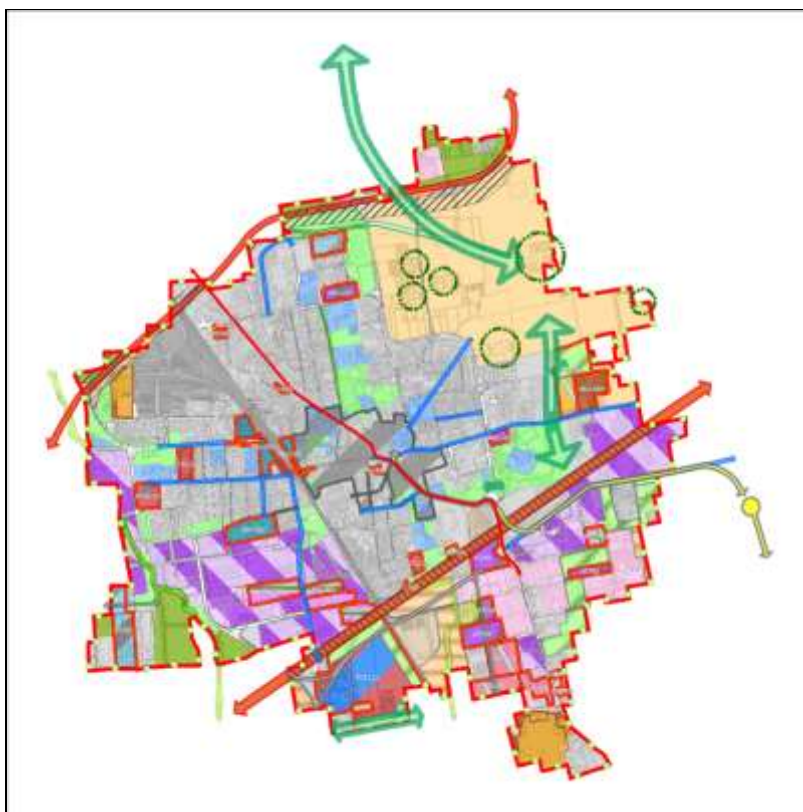
Risulta necessario fare alcune precisazioni al fine di chiarire la portata delle azioni che saranno di seguito descritte:

- Negli elaborati grafici sono riportate solo le azioni che hanno un riscontro territoriale; viceversa il PGT propone anche progetti su temi che si concretizzano solo nella fase attuativa attraverso l'attivazione di servizi, di iniziative o di manifestazioni o attraverso strumenti che non sono prettamente urbanistici (piani di settore);
- le modalità operative e attuative, i parametri, i limiti, gli indici, ecc. relativi al tessuto consolidato e agli ambiti da riqualificare saranno definite nel Piano delle Regole;
- le indicazioni puntuali e gli approfondimenti progettuali in materia di servizi saranno rappresentate nello specifico Piano.

Gli elaborati cartografici nominati "Azioni di Piano" e "Ambiti strategici di Piano" hanno una legenda ragionata che mette in evidenza, per scenari tematici e geografici, le proposte del PGT.

Le voci di legenda rappresentano pertanto:

- le azioni;
- gli ambiti strategici che materializzano le azioni di Piano.



DdP.T03 - Azioni di Piano (immagine modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

meno impattante rispetto ad un riuso industriale; notoriamente quest'ultimo ha meno dotazione di verde e superfici filtranti, comporta potenzialmente scarichi in atmosfera, produzione di rifiuti speciali, ecc.

L'apporto di compensazione per ciascun intervento

Da un punto di vista parametrico, sulla base di quanto detto sopra si prevede la seguente relazione:

1000 m ² di slp in AT-P compensano per interventi di riequilibrio ecologico	pari a 1.700 m ² equivalenti
1000 m ² di slp in AT-R compensano per interventi di riequilibrio ecologico	pari a 1.400 m ² equivalenti
1000 m ² di slp in ATE-P compensano per interventi di riequilibrio ecologico	pari a 1.200 m ² equivalenti
1000 m ² di slp in ATE-R compensano per interventi di riequilibrio ecologico	pari a 1.000 m ² equivalenti
1000 m ² di slp in ARU - C compensano per interventi di riequilibrio ecologico	pari a 1.200 m ² equivalenti
1000 m ² di slp in ARU - P compensano per interventi di riequilibrio ecologico	pari a 600 m ² equivalenti
1000 m ² di slp in ARU - R compensano per interventi di riequilibrio ecologico	pari a 500 m ² equivalenti

In funzione dei valori di compensazione equivalenti sopra esposti si quantifica l'ammontare delle aree di compensazione generate dagli interventi di trasformazione e riqualificazione strategici. Nello specifico:

Ambiti di trasformazione - AT	AT-R + AT-P + AT-S
TOT ambiti AT	39.700 (36.100) m ² di slp
TOT aree di compensazione derivanti dagli AT	61.320 (54.800) m ² equivalenti

Ambiti di trasformazione - ATE	ATE-R + ATE-P
TOT ambiti ATE	50.910 (43.200) m ² di slp
TOT aree di compensazione derivanti dagli ATE	51.492 (51.840) m ² equivalenti

Ambiti di riqualificazione urbana - ARU	ARU-R + ARU-P + ARU-C + ARU-S
TOT ambiti ARU	75.150 (92.550) m ² di slp
TOT aree di compensazione derivanti dagli ARU	37.575 (46.015) m ² equivalenti

Dalla tabella sopra elencata si desume che le aree di compensazione attivabili dagli ambiti strategici sopraindicati ammontano a **150.877** (152.655) m².

L'ammontare così calcolato viene ripartito sia nelle aree che il PGT destina a verde di compensazione ambientale (individuato con la codifica CMP) sia nelle aree agricole all'interno del PLIS (individuato con la codifica AG1). Ne consegue la seguente ripartizione:

Ambiti di compensazione ambientale	88.685 m ²
Aree di compensazione all'interno del PLIS	62.192 (63.970) m ²

I dati sopra illustrati non riportano ovviamente gli ambiti di trasformazione e riqualificazione auto-compensati, ovvero quelli che prevedono già al loro interno la localizzazione e l'equipaggiamento delle aree di compensazione. All'interno di tali ambiti le aree di compensazione ambientale ammontano a **61.790** (72.962) m². **(dato modificato per precedente errore di digitazione)**

Sulla base di costi stimati sull'acquisizione di aree (fonte: Agenzia del Territorio), sul valore delle opere di riequipaggiamento vegetale, rinaturazione, ecc, sul valore delle opere di manutenzione delle stesse (desunti da: *Preziario delle Opere Pubbliche – Regione Lombardia 2011*) si stima un costo totale pari a circa **3.700.000** (3.740.000) €.

Ciò significa che per ogni m² di aree di compensazione equivalenti si stima un costo medio di circa **24,50 €**.

Tale costo unitario viene rapportato al valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le diverse macro-destinazioni (residenziale, produttivo, terziario). Pertanto ogni intervento viene assoggettato ad un contributo di compensazione, espresso in percentuale rispetto agli oneri di urbanizzazione riferiti alla slp prevista nel Piano attuativo. Tale contributo deve intendersi aggiuntivo rispetto ai medesimi oneri di urbanizzazione.

Sulla base dell'impatto connesso alla destinazione prevalente dell'intervento si stabilisce la seguente parametrizzazione:

Tipologie di ambito	Incidenza degli oneri di compensazione
Ambiti AT-P	100 %
Ambiti AT-R	30 %
Ambiti ATE-P	75 %
Ambiti ATE-R	20 %
Ambiti ARU-C	40 %
Ambiti ARU-P	35 %
Ambiti ARU-R	10 %

A maggior chiarezza del metodo predisposto le singole schede d'ambito riportano i valori di incidenza con eventuali specifiche riferite alla slp su cui calcolare il contributo.

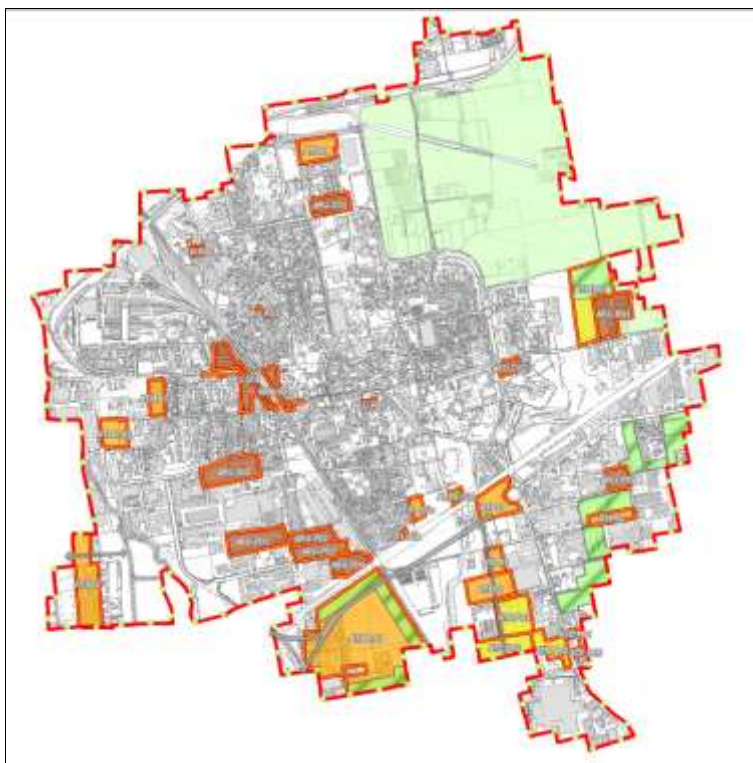
Il PGT stabilisce inoltre, con efficacia e cogenza normativa, delle parametrizzazioni diverse. Un esempio è rappresentato dalla Città Sociale, dove viene attribuito direttamente dal Documento di Piano l'entità e la localizzazione di aree di compensazione interne al comparto. In altre parole in questo ambito si applica un "autoequilibrio" ecologico interno al comparto.

Azioni finanziabili dal fondo

Le risorse economiche versate nel fondo di compensazione ambientale (come contributo economico al momento della realizzazione dell'intervento edilizio) sono attivabili per le seguenti azioni:

- acquisizione di aree all'interno del PLIS della Balossa;
- acquisizione di aree classificate dal PGT come aree di compensazione;
- interventi di ricostruzione ecologica;
- interventi di manutenzione delle aree.

Poiché le aree di compensazione interessano aree a standard di PRG e zone F, è pertanto necessario riconoscere un indennizzo ai proprietari che fino ad oggi non hanno potuto attuare le previsioni di piano e le eventuali capacità edificatorie connesse con le aree di proprietà. Pertanto il Comune si impegna (come da specifica norma di PGT) a utilizzare, entro un anno dall'incameramento del contributo, almeno il 50% dell'apporto per acquisire le aree compensazione esterne al PLIS. Quando e se tutte le aree previste in compensazione saranno di proprietà comunale, l'Amministrazione potrà utilizzare le risorse per qualsiasi altra azione sopra elencata.



DdP.T04 - Ambiti strategici di Piano (immagine modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

10.5 Ambiti di trasformazione e riqualificazione

Il PGT recepisce nelle proprie azioni di Piano gli obiettivi per la qualificazione delle trasformazioni di cui all'art. 71 delle norme del PTCP, articolandoli e sviluppandoli alla scala opportuna di dettaglio attraverso i propri elaborati cartografici e normativi.

In virtù delle caratteristiche territoriali di Novate, il PGT individua gli ambiti di trasformazione e riqualificazione distinguendoli nelle seguenti tipologie:

- *ATE – Ambiti di trasformazione già contenuti nel PRG*: rappresentano gli ambiti di espansione già previsti dal PRG pre-vigente non attuati che sono coerenti con il modello insediativo scelto; in alcuni casi la strategia configurata dal PGT, in funzione anche delle istanze presentate, ha comportato la modifica dell'assetto o del perimetro per facilitarne l'attuazione;
- *AT – Ambiti di trasformazione previsti dal PGT*: sono gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali operare le scelte edificatorie di nuovo impianto, volti soprattutto a qualificare/potenziare il sistema dei servizi ed a garantire alcuni completamenti residenziali e produttivi;
- *ARU – Ambiti di riqualificazione urbana*: indicano le aree che necessitano di interventi volti a riqualificare, recuperare e/o sostituire gli insediamenti esistenti, in alcuni casi degradati o completamente dismessi;

Gli *ATE - ambiti di trasformazione già contenuti nel PRG* sono costituiti dall'ambito per funzioni residenziali lungo Via Cavour in grado di configurarsi come la porta di accesso da est alla città di Novate, nonché dagli ambiti per funzioni produttive capaci di consolidare la presenza di attività economiche nel settore sud di Novate al confine con il Comune di Milano.

Gli *AT - ambiti di trasformazione previsti dal PGT* sono destinati soprattutto a configurare le nuove polarità di servizi nel settore ovest (nuove strutture scolastiche lungo Via Prampolini, ambito di Piazza Falcone e Borsellino), est (potenziamento del polo di servizi sportivi lungo Via Torriani) e sud (Città sociale, nuovi servizi lungo Via Trento e Trieste). Tali ambiti sono inoltre volti a consolidare gli ambiti residenziali e produttivi esistenti, completandone l'edificazione ai margini o saturando alcuni "vuoti".

Infine, gli *ARU - ambiti di riqualificazione urbana* sono soprattutto volti a favorire il riuso delle aree industriali dismesse lungo Via Vialba che, ancora oggi, continuano ad avere una vocazione produttiva anche in assenza di attività economiche insediate. Infatti le aree dismesse rilevate, per collocazione e dimensioni, rappresentano una opportunità particolarmente interessante se letta come occasione per mantenere sul territorio le attività economiche insediate e che intendono consolidarsi. Gli ARU sono inoltre volti al potenziamento della vocazione residenziale di alcuni insediamenti inseriti nel tessuto urbano consolidato.

Nel favorire la trasformazione delle attività palesemente incompatibili con l'intorno è stata prestata altrettanta attenzione a non inserire nuove funzioni che possano a loro volta introdurre nuove incompatibilità, come nel caso dell'inserimento di destinazioni residenziali in tessuti tipicamente industriali.

Ulteriori obiettivi di tali ambiti sono: la permeabilità ed il collegamento tra il sistema Stazione FNM / Poste / Parco di Via Baranzate ad est del nastro ferroviario e l'ingresso al centro storico ad ovest (parte di Via Vittorio Veneto e Via della Repubblica); la riqualificazione con funzioni residenziali dei comparti edificati lungo Via Cavour (porta di ingresso alla città da est); la riqualificazione di alcuni insediamenti commerciali lungo Via Brodolini; **la riqualificazione**

residenziale con conseguente delocalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti posti a nord della SP 46 "Rho - Monza".

Per gli ambiti di trasformazione e riqualificazione il Documento di Piano definisce:

- capacità edificatoria totale;
- il contributo al sistema dei servizi;
- le destinazioni funzionali;
- eventuali prescrizioni puntuali da osservare in fase attuativa.

In particolare, il PGT recepisce i contenuti del Piano casa provinciale attraverso l'inserimento dell'housing sociale tra le destinazioni integrative degli ambiti di trasformazione residenziali. L'housing sociale viene inoltre previsto tra le destinazioni principali all'interno dell'intervento nominato "Città sociale". Tali scelte derivano dalla lettura delle criticità riscontrate anche all'esterno del confine comunale di Novate Milanese e rappresentano il recepimento delle disposizioni di cui all'art. 74 delle norme del PTCP.

Inoltre, il PGT ottempera gli obiettivi per il sistema del commercio di cui all'art. 76 delle norme del PTCP, con l'intento di sostenere lo sviluppo e la qualificazione dell'offerta commerciale nei diversi ambiti urbani.

Al fine di omogeneizzare l'entità del carico urbanistico, la capacità edificatoria è sempre espressa in m² di slp. In questo modo risulta immediato il rapporto con le superfici di compensazione equivalente (cfr paragrafo 10.4.3). In caso di destinazione residenziale, il volume conseguente alla capacità edificatoria è pari alla slp moltiplicata per l'altezza virtuale di m 3,00.

Per contributo al sistema dei servizi si deve intendere la quantificazione delle aree da destinare a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Il contributo è distinto in:

- contributo totale, ovvero la superficie complessiva da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico;
- contributo da reperire all'interno del comparto, ovvero la superficie minima da cedere o asservire che deve essere obbligatoriamente individuata all'interno del perimetro dell'ambito di intervento;
- eventuale contributo da reperire obbligatoriamente all'esterno del comparto, ovvero la superficie da cedere, asservire o monetizzare secondo le specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.

Qualora le schede indichino solo il contributo totale e quello all'interno del comparto (quest'ultimo inferiore al primo), il soggetto proponente potrà decidere, in accordo con l'Amministrazione Comunale, se reperire all'interno del comparto anche la superficie rimanente o se reperirlo all'esterno (anche mediante monetizzazione).

Per definire le strategie di ciascun ambito di trasformazione e riqualificazione sono state redatte opportune schede di dettaglio che descrivono la disciplina da osservare per l'attuazione degli interventi, alle quali si rimanda per la specifica trattazione del tema.

12. MOBILITÀ

Il PGT recepisce nelle proprie azioni di Piano gli obiettivi per il sistema infrastrutturale della mobilità di cui all'art. 64 delle norme del PTCP, declinando in modo dettagliato le diverse azioni all'interno del Piano dei Servizi.

In ragione della sua collocazione nel comparto nord dell'area urbana milanese, Novate risulta attraversato da due assi stradali con andamento trasversale, rappresentati dall'autostrada A4 Milano - Torino (in particolare il tratto con funzione di tangenziale a nord del capoluogo, tra il bivio di Milano - Certosa e Milano Est) e dalla SP 46 Rho - Monza che, pur presentando caratteristiche tecniche-prestazionali discontinue lungo il percorso (tratti non a norma o a semplice carreggiata e con semplici intersezioni a rotatoria), garantisce l'accessibilità all'area del Polo Fieristico di Rho - Pero, in continuità con l'itinerario della A52 tangenziale Nord di Milano, posto più ad est.

Il PGT recepisce, in accordo con la pianificazione di settore, il progetto di potenziamento della Rho – Monza che prevede la riqualificazione con caratteristiche autostradali del tracciato dallo svincolo con la SS 35 Milano - Meda ad est (compreso) allo svincolo con l'Autostrada A8 ad ovest (escluso). La previsione comprende sia tratti in nuova sede, con dismissione dell'attuale, sia tratti di rifacimento, con adeguamento alle caratteristiche dimensionali richieste, del tracciato esistente.

Il PGT recepisce inoltre, coerentemente con la pianificazione strategica sovraordinata, il progetto di potenziamento alla 4° corsia dinamica del tratto di Autostrada A4 tra lo svincolo di Viale Certosa e quello di Sesto San Giovanni. Il progetto prevede, per la parte ricadente nel territorio di Novate, lievi rettifiche della sede viaria e alla opere accessorie.

Le infrastrutture stradali esistenti, così come quelle previste in potenziamento della Rho - Monza, risultano in molti casi in aperto contrasto con la trama degli insediamenti e dei percorsi locali e costituiscono di fatto una vera e propria barriera fisica e visiva, con ricadute negative sull'organizzazione spaziale e sulla qualità ambientale del territorio attraversato.

L'itinerario posto a sud dell'autostrada A4 è costituito dalla nuova tratta viaria che si estende tra Via Fratelli Beltrami e la rotatoria di Via Bovisasca. Il PGT, in particolare, nell'ottica di ridurre le infrastrutture viabilistiche già previste e non attuate, non ha confermato la tratta della tangenziale sud prevista tra Via Baracca e Via Comasina a Milano.

La viabilità di accesso e di distribuzione della "Città sociale" potrebbe invece assolvere la funzione di collegamento viabilistico tra tale ambito e gli insediamenti che si sviluppano attorno a Via Bovisasca.

Infine, in sede di previsioni demandate al Piano dei Servizi, è stata prevista dal PGT la eliminazione del completamento della tangenziale ovest tra Via Gramsci e Via Fratelli Beltrami.

Una ulteriore infrastruttura di rilievo strategico è rappresentata dal nuovo asse parallelo a Via Bovisasca che si estende tra la prevista tangenziale sud Via Battisti e la viabilità nel Comune di Milano. Quest'ultimo asse, in particolare, costituisce una previsione non attuata del PRG pre-vigente che il PGT ha confermato al fine di garantire una adeguata viabilità alle nuove previsioni insediative (anch'esse ereditate per la maggior parte dal PRG) poste negli ambiti ad ovest di Via Bovisasca.

Il territorio di Novate Milanese è attraversato anche dalla linea delle Ferrovie Nord Milano-Saronno, instradata in Milano verso la stazione di Cadorna o nel Passante e lungo la quale vengono offerti (oltre al servizio diretto Malpensa Express) servizi sia Regionali che Suburbani, in particolare quelli delle linee S1 Saronno-Milano Rogoredo-Lodi e S3 Saronno-Milano Cadorna. Lungo tale linea, in prossimità del Comune di Novate Milanese,

L'Unità di paesaggio è caratterizzata dal corso d'acqua e dal contiguo sistema vegetazionale.

L'ambito dei Torrenti Pudiga e Garbogera è stato inserito interamente in Classe 3. Scelta diversa è stata effettuata per l'ambito del Fontanile Novello che, attraversando l'area del PLIS della Balossa, è stato considerato della stessa sensibilità paesistica di quest'ultima e pertanto è stato inserito in Classe 4. L'ambito dei Torrenti Pudiga e Garbogera e l'ambito del Fontanile Novello che attraversa l'area del PLIS della Balossa sono stati inseriti in classe di sensibilità 4.

Ferrovia

Si tratta di un paesaggio completamente caratterizzato dalla presenza di un unico elemento generatore: la infrastruttura ferroviaria.

Mentre il tracciato della infrastruttura è stata inserita in Classe 1, l'area destinate alle attrezzature di servizio è invece stata inserita in Classe 2. La motivazione a supporto di tale scelta trova riscontro nella necessità di sottolineare l'importanza delle relazioni fra le aree di pertinenza della ferrovia e il paesaggio percepito dalle aree limitrofe a quest'ultima. L'obiettivo è quello di sollecitare gli interventi sull'ambito ferroviario affinché si rivolgano verso le aree limitrofe con maggiore attenzione.

Grandi vie di comunicazione

Ciò che caratterizza questa Unità di paesaggio è un solo ed unico elemento: la strada. L'autostrada A4 e la SP 46 "Rho - Monza" possiedono infatti un impatto fisico e visivo tale da strutturare il paesaggio dell'intero territorio in cui si pongono.

Entrambi gli assi infrastrutturali sono stati inseriti in Classe 1. L'infrastruttura autostradale è classificata in classe di sensibilità 3, mentre la SP 46 è classificata in classe 4 anche in considerazione del suo rapporto con l'adiacente Parco della Balossa.

Anche in questo caso, come avvenuto per la ferrovia, le aree pertinenziali delle infrastrutture (area di servizio autostradale, ecc.) sono state inserite in Classe 2, al fine di sottolineare la particolare attenzione che dovrà essere posta all'impatto sul paesaggio derivante dagli interventi in tale aree.

14.4 Rete ecologica

Lo schema della rete ecologica all'interno di Novate Milanese, (rete Ecologica Comunale ai sensi del Capitolo 5 della Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriali degli enti locali) è individuata a partire dalla rete ecologica sovracomunale, con particolare riferimento alle previsioni della RER e del PTCP della Provincia di Milano.

L'ambito territoriale va analizzato a scala vasta dal sistema individuato dal Parco delle Groane, il Parco Nord Milano, il PLIS Villoresi Grugnotorto e il PLIS della Balossa. In particolare, il territorio è interessato dal corridoio ecologico secondario (come individuato nella tavola 4 e normato all'articolo 45 del PTCP) che si distacca dal corridoio ecologico della RER posto più a nord sui comuni di Bollate e Paderno Dugnano.

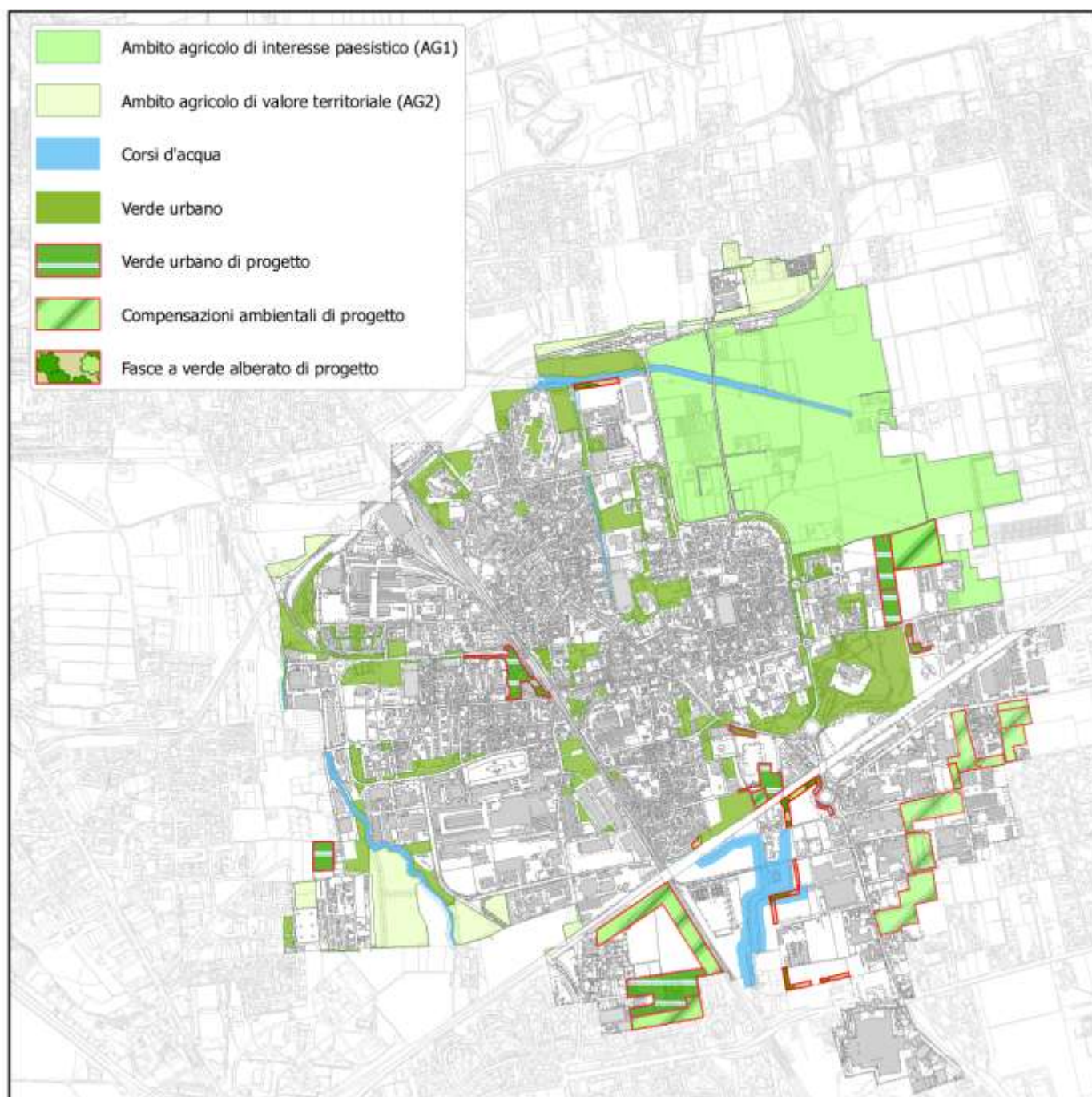
A livello locale, il PGT intende garantire, per quanto possibile, la creazione di corridoi di connessione tra il territorio di Novate (a partire dal PLIS della Balossa – Elemento di secondo livello della RER) fino al confine comunale di Milano. A partire dal corridoio verde di Via Cavour (ad est del tessuto consolidato), le aree a verde pubblico garantiscono

infatti una certa continuità fino alla via Cornicione e alla via Boccaccio. Superando l'autostrada (che costituisce una barriera a tale continuità) il PGT prevede il mantenimento delle aree libere intorno al Cimitero Parco fino a raggiungere il tessuto edificato di Quarto Oggiaro. Ad est di via Bovisasca, a partire da Via Polveriera, il PGT prevede il mantenimento di una serie di aree inedificate da sottoporre ad interventi di compensazione ambientale fino a raggiungere la via Amoretti di Milano.

Gli ambiti che quindi partecipano al progetto di rete ecologica sono pertanto i seguenti:

- Ambito agricolo di interesse paesistico – AG1
- Ambito agricolo di valore territoriale – AG2
- Corsi d'acqua
- Ambito di compensazione ambientale (interno ed esterno agli ambiti di trasformazione)
- Ambiti per servizi (verde urbano):
- Fasce alberate di progetto

L'immagine sotto riportata schematizza l'assetto della Rete ecologica comunale ed integra quanto riportato nell'elaborato DdP.T02.



Rete ecologica comunale

15. DIMENSIONAMENTO DEL PGT E STRUMENTI DI CONTROLLO ED AUTOREGOLAMENTAZIONE

15.1 Dimensionamento del PGT

In accordo con quanto disposto dalla legislazione regionale, il Documento di Piano quantifica la popolazione teorica insediabile in funzione delle azioni previste dal PGT.

I valori espressi nel presente Capitolo possono subire alcune variazioni anche in funzione della declinazione delle azioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, con particolare riferimento alle opportunità connesse con il tessuto edilizio di antica formazione.

Il calcolo si basa sui seguenti parametri:

- la popolazione residente al 31/12/2011 è pari a 20.201 abitanti;
- un abitante teorico insediabile corrisponde a 50 m² di slp (150 m³).

Pur rimandando al Piano dei Servizi le analisi di dettaglio relativo alle specifiche quantità e ai singoli ambiti, la popolazione totale insediabile è stimata in **23.485** (23.675) abitanti, secondo quanto di seguito indicato:

Popolazione stabilmente residente nel comune e derivante da interventi in corso	
Popolazione al 31/12/2011	20.201
Abitanti insediabili derivanti da interventi in corso	783 (773)
Popolazione insediabile secondo le previsioni del Documento di Piano	
Abitanti insediabili derivanti da piani attuativi previsti dal PRG e confermati dal PGT (ATE)	160
Abitanti insediabili derivanti da ambiti di trasformazione (AT)	1.818 (1.658)
Abitanti insediabili derivanti da interventi di riqualificazione del tessuto edificato (ARU)	523 (883)
Totale	23.485 (23.675)

L'incremento di popolazione connesso con le sole azioni di Piano è di **2.501** (2.541) unità. Il numero di **23.485** (23.675) abitanti rappresenterebbe il valore massimo che la popolazione potrà raggiungere. Esso non coinciderà con l'effettivo incremento misurato, in quanto è lecito aspettarsi alcuni fenomeni socio-demografici, tra cui:

- incremento dei nuclei familiari;
- miglioramento delle condizioni abitative, con incremento della superficie abitabile per abitante.

A completezza di descrizione si evidenzia che nell'ambito AT.R2.01 è prevista una quota aggiuntiva di capacità edificatoria (20.000 m² di slp) destinata esclusivamente ad housing sociale.

Con riferimento alle altre funzioni insediative, le azioni di Piano possono essere così sintetizzate:

Slp per nuove attività produttive all'interno di piani attuativi previsti dal PRG e confermati dal PGT (ATE)	42.910 (43.200)
Slp per nuove attività produttive all'interno di ambiti di trasformazione previsti dal PGT (AT)	30.300 (26.200)
Slp per nuove attività produttive all'interno di interventi di riqualificazione del tessuto edificato (ARU)	44.800
Slp per nuove attività commerciali all'interno di interventi di riqualificazione del tessuto edificato (ARU)	3.600
Totale m²	121.610 (117.800)

In merito alle disposizioni sul consumo di suolo contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in fase di adozione, si precisa che:

- la superficie urbanizzata attuale è di circa 4.074.834 (4.054.305) m²;
- le aree che concorrono al consumo di nuovo suolo sono circa 59.377 (72.345) m².

L'incremento di consumo di suolo sarebbe di circa 1,48% (1,78)%. È necessario sottolineare che le aree oggetto di trasformazione non erano precedentemente classificate dal PRG come ambiti agricoli; al contrario erano classificate come Zone F per standard territoriali, con una specifica capacità edificatoria.

Per una specifica e puntuale trattazione dei dati riportati nel presente Capitolo, si rimanda al precedente Capitolo 6 in cui si affronta, coerentemente con le disposizioni del PTCP, la verifica delle quote di nuovo consumo di suolo da prevedere negli strumenti urbanistici comunali.

15.2 Strumenti di controllo ed autoregolamentazione

Al fine di garantire il controllo circa l'effettiva attuazione delle previsioni esplicitate dal Documento di Piano si ritiene di dover introdurre opportuni strumenti di controllo ed autoregolamentazione. Tali strumenti sono finalizzati a verificare se, nel corso della vigenza del PGT verrà data manifestazione dell'adeguatezza delle previsioni di Piano; oppure, al contrario, si insinuino scostamenti nell'effettiva attuazione tali da dover rendere necessaria una revisione dello stesso Documento di Piano, anche precedentemente alla sua naturale data di scadenza quinquennale.

Nello specifico si ritiene di dover sottoporre a verifica i seguenti aspetti legati alle previsioni di Piano:

- Attuazione effettiva delle previsioni contenute nel Documento di Piano ed in generale nel Piano di Governo del Territorio; questa verifica sarà quindi declinata, in modo specifico, alla valutazione dello stato di realizzazione delle previsioni contenute all'interno degli AT e degli ATE;

- Attuazione degli interventi di compensazione ambientale preventiva previsti sia all'interno degli ambiti di trasformazione, sia all'interno il PLIS della Balossa sia all'interno delle aree poste a cavallo tra la via Bovisasca e la via Polveriera.

L'esito desunto da questi meccanismi di verifica si prefigge di valutare le trasformazioni in atto al fine di:

- Valutare se le previsioni del Documento di Piano si dimostreranno effettivamente adeguate alle necessità dei fruitori del territorio e se saranno corrispondenti alle dinamiche demografiche ed economiche in atto,
- Comprendere la bontà dei meccanismi di compensazione ambientale preventiva, ovvero se gli stessi contribuiscono ad un reale miglioramento qualitativo del territorio oppure, se possano in qualche modo essere un ostacolo alla attuazione delle trasformazioni dello stesso.

Come accennato all'inizio del presente paragrafo, l'analisi della corrispondenza tra le azioni previste nel Piano e la loro reale attuazione darà, in modo trasparente, l'esito dell'efficacia dello strumento; nel caso si rilevassero oggettive difficoltà, conterrà gli elementi a supporto di una revisione del Documento di Piano anche anticipata rispetto alla scadenza quinquennale prevista dalla LR 12/2005.

MODIFICHE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE PDR.R01

INDICE

IMPOSTAZIONE METODOLOGICA	3
PREMESSA	3
COSTRUZIONE DEL PR.....	3
CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	3
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AMBITI URBANISTICI.....	4
AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO.....	5
AMBITO STORICO.....	5
AMBITI RESIDENZIALI	6
AMBITI PRODUTTIVI	7
AMBITI TERZIARI	8
AMBITI PER SERVIZI E AMBITI TECNOLOGICI-CIVICI.....	9
AMBITO DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE.....	9
AMBITI SPECIALI.....	9
AMBITI AGRICOLI	10
ALTRI AMBITI	10
AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE	11
AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	11
AMBITI DI TUTELA, SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO	11
UNITÀ DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	11
INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO E DELLE RELATIVE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA.....	11
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO.....	15

Il PR costituisce inoltre lo strumento complementare al PS, in quanto entrambe gli strumenti debbono trovare un coordinamento normativo.

Il PR si compone dei seguenti elaborati:

- PdR.R01 – Relazione illustrativa
- PdR.T01 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità (1:5000)
- PdR.T02 – Vincoli e tutele (1:5000)
- PdR.T03 – Classificazione del territorio (1:5000)
- PdR.T03a – Classificazione del territorio (1:2000)
- PdR.T03b – Classificazione del territorio (1:2000)
- PdR.T04 – Ambito storico (1:1000)

Sono parte integrante del PR le specifiche norme contenute nell'elaborato NdA - Norme di Attuazione comune a tutti gli strumenti del PGT.

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AMBITI URBANISTICI

Il PR suddivide il territorio secondo la seguente classificazione:

Ambiti del tessuto urbano consolidato	<p>Ambito Sorico</p> <p>Ambiti residenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito residenziale di interesse paesistico e storico R1 - Ambito residenziale diffuso R2, R3 e R4 - Ambito residenziale misto R5 <p>Ambiti produttivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito produttivo P1 - Ambito produttivo P2 - Ambito produttivo P3 - Ambito produttivo misto P4 - Ambito per Attrezzature ferroviarie P5 <p>Ambiti terziari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito direzionale commerciale V1 - Ambito direzionale commerciale V2 - Stazione carburanti C - Ambito per Attrezzature autostradali AU <p>Ambiti per servizi</p> <p>Ambiti tecnologici-civici</p> <p>Ambito di compensazione ambientale</p> <p>Ambiti speciali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito di riqualificazione urbana ARU - Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV
Ambiti agricoli	<ul style="list-style-type: none"> - Ambito agricolo di interesse paesistico AG1 - Ambito agricolo di valore territoriale AG2

Attraverso una indagine puntuale sul patrimonio edilizio e sugli spazi aperti, il PR ha concentrato la propria attenzione sulla tutela degli aspetti di valore storico, architettonico e testimoniale ancora riconoscibili nel centro città, allargando tale valore anche agli edifici e ai luoghi connessi della prima parte del secolo scorso, epoca che ha profondamente segnato tutti i nuclei storici del Nord Milano. Contestualmente si è proceduto ad una verifica degli strumenti urbanistici vigenti, in particolare del Piano Particolareggiato del Vecchio Centro, mettendo in evidenza lo stato di attuazione dei numerosi piani particolareggiati ed i residui volumetrici non ancora realizzati, il grado di tutela esistente e la coerenza di tale tutela rispetto allo stato dei luoghi.

Per implementare il livello qualitativo degli interventi edilizi in centro storico, gli elaborati cartografici e normativi sono stati integrati con una scheda di indagine e di intervento (Allegato D alle norme) che rappresenta un supporto conoscitivo e progettuale a disposizione sia del progettista che del soggetto attuatore. Questa scheda, da compilare a cura del tecnico estensore del progetto, orientata in primo luogo alla lettura degli elementi storico-architettonici dei fabbricati nei loro caratteri più significativi, al fine di orientare la progettazione al mantenimento e alla conservazione degli elementi e delle componenti caratterizzanti il fabbricato oggetto di recupero.

La scheda, divisa per componenti edilizie (muratura, copertura, ...), contiene una prima sezione di analisi, una seconda parte di descrizione dello stato di conservazione ed una terza di proposte progettuali di intervento.

Dal punto di vista funzionale si è scelto di ampliare gli usi ammessi all'interno della zona A, escludendo solo quelli non compatibili con la residenza che caratterizza questa parte di città. In particolare si è lasciata ampia possibilità all'insediarsi del commercio e delle altre funzioni terziarie, con l'obiettivo di rafforzare il ruolo del nucleo antico quale polarità di riferimento per le funzioni rare a servizio dei cittadini e delle imprese.

In allegato al presente documento si riportano alcune tavole analitiche e ricognitive a supporto delle valutazioni e delle scelte operate dal PR:

- Stato di attuazione
- Differenze fra il volume previsto dal PRG previgente e il volume da attuare
- Beni culturali

AMBITI RESIDENZIALI

L' Ambito residenziale **di interesse paesistico e storico** R1 individua parti del territorio che rivestono un interesse dal punto di vista urbanistico in quanto:

- in alcuni casi hanno mantenuto una struttura urbana di tipo tradizionale tendenzialmente assimilabile alla cortina edilizia fronte strada;
- in altri casi sono rappresentativi di una tipologia edilizia anche di tipo isolato caratteristica della prima metà del '900.

artigianali. All'interno di questo macro ambito la disciplina urbanistica è finalizzata a garantire lo sviluppo delle attività economiche produttive (industriali e artigianali) nel rispetto dei valori ambientali e degli impatti sul contesto urbano.

In via generale, la normativa dispone il consolidamento delle attività di tipo produttivo garantendo i parametri edilizi utili allo svolgimento di moderne attività economiche.

È stato individuato un ambito produttivo di tipo misto (P4), all'interno del quale non è raro riconoscere edifici esistenti (e non recenti) completamente destinati a funzioni abitative. Per questi ambiti il PR, pur riconoscendo una vocazione di tipo produttivo (dovuta alle caratteristiche del contesto), consente il mantenimento anche delle funzioni residenziali.

Infine è stato individuato un apposito ambito produttivo nel quale sono insediate strutture, attrezzature e costruzioni al servizio della linea ferroviaria.

AMBITI TERZIARI

Rientrano in questo gruppo i seguenti ambiti urbanistici:

- Ambito direzionale commerciale V1
- Ambito direzionale commerciale V2
- Stazione carburanti C
- Ambito per Attrezzature autostradali AU

Appartengono ai primi due le parti della città in cui sono oggi già insediate le attività commerciali o terziario-direzionali, intese come luoghi organizzati ed attrezzati, differenti dalle singole attività più diffuse e sparse sul territorio. Il PR individua e classifica questi ambiti coerentemente con le disposizioni regionali in materia di commercio e secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 114/1998.

Relativamente alle stazioni di carburante, l'analisi della rete distributiva esistente compiuta sulla base della normativa regionale ha condotto alla scelta di non prevedere nuove aree per stazioni carburanti, ma di consentire eventuali nuovi insediamenti in ambiti produttivi eventualmente associando la funzione principale (carburanti) ad altre complementari (autolavaggi, self service, servizi agli autotrasportatori, ecc.).

Per gli impianti esistenti gli interventi di potenziamento, ampliamento e ristrutturazione sono subordinati alle disposizioni della LR 25/2005, della DGR 48714/2007, alla LR 24/2004, alla DCR 1137/2004 e alla DGR 20635/2005.

L'ultimo ambito è riferito alle attrezzature e all'area di servizio lungo l'autostrada A4, che per le loro specificità, assumono una regolamentazione ad hoc.

Anche in questo caso la scelta serve per sottolineare l'attenzione paesistica che gli interventi devono avere nei fronti (e più in generale negli elementi compositivi) che si affacciano sugli spazi aperti e sui paesaggi limitrofi. Per quanto riguarda i fronti retrostanti, invece, potranno essere formulate valutazioni di minor rigore compatibilmente con la Classe di appartenenza).

Territorio frammentato

Comprende i margini sfrangiati dell'abitato. L'Unità è caratterizzata dalla presenza di territori ineditati che si "relazionano" con numerosi elementi di interferenza, con particolare riferimento ad episodi insediativi che fanno di questi ambiti delle aree di margine urbano "disordinate".

Il PGT individua tale Unità, soprattutto nei lembi di territorio ricompresi tra gli ambiti del tessuto edificato già consolidati nella porzione territoriale a sud dell'asse autostradale.

Tali luoghi sono stati classificati in Classe 2 in quanto di sensibilità paesaggistica medio/bassa.

Territorio agricolo compatto

Corrisponde alla porzione agricola di territorio inserita all'interno del PLIS della Balossa.

L'Unità è connotata dalla presenza di un paesaggio agrario compatto dove i tessuti seminativi e le colture ortovivaistiche sono interrotte solo dai canali e da pochi elementi vegetali strutturati linearmente.

La classificazione attribuita all'ambito, ossia la Classe 4, tiene conto della unicità degli spazi all'interno di un territorio comunale che non presenta altri paesaggi agricoli così strutturati e compatti.

Territorio libero infra-urbano

Si tratta di una Unità di paesaggio caratterizzata da aree inedificate di dimensioni più ridotte rispetto alla precedente, collocate tra nuclei edificati e spesso frammentate da assi infrastrutturali. La presenza di edificazioni è sporadica.

La valenza di queste aree risiede principalmente nel ruolo di separazione che svolge tra i diversi insediamenti consentendo di riconoscerne l'identità. In forza di tale giudizio alle aree ricadenti in questa Unità è spesso associata la Classe 3.

La Classe 4 è stata attribuita alle aree contigue al PLIS in quanto comunicanti con un paesaggio particolarmente delicato e sensibile.

Elementi della pianura irrigua

Questa Unità individua le aree afferenti ai corsi d'acqua presenti sul territorio, ossia il Torrente Pudiga, il Torrente Garbogera e il Fontanile Novello.

L'Unità di paesaggio è caratterizzata dal corso d'acqua e dal contiguo sistema vegetazionale.

L'ambito dei Torrenti Pudiga e Garbogera è stato inserito interamente in Classe 3. Scelta diversa è stata effettuata per l'ambito del Fontanile Novello che, attraversando l'area del PLIS della Balossa, è

stato considerato della stessa sensibilità paesistica di quest'ultima e pertanto è stato inserito in Classe 4. L'ambito dei Torrenti Pudiga e Garbogera e l'ambito del Fontanile Novello che attraversa l'area del PLIS della Balossa sono stati inseriti in classe di sensibilità 4.

Ferrovia

Si tratta di un paesaggio completamente caratterizzato dalla presenza di un unico elemento generatore: la infrastruttura ferroviaria.

Mentre il tracciato della infrastruttura è stata inserita in Classe 1, l'area destinate alle attrezzature di servizio è invece stata inserita in Classe 2. La motivazione a supporto di tale scelta trova riscontro nella necessità di sottolineare l'importanza delle relazioni fra le aree di pertinenza della ferrovia e il paesaggio percepito dalle aree limitrofe a quest'ultima. L'obiettivo è quello di sollecitare gli interventi sull'ambito ferroviario affinché si rivolgano verso le aree limitrofe con maggiore attenzione.

Grandi vie di comunicazione

Ciò che caratterizza questa Unità di paesaggio è un solo ed unico elemento: la strada. L'autostrada A4 e la SP 46 "Rho - Monza" possiedono infatti un impatto fisico e visivo tale da strutturare il paesaggio dell'intero territorio in cui si pongono.

Entrambi gli assi infrastrutturali sono stati inseriti in Classe 1. L'infrastruttura autostradale è classificata in classe di sensibilità 3, mentre la SP 46 è classificata in classe 4 anche in considerazione del suo rapporto con l'adiacente Parco della Balossa.

Anche in questo caso, come avvenuto per la ferrovia, le aree pertinenziali delle infrastrutture (area di servizio autostradale, ecc.) sono state inserite in Classe 2, al fine di sottolineare la particolare attenzione che dovrà essere posta all'impatto sul paesaggio derivante dagli interventi in tale aree.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO

Ai sensi della DGR VII/11045, anche il "progetto" deve essere valutato attraverso alcune chiavi di lettura che permettono di attribuire uno specifico grado di incidenza. Questo significa che non sarebbe opportuno attribuire a priori un livello di incidenza paesistica sulla base della mera definizione dell'intervento edilizio (Manutenzione, Ristrutturazione, ecc).

Risulta quindi necessario analizzare il progetto tenendo conto dei caratteri del paesaggio in cui si inserisce e delle eventuali "alterazioni" che deriverebbero.

Poiché i caratteri paesaggistici del territorio sono molto eterogenei (aree agricole, edificate, di margine, ecc) e poiché anche la qualità ambientale e paesaggistica non è omogeneamente diffusa, non è escluso che le "alterazioni" generate dall'intervento si devono considerare necessariamente negative. Alcuni interventi possono essere caratterizzati da elevati impatti morfologici e tipologici

Ambito storico - Stato di attuazione

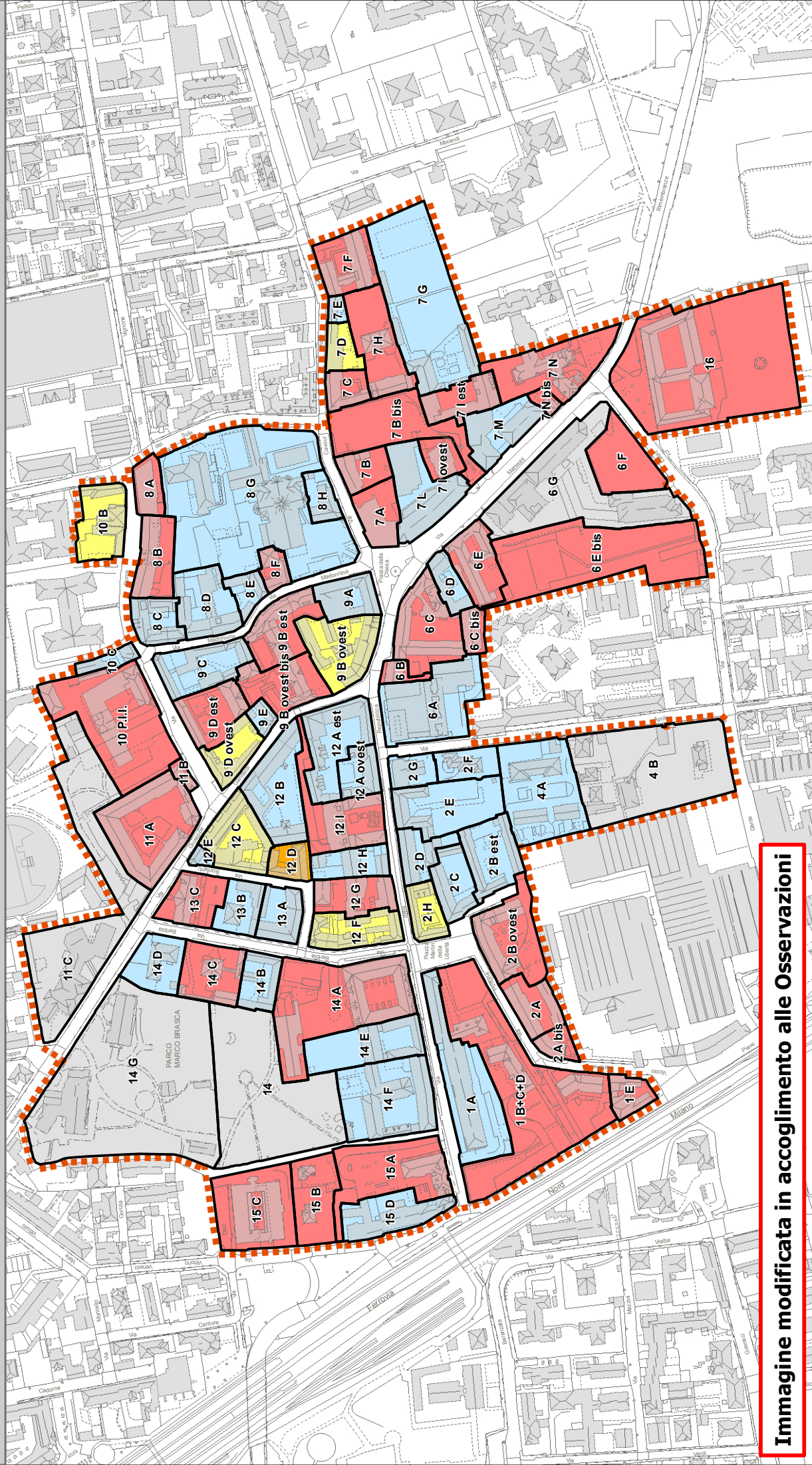


Immagine modificata in accoglimento alle Osservazioni

Ambito storico e unità di intervento



Limite dell'ambito storico



Limite delle unità di intervento

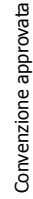
Stato di attuazione



Attuato



Parzialmente attuato



Non attuato



Parchi / Nuove unità di intervento previste dal PGT

Scala: 1:3.500

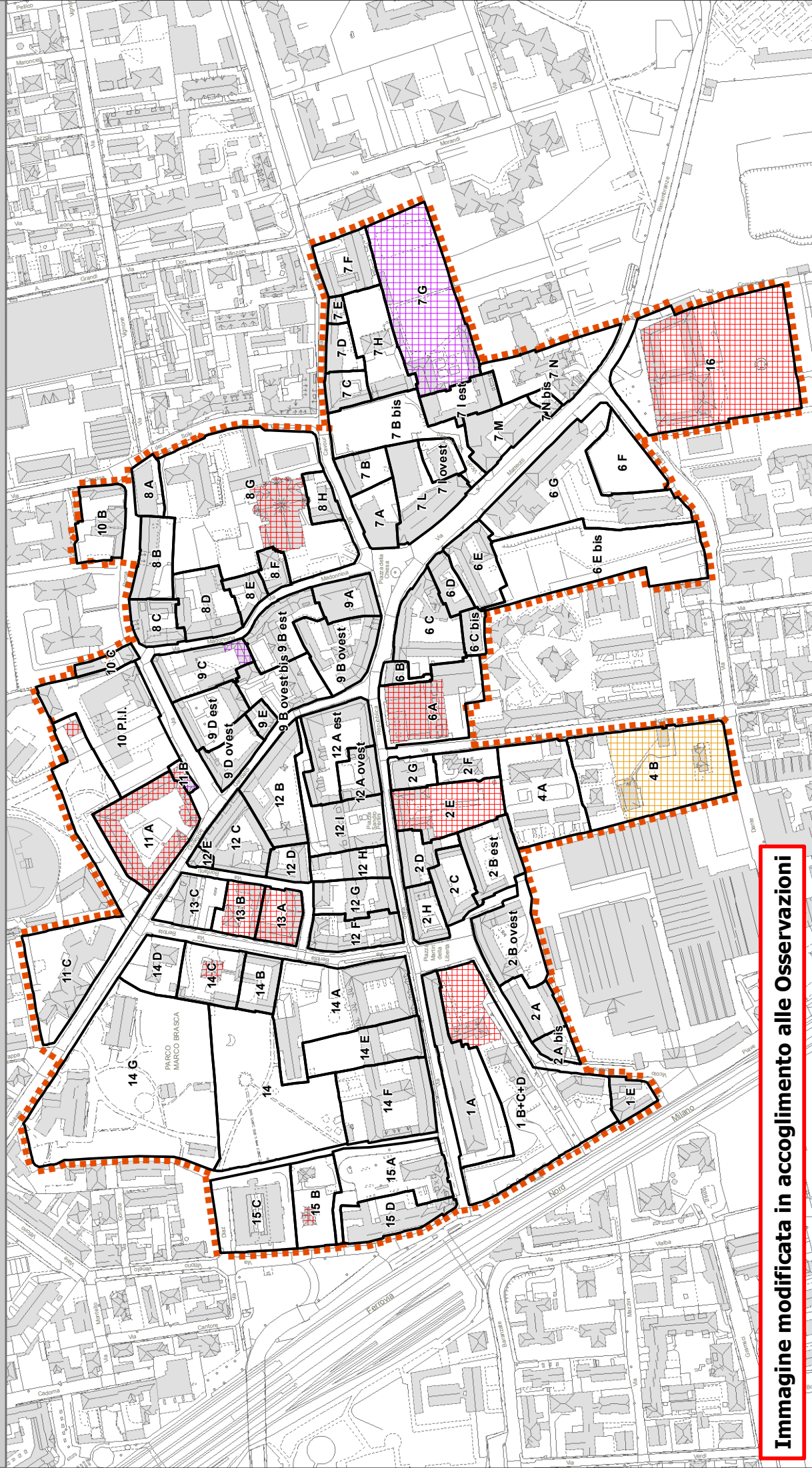


Immagine modificata in accoglimento alle Osservazioni

Ambito storico e unità di intervento



Limite dell'ambito storico



Limite delle unità di intervento

Beni culturali

Bene di interesse storico-architettonico
 interessato da apposito atto (D.Lgs 42/2004)

Bene di interesse storico-architettonico (PTCP; SIRBeC)

Bene di interesse storico-architettonico definito dal PGT

MODIFICHE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI PDS.R01

SOMMARIO

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	3
2. La struttura del Piano dei Servizi e il coordinamento con gli altri strumenti	5
3. Il processo di costruzione del Piano	7
4. Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche	8
5. Gli indirizzi strutturali.....	9
6. Gli interventi proposti.....	10
6.1 Azioni derivanti dalla pianificazione sovracomunale.....	14
7. Le priorità	15
8. I servizi e il commercio	17
9. Il quadro economico e la fattibilità delle azioni di Piano	18
10. Le modalità di attuazione	19
10.1 Autoperequazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione	19
10.2 Modello di compensazione ambientale	19
10.3 Realizzazione diretta	22
11. Indennizzo.....	23
12. Le fonti di finanziamento.....	24
13. I requisiti delle aree per servizi.....	25
14. I servizi immateriali	26
15. La quantificazione e la verifica delle aree per servizi	27
Appendice - Tabelle di quantificazione e verifica delle aree per servizi	30

6.1 Azioni derivanti dalla pianificazione sovracomunale

Il territorio di Novate Milanese è interessato da interventi, attualmente in fase avanzata di programmazione, che vedono altri Enti come responsabili per la loro attuazione.

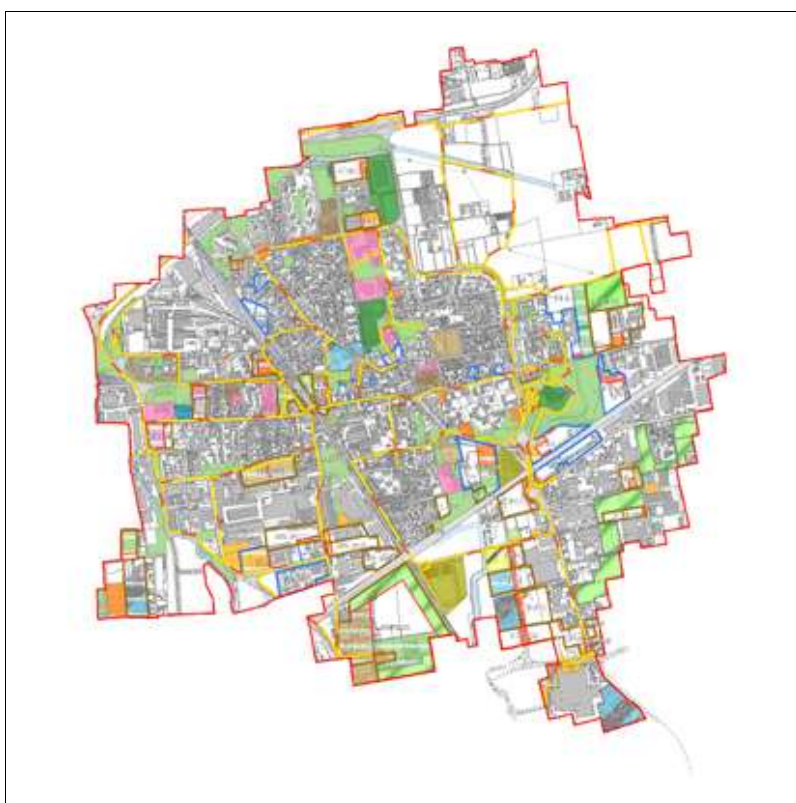
Rispetto a questi progetti il Comune di Novate svolge un ruolo di supporto amministrativo.

Il compito del Piano dei Servizi è quello di verificare la coerenza rispetto alle scelte locali ed eventualmente indicare le integrazioni necessarie o le sinergie con altri progetti.

Viabilità

- Il PGT prende atto del progetto relativo al potenziamento della SP46 Rho - Monza che prevede la riqualificazione con caratteristiche autostradali del tracciato dallo svincolo con la SS 35 Milano - Meda ad est (compreso) allo svincolo con l'Autostrada A8 ad ovest (escluso). La previsione comprende sia tratti in nuova sede, con dismissione dell'attuale, sia tratti di rifacimento, con adeguamento alle caratteristiche dimensionali richieste, del tracciato esistente.

Progetto a cura della Provincia di Milano e di Anas S.p.a., attuazione a cura di Milano-Serravalle S.p.a. e di Autostrade per l'Italia S.p.a.



PdS.T02 – Schema generale dei servizi (immagine modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

In funzione dei valori di compensazione equivalenti sopra esposti si quantifica l'ammontare delle aree di compensazione generate dagli interventi di trasformazione e riqualificazione strategici. Nello specifico:

TOT aree di compensazione derivanti dagli AT	61.320 (54.800) m ² equivalenti
TOT aree di compensazione derivanti dagli ATE	51.492 (51.840) m ² equivalenti
TOT aree di compensazione derivanti dagli ARU	37.575 (46.015) m ² equivalenti

Dai valori sopra riportati si desume che le aree di compensazione attivabili dagli ambiti strategici sopraindicati ammontano a **150.877** (152.655) m².

L'ammontare così calcolato viene ripartito sia nelle aree che il PGT destina a verde di compensazione ambientale sia nelle aree agricole all'interno del PLIS. Ne consegue la seguente ripartizione:

Ambiti di compensazione ambientale	88.685 m ²
Aree di compensazione all'interno del PLIS	62.192 (63.970) m ²

I dati sopra illustrati non riportano ovviamente gli ambiti di trasformazione e riqualificazione auto-compensati, ovvero quelli che prevedono già al loro interno la localizzazione e l'equipaggiamento delle aree di compensazione. All'interno di tali ambiti le aree di compensazione ambientale ammontano a **61.790** (72.962) m². **(dato modificato per precedente errore di digitazione)**

Sulla base dei costi totali di acquisizione, riequipaggiamento vegetale, rinaturazione e manutenzione delle aree determinati dal Documento di Piano, per ogni m² di aree di compensazione equivalenti si stima un costo medio di circa **24,50 €**.

Tale costo unitario viene rapportato al valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le diverse macro-destinazioni (residenziale, produttivo, terziario). Pertanto ogni intervento viene assoggettato ad un contributo di compensazione, espresso in percentuale rispetto agli oneri di urbanizzazione riferiti alla slp prevista nel Piano attuativo. Tale contributo deve intendersi aggiuntivo rispetto ai medesimi oneri di urbanizzazione.

A maggior chiarezza del metodo predisposto le singole schede d'ambito allegate alle Norme di attuazione riportano i valori di incidenza con eventuali specifiche riferite alla slp su cui calcolare il contributo.

Il PGT stabilisce inoltre, con efficacia e cogenza normativa, delle parametrizzazioni diverse. Un esempio è rappresentato dalla Città Sociale, dove viene attribuito direttamente dal Documento di Piano l'entità e la localizzazione di aree di compensazione interne al comparto. In altre parole in questo ambito si applica un "autoequilibrio" ecologico interno al comparto.

15. LA QUANTIFICAZIONE E LA VERIFICA DELLE AREE PER SERVIZI

Il Piano dei Servizi, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 9 della LR 12/2005 e coerentemente a quanto stabilito dal Documento di Piano, ha determinato il numero di utenti dei servizi rispetto ai seguenti parametri:

Popolazione stabilmente residente nel comune e derivante da interventi in corso	
Popolazione al 31/12/2011	20.201
Abitanti insediabili derivanti da interventi in corso	783 (773)
Popolazione insediabile secondo le previsioni del Documento di Piano	
Abitanti insediabili derivanti da piani attuativi previsti dal PRG e confermati dal PGT (ATE)	160
Abitanti insediabili derivanti da ambiti di trasformazione (AT)	1.818 (1.658)
Abitanti insediabili derivanti da interventi di riqualificazione del tessuto edificato (ARU)	523 (883)
Totale	23.485 (23.675)

Come ampiamente descritto nell'elaborato DdP.R01 - *Relazione illustrativa* del Documento di Piano, il PGT di Novate Milanese ha valutato le esigenze espresse dall'utenza attraverso strumenti diversificati e scelti in funzione delle diverse categorie:

- questionari distribuiti all'intera popolazione;
- incontri con le associazioni sociali (assistenziali, sportive, culturali, ambientaliste, ecc.);
- incontri con le associazioni di categoria e con i rappresentanti del mondo economico;
- assemblee pubbliche.

Inoltre nel Quadro Conoscitivo e Ricognitivo del PGT sono state analizzate e valutate puntualmente tutte le attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio novatese, al quale si rimanda per la completa trattazione del tema.

Le attrezzature, le aree e i servizi offerti sono stati giudicati sulla base di:

- livello qualitativo delle prestazioni offerte;
- caratteristiche, anche dimensionali, delle strutture utilizzabili;
- fruibilità, intesa anche come grado di utilizzo rispetto alle potenzialità del servizio;
- accessibilità, anche rispetto alla facilità di utilizzo e prossimità all'esigenza.

La manovra sui servizi pubblici e di interesse pubblico o generale messa in campo dal PGT deriva soprattutto dagli interventi previsti negli ambiti di trasformazione (AT, ATE) e di riqualificazione (ARU). Anche negli ambiti del tessuto consolidato, tuttavia, sono localizzati servizi esistenti da computare nella stima complessiva delle dotazioni, al fine di configurare un quadro generale delle previsioni a servizi esistenti e in progetto che il Piano dei Servizi conferma o introduce.

Relativamente al bilancio dimensionale, si fa presente che, all'interno delle aree per servizi individuate dal PS, quelle che, ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. 12/2005 "... costituiscono Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale..." sono classificate nei seguenti ambiti:

- Attrezzatura civica
- Attrezzatura scolastica
- Attrezzatura sportiva
- Attrezzatura socio-sanitaria
- Attrezzatura religiosa
- Verde urbano
- Parcheggio a servizio della residenza
- Parcheggio a servizio delle attività economiche

Pur non ritenendo il dato quantitativo un elemento significativo per esprimere la prestazione dei servizi sul territorio comunale, di seguito si sintetizza il bilancio complessivo delle dotazioni suddivise per classi di fabbisogno:

- servizi alla popolazione: 828.160 (802.950) m² complessivi;
- servizi al sistema economico (attività extra residenziali): 77.275 (77.285) m².

Rispetto alle attrezzature per la popolazione, appare doveroso sottolineare che più di 82.000 (90.000) m² sono derivanti dagli interventi previsti negli AT, ATE, ARU (contributo al sistema dei servizi determinato dalle schede d'ambito allegate alle Norme di Attuazione).

Le aree per servizi alla popolazione così suddivisibili:

- 605.429 (607.802) m² sono già oggi attuati;
- 43.803 m² sono in fase di attuazione, in quanto localizzati all'interno di interventi in corso (PAV - Piani attuativi vigenti);
- 60.264 (60.181) m² non sono attuati;
- 118.664 (91.164) m² all'interno delle previsioni di PGT (ARU – AT – ATE)

Alle aree sopra indicate si aggiungono le aree di compensazione ambientale inserite negli ambiti di compensazione ambientale, per un totale di 61.790 (114.047) m². (dato modificato per precedente errore di digitazione)

Come dimostrato dai valori sopra riportati, pertanto, le quantità poste in gioco in termini di servizi garantiscono una dotazione di 35,26 (33,92) m² per abitante, soddisfacendo la domanda futura e superando largamente la dotazione

minima di 18 m² per abitante stabilita dalla LR 12/2005. A questo dato andrebbero sommate le aree di compensazione esterne al PLIS (oltre 100.000 m²) e le aree a servizio privato esistenti e di progetto (90.484 m²).

In merito ai servizi al sistema economico la dotazione complessiva è così suddivisa:

- 12.842 m² sono già ad oggi attuati;
- 15.539 m² sono in fase di attuazione, in quanto localizzati all'interno di interventi in corso (PAV - Piani attuativi vigenti);
- 12.274 m² non sono ad oggi attuati;
- **36.620** **(36.630)** m² all'interno delle previsioni di PGT (ARU – AT – ATE)

SERVIZI ALLA POPOLAZIONE - ATTUATI

SSA - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE		
Codice identificativo	Localizzazione	Superficie (m²)
SSA.001	Centro S.O.S. di via dello Sport	1.045
SSA.002	Centro Diurno Disabili di via Manzoni	1.058
SSA.003	Centro pasti di via Don Sturzo	3.972
Totale		6.075

REL - ATTREZZATURE RELIGIOSE		
Codice identificativo	Localizzazione	Superficie (m²)
REL.001	Parrocchia San Carlo in via Gran Paradiso	12.513
REL.002	Parrocchia "Sacra Famiglia" di via Fosse Ardeatine	5.320
REL.003	Parrocchia di SS Gervaso e Protaso ed oratorio in piazza della Chiesa	8.071
Totale		25.904

VER - VERDE URBANO		
Codice identificativo	Localizzazione	Superficie (m²)
VER.001	Area verde di via Torriani	27.968
VER.003	Parchetto di via Monte Bianco	2.877
VER.004	Parco di via Gran Paradiso	14.459
VER.005	Parchetto di via Gran Paradiso	5.588
VER.006	Corridoio verde di via Marzabotto	525
VER.007	Verde in Piazza della Pace	2.504
VER.008	Parchetto di via Bollate	5.876
VER.009	Parchetto "COOP Casa Nostra" di via Bollate	10.413
VER.012	Parchetto di via Gran Sasso	1.724
VER.013	Parco delle Radure in via Campo dei Fiori	11.589
VER.014	Corridoio verde di via Brodolini	6.039
VER.015	Corridoio verde di via Campo dei Fiori	1.593
VER.016	Area verde di via Brodolini	514
VER.017	Parco "Carlo Ghezzi" di via Manzoni	21.451
VER.018	Corridoio verde di via Brodolini	4.832
VER.019	Area verde di via Balossa	2.580
VER.020	Parco di via Brodolini	2.630
VER.021	Parco di via Brodolini	223
VER.028	Parco di via Balossa	2.439
VER.029	Corridoio verde di via Brodolini	1.697
VER.030	Corridoio verde di via Brodolini	1.158
VER.031	Corridoio verde di via Brodolini	1.174
VER.032	Parco di via Cavour	4.485
VER.033	Parco di via Cavour	1.500
VER.034	Nuovo parco di via Cavour	83.497 (83.992)*
VER.035	Parco di via Rimembranze	2.527

VER.036	Parco di via Rimembranze	17.078
VER.037	Parchetto di via Rimembranze	1.134
VER.038	Verde in via Largo Fumagalli	1.260
VER.039	Parchetto di via Latini	2.179
VER.040	Parchetto di via Latini	5.446
VER.041	Area verde di via Latini	2.937
VER.042	Area verde di via Cornicione	2.579
VER.045	Verde di via Polveriera	1.045
VER.046	Parco "Marco Brasca" di via Vittorio Veneto	7.856
VER.047	Parco di via Portone	689
VER.048	Parco di via Portone	2.216
VER.049	Aiuola di via Portone	419
VER.050	Aiuola di via Portone	145
VER.051	Verde di via Vialba	3.411
VER.052	Area verde di via dell'Edilizia	7.867
VER.053	Parchetto di via Piave	692
VER.054	Area verde di via dell'Edilizia	1.314 (1.876)
VER.055	Area verde di via Vialba	887
VER.056	Area verde di via dell'Artigianato	1.699
VER.057	Area verde di via dell'Artigianato	591
VER.058	Area verde di via dell'Artigianato	271
VER.059	Verde di via di Vittorio	5.431
VER.060	Verde di via di Vittorio	7.472
VER.062	Verde di via Sturzo	1.039
VER.063	Verde di via Edison	5.676
VER.064	Verde di via Curie	184
VER.065	Verde di via Edison	3.723
VER.066	Parchetto "Melvin Jones" di via di Vittorio	3.563
VER.067	Corridoio verde di via di Vittorio	605
VER.068	Area verde di via Di Vittorio	328
VER.069	Area verde di via di Vittorio	504
VER.070	Area verde di via di Vittorio	7.605
VER.071	Area verde di via di Vittorio	7.264
VER.073	Parchetto di via Gramsci	406
VER.074	Parchetto di via Gramsci	459
VER.075	Parco "Gisella Floreanini" di via Gramsci	9.244
VER.076	Area verde di via di Vittorio	517
VER.077	Verde e piazza di via Baranzate	853
VER.078	Parco di via di Vittorio	5.325
VER.079	Area verde di via Gramsci	728
VER.085	Verde di via Merano	2.018
VER.086	Verde di via Merano	1.117
Totale		346.322 (348.695)

* dato modificato per precedente errore di digitazione

SERVIZI ALLA POPOLAZIONE - IN ATTUAZIONE

SERVIZI LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI - PAV	
Tipologia del servizio	Superficie (m²)
VER - Verde urbano	33.510
PKR - Parcheggi a servizio della residenza	10.294
Totale	43.803

SERVIZI ALLA POPOLAZIONE - NON ATTUATI

VER - VERDE URBANO		
Codice identificativo	Localizzazione	Superficie (m²)
VER.002	Area verde di via di Vittorio	6.694
VER.010	Verde di via Bollate	5.314
VER.043	Area verde di via Cornicione	14.838 (14.709)
VER.061	Verde di via di Vittorio	11.199
VER.072	Area verde di via di Vittorio	1.587
VER.080	Verde di via Baranzate	1.576
VER.081	Verde di via Baranzate	2.202
VER.082	Verde di via Gramsci	7.201 (7.247)
VER.083	Area verde di via Beltrami	3.519
VER.084	Verde di via Beltrami	6.134
Totale		60.264 (60.181)

SERVIZI ALLA POPOLAZIONE - PREVISTI DAL PGT (AMBITI AT - ATE - ARU)

Codice ambito del PGT	Contributo al sistema dei servizi (m ²)
ATE.R01	2.000
AT.R1.01	3.590
AT.R1.02	8.600
AT.R1.03	2.900
AT.R2.01	30.000 (25.000)
AT.S01	14.974
AT.S02	7.500
ARU.R01	2.500
ARU.R02	1.350
ARU.R03	300 400
ARU.R04	3.200
ARU.R05	0
ARU.S01	21.000 (0)*
ARU.S02	23.250
ARU.S03	3.400
Totale	118.664 (91.164)

* dato modificato per precedente errore di digitazione

SERVIZI ALLA POPOLAZIONE - TOTALE

Stato di attuazione	Superficie (m ²)
Servizi attuati	605.429 (607.802)
Servizi in attuazione all'interno di Piani attuativi vigenti - PAV	43.803
Servizi non attuati	60.264 (60.181)
Servizi previsti dal PGT (ambiti AT - ATE - ARU)	118.664 (91.164)
Totale	828.160 (802.950)

AMBITI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE - PREVISTI DAL PGT

Codice identificativo	Superficie (m²)
CMP.001	13.333
CMP.002	3.694
CMP.003	7.880
CMP.004	6.958
CMP.005	3.070
CMP.006	18.537
CMP.007	11.330
CMP.008	23.882
CMP.009	25.362
Totale	114.047

SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE - ATTUATI

Codice identificativo	Localizzazione	Superficie (m²)
SPR.001	Scuola d'infanzia "Giovanni XIII" di via Bollate	3.429
SPR.002	Istituto "Oasi San Giacomo" di via Bollato	12.584
SPR.003	Garden Club di via Trento e Trieste	15.293
SPR.004	Accademia del Tennis di via Bovisasca	25.359
Totale		56.666

SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE - PREVISTI DAL PGT (AMBITI AT - ATE - ARU)

Codice ambito del PGT	Servizi privati di interesse generale (m²)
ARU.S02	22.818
AT.P04 (ATE.P04)*	11.000
Totale	33.818

* codice modificato per precedente errore di digitazione

SERVIZI AL SISTEMA ECONOMICO - ATTUATI

PKP - PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE		
Codice identificativo	Localizzazione	Superficie (m²)
PKP.001	Parcheggio di via della Meccanica	1.579
PKP.002	Parcheggio di via dell'Artigianato	2.524
PKP.003	Parcheggio di via dell'Artigianato	207
PKP.004	Parcheggio di via dell'Artigianato	192
PKP.007	Parcheggio di via Chiesa	2.595
PKP.008*	Aree accessorie al C.C. "Metropoli" di via Amoretti	5.744 (3.802)*
Totale		12.842

* dato modificato per precedente errore di digitazione

SERVIZI AL SISTEMA ECONOMICO - IN ATTUAZIONE

SERVIZI LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI - PAV	
Tipologia del servizio	Superficie (m²)
PKP - Parcheggio a servizio delle attività economiche	15.539*

* Nel calcolo non si tiene conto dei 7.100 m² localizzati all'interno dell'ambito P.L. 5A.

SERVIZI AL SISTEMA ECONOMICO - NON ATTUATI

PKP - PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE		
Codice identificativo	Localizzazione	Superficie (m²)
PKP.005	Servizio in via IV Novembre	948
PKP.006	Servizi per le attività produttive di via Boito	1.227
PKP.009	Parcheggio di via Beltrami	5.182
PKP.010	Parcheggio di via Beltrami	4.917
Totale		12.274

SERVIZI AL SISTEMA ECONOMICO - PREVISTI DAL PGT (AMBITI AT - ATE - ARU)

Codice ambito del PGT	Contributo al sistema dei servizi (m²)
ATE.P01	2.200
ATE.P02	1.800
ATE.P03 *	1.400
ATE.P04	200 250
ATE.P05	320 280
AT.P01	3.300
AT.P02	500
AT.P03	500
AT.P04	11.000
ARU.P01	2.100
ARU.P02	1.100
ARU.P03 *	1.300
ARU.P04	0
ARU.P05	1.200
ARU.C01	7.200
ARU.C02	2.500
Totale	36.620 (36.630)

* Il contributo al sistema dei servizi è stato stimato prendendo in considerazione l'ipotesi di trasformazione che prevede la realizzazione delle funzioni industriali.

SERVIZI AL SISTEMA ECONOMICO - TOTALE

Stato di attuazione	Superficie (m²)
Servizi attuati	12.842
Servizi in attuazione all'interno di Piani attuativi vigenti - PAV	15.539
Servizi non attuati	12.274
Servizi previsti dal PGT (ambiti AT - ATE - ARU)	36.620 (36.630)
Totale	77.275 (77.285)

NORME DI ATTUAZIONE NDA

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	5
Articolo 1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati	5
Articolo 2 - Rapporti tra PGT e altri livelli di pianificazione	5
Articolo 3 - Elaborati del PGT di Novate Milanese	5
TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO	9
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
Articolo 4 - Natura e contenuti del DP	9
Articolo 5 - Disciplina generale per i Programmi Integrati di Intervento PII.....	10
Articolo 6 - Efficacia delle disposizioni del DP.....	11
CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI.....	11
Articolo 7 - Obiettivi generali e strategici del DP	11
Articolo 8 - Principi di perequazione urbanistica e compensazione ambientale	12
Articolo 9 - Ambito di trasformazione confermato (ATE).....	13
Articolo 10 - Ambito di trasformazione (AT).....	15
TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....	18
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	18
Articolo 11 - Contenuti e disciplina di riferimento.....	18
Articolo 12 - Campo di applicazione	18
Articolo 13 - Deroghe.....	19
Articolo 14 - Contrasto con il PGT.....	19
Articolo 15 - Utilizzazione degli indici	19
Articolo 16 - Opere di urbanizzazione	20
Articolo 17 - Dotazione di parcheggi privati	21
Articolo 18 - Destinazioni d’uso	22
Articolo 19 - Disciplina transitoria e finale degli AT e degli ATE	25
CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	26
Articolo 20 - Attuazione del PGT.....	26
Articolo 21 - Intervento urbanistico preventivo e strumenti di programmazione negoziata.....	26
Articolo 22 - Interventi diretti.....	27
Articolo 23 - Progetti di opere pubbliche	28
CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.....	28
Articolo 24 - Definizioni e parametri urbanistici	28
Articolo 25 - Distanze.....	33
CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE	36
SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER L’INTERO TERRITORIO	36
Articolo 26 - Classificazione del territorio in ambiti urbanistici.....	36
Articolo 27 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	37
Articolo 28 - Individuazione delle zone di recupero.....	38

SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER L’AMBITO STORICO	39
Articolo 29 - Individuazione delle aree dell’Ambito Storico	39
Articolo 30 - Classificazione delle aree interne all’Ambito Storico	39
Articolo 31 - Modalità di attuazione in Ambito storico	40
Articolo 32 - Modalità di intervento in Ambito storico	40
Articolo 33 - Criteri specifici per gli interventi in Ambito Storico	42
SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI	45
Articolo 34 - Ambiti residenziali: generalità	45
Articolo 35 - Ambito residenziale di interesse paesistico e storico R1	45
Articolo 36 - Ambito residenziale diffuso R2, R3 e R4	47
Articolo 37 - Ambito residenziale misto R5	48
SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI	49
Articolo 38 - Ambiti produttivi: generalità	49
Articolo 39 - Ambito produttivo P1	49
Articolo 40 - Ambito produttivo P2	50
Articolo 41 - Ambito produttivo P3	52
Articolo 42 - Ambito produttivo misto P4	52
Articolo 43 - Ambito per Attrezzature ferroviarie P5	53
SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERZIARI	54
Articolo 44 - Ambiti terziari: generalità	54
Articolo 45 - Ambito direzionale commerciale V1	54
Articolo 46 - Ambito direzionale commerciale V2	55
Articolo 47 - Stazione carburanti C	56
Articolo 48- Ambito per Attrezzature autostradali AU	57
SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI PER SERVIZI, AMBITI TECNOLOGICI-CIVICI, AMBITI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE	58
Articolo 48 Articolo 49 - Ambiti per servizi	58
Articolo 49 Articolo 50 - Ambiti tecnologici-civici	58
Articolo 50 Articolo 51 - Ambito di compensazione ambientale	58
SEZIONE VI – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI SPECIALI	58
Articolo 51 Articolo 52 - Ambiti speciali: generalità	58
Articolo 52 Articolo 53 - Ambito di riqualificazione urbana ARU	58
Articolo 53 Articolo 54 - Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV	60
SEZIONE VII – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI AGRICOLI	62
Articolo 54 Articolo 55 - Ambiti agricoli: generalità	62
Articolo 55 Articolo 56 - Ambito agricolo di interesse paesistico AG1	65
Articolo 56 Articolo 57 - Ambito agricolo di valore territoriale AG2	65
Articolo 57 Articolo 58 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente negli Ambiti agricoli	66
SEZIONE VIII – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI	67
Articolo 58 Articolo 59 - Altri ambiti: Generalità	67
Articolo 59 Articolo 60 - Ambito dei corsi d’acqua ACQ	67
Articolo 60 Articolo 61 - Ambiti della mobilità	67
SEZIONE IX – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE	68
Articolo 61 Articolo 62 - Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica NTR	68
CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA	68
Articolo 62 Articolo 63 - Tutele e salvaguardie: generalità	68
SEZIONE I – DIFESA DEL SUOLO	68
Articolo 63 Articolo 64 - Fasce di rispetto del reticolo idrico	68
Articolo 64 Articolo 65 - Fontanile	68
Articolo 65 Articolo 66 - Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico	69
Articolo 66 Articolo 67 - Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico	69
Articolo 67 Articolo 68 - Area soggetta a bonifica e messa in sicurezza	69
SEZIONE II – VINCOLI AMMINISTRATIVI	70
Articolo 68 Articolo 69 - Fascia di rispetto cimiteriale	70

Articolo 69	Articolo 70- Reti energetiche	70
Articolo 70	Articolo 71- Fascia di rispetto ferroviario	70
Articolo 71	Articolo 72- Fascia di rispetto stradale	70
Articolo 72	Articolo 73- Disciplina di tutela acustica	71
Articolo 73	Articolo 74- Vincolo aeroportuale	71
SEZIONE III – VINCOLI E TUTELE PAESISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICHE		72
Articolo 74	Articolo 75- Fascia di rilevanza paesistico-fluviale	72
Articolo 75	Articolo 76- Ambito di rilevanza paesistica	72
Articolo 76	Articolo 77- Ambito agricolo di rilevanza paesaggistica	72
Articolo 77	Articolo 78- Parco Locale di Interesse Sovracomunale PLIS della Balossa	73
Articolo 78	Articolo 79- Fascia boscata	73
Articolo 79	Articolo 80- Bene di interesse paesaggistico-ambientale	73
Articolo 80	Articolo 81- Beni culturali	73
Articolo 82	Articolo 82- Centri e nuclei storici	75
Articolo 81	Articolo 83- Rete ecologica	75
CAPO VI - COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT		75
Articolo 82	Articolo 84- Valenza paesistica	75
Articolo 83	Articolo 85- Unità di paesaggio	76
Articolo 84	Articolo 86- Classi di sensibilità paesistica	78
Articolo 85	Articolo 87- Disciplina paesistica	78
CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA		79
Articolo 86	Articolo 88- Obiettivi e campo di applicazione	79
TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI		81
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI		81
Articolo 87	Articolo 89- Natura e contenuti del Piano dei Servizi	81
Articolo 88	Articolo 90- Campo di applicazione	81
Articolo 89	Articolo 91- Definizioni in materia di servizi	81
CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE		82
SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PS		82
Articolo 90	Articolo 92- Riconoscimento di interesse pubblico	82
Articolo 91	Articolo 93- Classificazione dei servizi	82
SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE		83
Articolo 92	Articolo 94- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: generalità	83
Articolo 93	Articolo 95- Attrezzatura civica	84
Articolo 94	Articolo 96- Attrezzatura scolastica	84
Articolo 95	Articolo 97- Attrezzatura sportiva	85
Articolo 96	Articolo 98- Attrezzatura socio-sanitaria	85
Articolo 97	Articolo 99- Attrezzatura religiosa	85
Articolo 98	Articolo 100- Verde urbano	86
Articolo 99	Articolo 101- Parcheggio a servizio della residenza	86
Articolo 100	Articolo 102- Parcheggio a servizio delle attività economiche	86
SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI PER SERVIZI		87
Articolo 101	Articolo 103- Edilizia residenziale pubblica	87
Articolo 102	Articolo 104- Ambito per servizi privati di interesse generale	87
Articolo 103	Articolo 105- Ambito cimiteriale	88
Articolo 104	Articolo 106- Ambito di compensazione ambientale	88
SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TECNOLOGICI CIVICI		88
Articolo 105	Articolo 107- Ambiti tecnologici-civici: generalità	88
Articolo 106	Articolo 108- Piazzola ecologica	89
Articolo 107	Articolo 109- Canile	89
Articolo 108	Articolo 110- Impianto tecnologico	89
SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DELLA MOBILITÀ		90
Articolo 109	Articolo 111- Ambiti della mobilità: generalità	90

Articolo 110	Articolo 112- Viabilità.....	90
Articolo 111	Articolo 113- Ferrovia.....	91
Articolo 112	Articolo 114- Rete ciclopedonale	91
CAPO III – DISPOSIZIONI PROCEDURALI DEL PS.....		92
Articolo 113	Articolo 115- Disposizioni per i piani attuativi e strumenti equipollenti	92
Articolo 114	Articolo 116- Monetizzazione delle aree per servizi	93
Articolo 115	Articolo 117- Fondo di compensazione	94
Articolo 116	Articolo 118- Servizi immateriali.....	94
Articolo 117	Articolo 119- Requisiti prestazionali delle attrezzature di interesse pubblico.....	95
Articolo 118	Articolo 120- Multifunzionalità delle aree a verde.....	95

ALLEGATO A: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI (ATE)

ALLEGATO B: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

ALLEGATO C: SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ARU)

ALLEGATO D: SCHEDA DI INDAGINE E DI INTERVENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO – ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

TITOLO I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Articolo 1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - il Documento di Piano (di seguito DP);
 - il Piano delle Regole (di seguito PR);
 - il Piano dei Servizi (di seguito PS).
2. Costituiscono parte integrante del PGT:
 - il Quadro conoscitivo;
 - la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS);
 - la componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio geologico);
 - il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS).
3. Costituiscono documenti concorrenti e correlati al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate:
 - l'individuazione del reticolo idrico minore e delle fasce di rispetto (di seguito Studio reticolo);
 - la Zonizzazione acustica del territorio comunale;
 - il Regolamento edilizio.
4. Ai sensi dell'art. 87 comma 1 e dell'art. 88 comma 2 bis della L.R. 12/2005, il PGT costituisce riferimento per la formazione dei Programmi Integrati di Intervento.

Articolo 2 - Rapporti tra PGT e altri livelli di pianificazione

1. Il PGT approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.
2. Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTCP e nel Piano Territoriale Regionale.

Articolo 3 - Elaborati del PGT di Novate Milanese

1. Costituiscono riferimento conoscitivo comune a tutti gli strumenti di PGT i seguenti elaborati:
 - QC.R01 - Relazione generale del Quadro Conoscitivo e Ricognitivo
 - QC.R02 - Relazione generale del Quadro Conoscitivo sul sistema del tessuto consolidato
 - QC.R03 - Relazione generale del Quadro Conoscitivo sul sistema dei servizi
 - QC.R04 - Relazione generale del Quadro Conoscitivo sul sistema del commercio
 - QC.T01 - Atlante cartografico - Parte A "Elaborati cartografici", contenente:
 - 01 - Stralci cartografici del P.T.R.
 - 02 - Stralci cartografici del P.T.C.P.

- 03 - Sovrapposizione dati, vincoli e indicazioni da P.T.C.P. del 2003
- 04 - Istanze al PGT
- 05 - PRG vigente
- 06 - Stato di attuazione del PRG - Servizi
- 07 - Stato di attuazione del PRG - Piani attuativi
- 08 - Censimento dei servizi esistenti
- 09 - Stralcio M.I.S.U.R.C.
- 10 - Sviluppo demografico - Distribuzione della popolazione 2010
- 11 - Inquadramento territoriale del sistema delle infrastrutture e della mobilità
- 12 - Classificazione dell'uso del suolo al 2007
- 13 - Sviluppo economico: Distribuzione attività economiche 2010 - Numero attività per zone
- 14 - Sviluppo economico: Distribuzione attività economiche 2010 - Numero addetti per zone
- 15 - Localizzazione attività commerciali e pubblici esercizi
- 16 - Sistema urbano - Classificazione degli edifici per altezza
- 17 - Sistema agricolo - Carta della qualità dei suoli
- 18 - Sistema agricolo - Carta della qualità dei suoli - Aggiornamento al 31/12/2010
- 19 - Aree e beni culturali di particolare rilevanza
- QC.T02 - Atlante cartografico - Parte B "Fascicoli", contenente:
 - 01 - Estratto Piano Urbano della Mobilità - Piano Generale del Traffico Urbano
 - 02 - Stato di attuazione Piano Particolareggiato Vecchio Centro nel 2010
 - 03 - Catalogo dei servizi

2. Costituiscono elaborati del Documento di piano:

- DdP.R01 - Relazione illustrativa
- DdP.R02 - Percorso di urbanistica partecipata
- DdP.T01 - Potenzialità e criticità (1:5000)
- DdP.T02 – Paesaggio (1:5000)
- DdP.T03 - Azioni di Piano (1:5000)
- DdP.T04 - Ambiti strategici di Piano (1:5000)

3. Costituiscono elaborati del Piano delle Regole:

- PdR.R01 – Relazione illustrativa
- PdR.T01 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità (1:5000)
- PdR.T02 – Vincoli e tutele (1:5000)
- PdR.T03 – Classificazione del territorio (1:5000)
- PdR.T03a – Classificazione del territorio (1:2000)
- PdR.T03b – Classificazione del territorio (1:2000)
- PdR.T04 – Ambito storico (1:1000)

4. Costituiscono elaborati del Piano dei servizi:

- PdS.R01 - Relazione illustrativa;
- PdS.T01a - Individuazione dei servizi e classificazione (1:2000)
- PdS.T01b - Individuazione dei servizi e classificazione (1:2000)
- PdS.T02 - Schema generale dei servizi (1:5000)

Elaborati del PUGSS

- Piano degli interventi
- Reti di sottoservizi: civica rete fognaria – Tavola 1 di 2 (1:2.000)
- Reti di sottoservizi: civica rete fognaria – Tavola 2 di 2 (1:2.000)
- Reti di sottoservizi: rete elettriche – impianti MT e BT - Tavola 1 di 2 (1:2.000)
- Reti di sottoservizi: rete elettriche – impianti MT e BT - Tavola 2 di 2 (1:2.000)
- Reti di sottoservizi: planimetria acquedotto - Tavola 1 di 2 (1:2.000)
- Reti di sottoservizi: planimetria acquedotto - Tavola 2 di 2 (1:2.000)
- Reti di sottoservizi: linee elettriche – alta tensione - (1:5.000)
- Rapporto territoriale e analisi delle criticità
- Quadro di sintesi: grado di criticità, previsioni di sviluppo e trasformazione urbanistica – Allegato 3 – Tavola 1a (1:2.000)
- Quadro di sintesi: grado di criticità, previsioni di sviluppo e trasformazione urbanistica – Allegato 3 – Tavola 1b (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Acquedotto – Tavola 1a (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Acquedotto – Tavola 1b (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Fognature – Tavola 2a (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Fognature – Tavola 2b (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Rete elettrica – Tavola 3 (1:4.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Gas – Tavola 4a (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Gas – Tavola 4b (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Teleriscaldamento – Tavola 5 (1:1.500)
- Planimetria reti di sottoservizi – Oleodotto – Tavola 6 (1:4.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Telecomunicazioni – Tavola 7 (1:4.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Illuminazione pubblica – Tavola 8a (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Illuminazione pubblica – Tavola 8b (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Reticolo idrografico – Tavola 9 (1:4.000)

5. Costituiscono elaborati comuni del PGT il presente elaborato e i relativi allegati.

6. Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati:

- NdA – Norme di Attuazione
- DdP.T03 - Azioni di Piano (1:5000)
- PdR.T01 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità (1:5000)
- PdR.T02 – Vincoli e tutele (1:5000)

- PdR.T03 – Classificazione del territorio (1:5000)
- PdR.T03a – Classificazione del territorio (1:2000)
- PdR.T03b – Classificazione del territorio (1:2000)
- PdR.T04 – Ambito storico (1:1000)
- PdS.T01a - Individuazione dei servizi e classificazione (1:2000);
- PdS.T01b - Individuazione dei servizi e classificazione (1:2000);

7. Costituiscono elaborati della Valutazione Ambientale Strategica:

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica

8. Costituiscono parte integrante del Documento di piano e del Piano delle Regole gli elaborati dello Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio geologico):

- Relazione Tecnica **Rev.01** (Elaborato 1)
- Tavola 1 Carta di inquadramento geo-litologico, morfologico e idrografico;
- Tavola 2 Carta della pericolosità sismica locale;
- Tavola 3 Carta dei vincoli;
- Tavola 4 **Rev.01** Carta di sintesi;
- Tavola 5 **Rev.01** Carta della fattibilità geologica
- Allegato 1 Dati soggiacente e piezometrie relative al 2010;
- Allegato 2 Report ASL sullo stato qualitativo delle acque potabili nel Comune di Novate M.se;
- Allegato 3 Schede tecniche dei pozzi ad uso idropotabile;
- Allegato 4 Documentazione fotografica relativa ad alcuni aspetti del Reticolo Idrico del Comune di Novate;
- Allegato 5 Estratto, relativo agli aspetti legati al rischio idraulico dello “Studio geologico a supporto della variante al P.R.G. vigente, ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/1566/2005” - Accordo di programma (Deliberazione VII/4215 del 28/2/2007) finalizzata alla realizzazione del nuovo polo sanitario Sacco-Besta-Istituto dei tumori”;
- Allegato 6 Planimetria con ubicazione delle indagini di tipo geognostico - geomeccanico, per il calcolo della portanza dei terreni;
- Allegato 7 Certificazioni degli enti per avvenuta bonifica/MIS di aree dismesse o degradate presenti sul territorio.
- Norme e prescrizioni (Elaborato 2)

9. Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti norme, valgono queste ultime.

TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 4 - Natura e contenuti del DP

1. Il DP individua le strategie, gli obiettivi e le azioni attraverso le quali perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali, paesaggistiche e culturali.
2. Il DP costituisce riferimento per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali, parziali, puntuali o di settore.
3. Gli indirizzi e le strategie contenute nel DP sono rivolti all'intero territorio comunale.
4. Il DP detta le modalità generali per l'individuazione, la perimetrazione, la classificazione e la lettura delle principali caratteristiche che contraddistinguono gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree da destinare all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Per gli stessi ambiti ed aree il DP definisce gli obiettivi che dovranno essere raggiunti e le azioni strategiche da avviare nel rispetto delle scelte complessive di sviluppo e conservazione.
5. Il DP individua gli Ambiti di trasformazione e ne definisce la disciplina edilizia e urbanistica così come contenuta nell'Articolo 9 e nell'Articolo 10.
6. Il DP rimanda al PR in materia di Ambiti del tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico-ambientale e aree non soggette a trasformazione urbanistica, per quanto riguarda:
 - l'individuazione di specifiche classificazioni;
 - la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
 - la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
 - l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
7. Il DP, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al PS per:
 - l'individuazione delle azioni specifiche;
 - la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
 - la sostenibilità economica delle previsioni;
 - le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
 - la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DP.
8. Il DP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nella VAS. Tali scelte sono recepite nelle specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

Articolo 5 - Disciplina generale per i Programmi Integrati di Intervento PII

1. I Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII) possono essere attuati solo negli Ambiti del tessuto urbano consolidato di cui all'Articolo 26.
2. Gli ambiti esclusi al precedente punto possono essere coinvolti nei PII solo a condizione che non se ne preveda l'edificazione. Qualora nei medesimi ambiti ricadano aree già edificate, i PII devono prevedere unicamente il recupero dei manufatti edilizi esistenti, mediante interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, di Restauro e Risanamento conservativo, di Ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.
3. Sono considerati prioritari, ai fini della presentazione di PII, tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato che presentano fenomeni di degrado, dismissione di fabbricati, necessità di riqualificazione urbana ed ambientale.
4. Sono considerati coerenti con le finalità del PGT i PII che conducono ad una attuazione coordinata e contestuale di molteplici previsioni contenute nel PGT stesso.
5. Il PGT individua non coerenti con i propri obiettivi le proposte di PII che conducono alla realizzazione di ambiti monofunzionali; in particolare le proposte devono garantire un giusto rapporto tra le funzioni insediabili indicate dal PGT per i diversi ambiti ricadenti nel PII;
6. Sono attivabili PII che comportino variante al presente PGT purché non in contrasto con gli obiettivi di cui all'Articolo 7 e con gli scenari strategici delineati nel presente PGT.
7. In caso di PII in variante al PGT, si applicano i seguenti criteri di stima e principi operativi
 - a) Qualora il PII proponga la modifica della destinazione d'uso, delle distanze e dei parametri urbanistici attribuiti dal PGT vigente dovrà essere stabilito, attraverso una stima peritale svolta da un **medesimo** soggetto di natura pubblica (**ad esempio** Agenzia del Territorio), l'incremento del valore di mercato del quale beneficiano le aree per effetto dell'intervenuta variante.
 - b) La convenzione di attuazione del PII dovrà prevedere, oltre a quanto indicato dall'art. 90 della L.R. 12/2005, la realizzazione di opere di interesse pubblico il cui costo di realizzazione, definito sulla base di computo metrico estimativo da approvarsi da parte degli organi tecnici del comune, non potrà essere inferiore all'incremento del valore delle aree come sopra determinato.
 - c) Nel caso in cui il costo di realizzazione delle opere di interesse pubblico di cui al punto b) sia superiore all'incremento del valore delle aree per effetto della variazione della disciplina urbanistica, la convenzione di attuazione può prevedere uno scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione.
 - d) Le dotazioni minime per aree per opere di urbanizzazione secondaria indicate all'Articolo 113 sono maggiorate del 50%.

8. A tutti i PII si applicano le disposizioni in merito alla dotazione di aree per urbanizzazione secondaria indicate all'Articolo 113 e in materia di monetizzazione delle aree per servizi contenute nell'Articolo 114.
9. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente PGT, ai PII si applicano le disposizioni di cui al VI Capo I della L.R. 12/2005.

Articolo 6 - Efficacia delle disposizioni del DP

1. Trova coerenza generale e applicazione immediata l'insieme degli obiettivi esplicitati dal DP.
2. Ogni comportamento o iniziativa operante sul territorio non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi di piano.
3. Le disposizioni relative agli Ambiti di trasformazione sono immediatamente cogenti e sono integrate dalle norme di PR e PS secondo quanto indicato nell'Articolo 9, nell'Articolo 10 e nell'Articolo 21.
4. Le disposizioni di tipo generale, le definizioni, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi contenuti nelle Norme del Piano delle Regole di cui al Titolo III sono applicati anche agli ambiti di specifica competenza del DP.

CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI

Articolo 7 - Obiettivi generali e strategici del DP

1. Il DP definisce i seguenti obiettivi quali riferimenti strategici per intervento di trasformazione da attuare sul territorio comunale a cura di soggetti pubblici e privati:
 - definire le regole di sostenibilità ambientale per consentire lo sviluppo economico e sociale della città di Novate Milanese nel rispetto delle risorse paesistiche, ambientali e territoriali;
 - perseguire l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie al fine di concorrere all'equilibrio del ciclo delle acque, alla riduzione dei fenomeni di esondazione e alla tutela delle fonti idriche;
 - incentivare la riqualificazione energetica degli edifici e orientare le nuove edificazioni verso la massima efficienza energetica;
 - incrementare le politiche intercomunali di governo del territorio;
 - incrementare la qualità urbana mediante gli interventi edilizi ed urbanistici, sia di iniziativa pubblica sia privata;
 - migliorare il sistema della mobilità locale e intercomunali riducendo gli impatti, le interferenze e le pressioni sul sistema ecologico ed ambientale;
 - ricomporre le frange urbane del territorio;
 - dare concreta attuazione al Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Balossa e rafforzare le sue connessioni con il Parco Nord ed il Parco delle Groane;
 - valorizzare il centro di Novate come luogo di aggregazione e socializzazione;
 - riqualificare e sostenere il sistema produttivo locale anche attraverso il riuso delle aree dismesse o sottoutilizzate;

- costruire le porte della città intese come luoghi sensibili e rappresentativi dell'identità locale;
- ridefinire l'assetto spaziale e funzionale della zona Bovisasca.

Articolo 8 - Principi di perequazione urbanistica e compensazione ambientale

1. Il PGT persegue i seguenti obiettivi:

- a) garantire forme di perequazione urbanistica tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie sottoposte a pianificazione urbanistica esecutiva.
- b) introdurre regole di compensazione ambientale che migliorano l'equilibrio ambientale delle trasformazioni urbanistiche, sia in caso di consumo di suolo sia in caso di incremento di carico urbanistico;
- c) istituire procedure finalizzate a migliorare la qualità ambientale, incrementare il bilancio ecologico e valorizzare le emergenze paesaggistiche del territorio (bilancio ecologico comunale).

2. Il meccanismo di cui alla lettera a) del comma precedente è costituito dal comparto di autoperequazione rappresentato dai seguenti ambiti urbanistici:

- Ambito di riqualificazione urbana (di seguito ARU) di cui all'Articolo 52;
- Ambito di trasformazione confermato (di seguito ATE) di cui all'Articolo 9;
- Ambito di trasformazione (di seguito AT) di cui all'Articolo 10;

3. All'interno degli ambiti indicati al precedente comma, i soggetti proponenti lo strumento urbanistico attuativo ripartiscono la capacità edificatoria ammessa proporzionalmente alle rispettive quote di proprietà o di diritto reale.

4. I meccanismi di cui alle lettere b) e c) del primo comma sono denominati Compensazione Ambientale e costituiscono applicazione delle disposizioni di cui all'art. 70 comma 8 del PTCP in materia di bilancio ecologico comunale e compensazione ambientale preventiva. Il comparto di Compensazione Ambientale è formato dalle aree comprese nei seguenti ambiti urbanistici:

- a) Ambito di Compensazione Ambientale di cui all'Articolo 50e all'Articolo 104;
- b) Ambito agricolo di interesse paesistico di cui all'Articolo 55;
- c) Ambito di riqualificazione urbana (di seguito ARU) di cui all'Articolo 52;
- d) Ambito di trasformazione confermato dal PGT (di seguito ATE) di cui all'Articolo 9;
- e) Ambito di trasformazione (di seguito AT) di cui all'Articolo 10;

5. Si definisce Contributo di compensazione la superficie territoriale che deve essere oggetto di interventi di compensazione e di incremento di valore ecologico per ogni metro quadrato di SIp prevista negli interventi di trasformazione del territorio di cui alle lettere c), d) e) del comma 4 del presente articolo.

6. In funzione della tipologia di intervento e della destinazione d'uso prevalente, il Contributo di compensazione è stabilito in funzione della seguente tabella:

Tipologia d'ambito	Destinazione prevalente	Contributo di
--------------------	-------------------------	---------------

		compensazione
Ambito di trasformazione - AT	Produttiva	1,7
Ambito di trasformazione - AT	Residenziale	1,4
Ambito di trasformazione confermato - ATE	Produttiva	1,2
Ambito di trasformazione confermato - ATE	Residenziale	1,0
Ambito di riqualificazione urbana - ARU	Commerciale	1,2
Ambito di riqualificazione urbana - ARU	Produttiva	0,6
Ambito di riqualificazione urbana - ARU	Residenziale	0,5

7. Si definisce Contributo di compensazione totale la superficie complessiva delle Aree di Compensazione associate all'intervento, ottenuto moltiplicando il Contributo di compensazione per la capacità edificatoria massima.
8. Si definiscono Oneri di compensazione il contributo monetario a carico dei soggetti proponenti che deve essere versato a favore dell'Amministrazione Comunale per l'attivazione e l'attuazione degli interventi di compensazione. Gli Oneri di compensazione sono espressi in termini percentuali rispetto all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in vigore al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica o atto equivalente. Gli oneri di compensazione si applicano all'intera capacità edificatoria totale prevista dal PGT, indipendentemente dalla eventuale minore edificazione prevista dallo strumento attuativo.
9. Il Contributo di compensazione totale e gli Oneri di compensazione sono definite dal PGT nelle schede di cui all'Articolo 9, all'Articolo 10 e all'Articolo 52. In caso contrario si applicano le disposizioni dei precedenti commi 5, 6, 7, 8.
10. Nella convenzione del Piano attuativo o atto equivalente sono esplicitati il Contributo di compensazione e i relativi Oneri di compensazione.

Articolo 9 - Ambito di trasformazione confermato (ATE)

1. Sono le aree già edificabili in forza dello strumento urbanistico previgente, assoggettate a pianificazione preventiva, ma non ancora attuate alla data di adozione del presente PGT. Per il termine temporale di attuazione fa fede la data di approvazione del Piano attuativo. Qualora ritenuto necessario per migliorarne l'attuazione, gli ATE sono stati rettificati ed adeguati, anche nella loro perimetrazione, rispetto allo strumento urbanistico previgente.
2. Negli ATE si applicano i meccanismi di autoperequazione e di compensazione ambientale di cui all'Articolo 8.
3. L'Articolo 19 definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
4. Per ogni **ATR** **ATE** il DP definisce, attraverso le schede di cui all'Allegato A, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.

5. Nelle suddette schede è indicata la capacità edificatoria totale espressa in metri quadrati di SIp, che costituisce il riferimento per la determinazione del Contributo al sistema dei servizi e alla compensazione indipendentemente dall'effettiva edificazione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.
6. La capacità edificatoria totale di cui al comma precedente è ridotta del 10 % qualora le prestazioni energetiche degli edifici in previsione non soddisfino i requisiti della classe energetica A come definita dalle disposizioni regionali vigenti. La disposizione di cui al presente comma non si applica per edifici destinati ad housing sociale.
7. Nelle schede di cui al comma 4 sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico ATE in coerenza con quanto dettato dal PS. Se non diversamente indicato nella scheda medesima, la localizzazione riportata nello schema grafico è indicativa; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
8. Il Contributo al sistema dei servizi è distinto in:
 - a) totale: superficie complessiva da cedere o asservire
 - b) da reperire all'interno dell'Ambito: superficie minima da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del soggetto proponente;
 - c) da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'ambito: superficie da cedere o asservire o da monetizzare, secondo i disposti di cui all'Articolo 114, obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito a cura del soggetto proponente.
9. Qualora le schede indichino solamente il contributo totale e quello all'interno del comparto (quest'ultimo inferiore al primo) il soggetto proponente decide, in accordo con l'Amministrazione Comunale, se il contributo rimanente è reperito all'interno o all'esterno del perimetro di intervento o se ricorrere alla monetizzazione.
10. Nelle schede di cui al comma 4, sono individuati il Contributo di Compensazione e gli Oneri di Compensazione secondo le disposizioni di cui all'Articolo 8.
11. Se non diversamente indicato nelle suddette schede, la localizzazione della viabilità, qualora riportata, è da intendersi indicativa e pertanto da definire puntualmente in sede attuativa.
12. Le disposizioni contenute nel paragrafo Prescrizioni specifiche per l'attuazione delle schede di cui al comma 4 sono da intendersi prevalenti rispetto alla disciplina generale e alle quantificazioni del meccanismo compensativo di cui all'Articolo 8.
13. Se non diversamente indicato nelle schede di cui al comma 4, il PGT si attua attraverso piani attuativi estesi all'intera area oggetto di intervento indicata nella scheda.
14. Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
 - l'assetto urbanistico definitivo;
 - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale;
 - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
 - l'individuazione delle funzioni da insediare all'interno della Destinazione integrativa indicata;

- la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 113 delle aree per servizi in rapporto alle Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione non può condurre ad una superficie inferiore a quella indicata nelle schede di cui all'Allegato A.

15. I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.

16. L'attuazione degli ATE non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Articolo 10 - Ambito di trasformazione (AT)

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.
2. Negli AT si applicano i meccanismi di autoperequazione e di compensazione di cui all'Articolo 8.
3. L'Articolo 19 definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
4. Per ogni AT il DP definisce, attraverso le schede di cui all'Allegato B, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
5. Nelle suddette schede è indicata la capacità edificatoria totale espressa in metri quadrati di SIp, che costituisce il riferimento per la determinazione del Contributo al sistema dei servizi e alla compensazione indipendentemente dall'effettiva edificazione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.
6. La capacità edificatoria totale di cui al comma precedente è ridotta del 10 % qualora le prestazioni energetiche degli edifici in previsione non soddisfino i requisiti della classe energetica A come definita dalle disposizioni regionali vigenti. La disposizione di cui al presente comma non si applica per edifici destinati ad housing sociale.
7. Nelle schede di cui al comma 4 sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico AT in coerenza con quanto dettato dal PS. Se non diversamente indicato nella scheda medesima, la localizzazione riportata nello schema grafico è indicativa; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
8. Il Contributo al sistema dei servizi è distinto in:
 - d) totale: superficie complessiva da cedere o asservire
 - e) da reperire all'interno dell'Ambito: superficie minima da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del soggetto proponente;
 - f) da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'ambito: superficie da cedere o asservire o da monetizzare, secondo i disposti di cui all'Articolo 114, obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito a cura del soggetto proponente.
9. Qualora le schede indichino solamente il contributo totale e quello all'interno del comparto (quest'ultimo inferiore al primo) il soggetto proponente decide, in accordo con l'Amministrazione

Comunale, se il contributo rimanente è reperito all'interno o all'esterno del perimetro di intervento o se ricorrere alla monetizzazione.

10. Nelle schede di cui al comma 4, sono individuati il Contributo di Compensazione e gli Oneri di Compensazione secondo le disposizioni di cui all'Articolo 8.
11. Se non diversamente indicato nelle suddette schede, la localizzazione della viabilità, qualora riportata, è da intendersi indicativa e pertanto da definire puntualmente in sede attuativa.
12. Le disposizioni contenute nel paragrafo Prescrizioni specifiche per l'attuazione delle schede di cui al comma 4 sono da intendersi prevalenti rispetto alla disciplina generale e alle quantificazioni del meccanismo compensativo di cui all'Articolo 8.
13. Se non diversamente indicato nelle schede di cui al comma 4, il PGT si attua attraverso piani attuativi estesi all'intera area oggetto di intervento indicata nella scheda.
14. Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
 - l'assetto urbanistico definitivo;
 - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale;
 - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
 - l'individuazione delle funzioni da insediare all'interno della Destinazione integrativa indicata;
 - la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 113 delle aree per servizi in rapporto alle Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione non può condurre ad una superficie inferiore a quella indicata nelle schede di cui all'Allegato B.
15. I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.
16. L'ambito denominato AT.R2.01 Città Sociale costituisce progetto strategico ai sensi dell'art. 70 comma 3 delle norme di PTCP.
17. Ai fini del rispetto delle disposizioni di cui all'art. 71 comma 3 delle norme di PTCP, gli ATR si attuano nel rispetto dei seguenti parametri di riferimento, determinati dalle lettere b), c) e) del suddetto comma:
 - la quota percentuale di SIp da destinare alle destinazioni integrative deve essere superiore al 20%;
 - deve essere previsto il recupero e il riutilizzo per usi compatibili di una quota percentuale maggiore del 10% delle acque meteoriche; tale quota si calcola rispetto al valore delle precipitazioni atmosferiche medie annue;
 - il fabbisogno energetico soddisfatto mediante utilizzo di fonti rinnovabili deve essere di almeno il 20% superiore rispetto al valore obiettivo fissato dal Piano Energetico Comunale o, in sua mancanza, dalle disposizioni legislative vigenti.

18. Ai fini del rispetto dei parametri di cui alle lettere a) e d) del medesimo comma 3 dell'art. 71 delle norme di PTCP valgono le disposizioni del presente DP in materia di capacità edificatoria e meccanismi di compensazione ambientale di cui all'Articolo 8.
19. **Ad eccezione dell'Ambito AT.S02¹**, l'attuazione degli AT non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

¹ **Specificazione introdotta in sede di recepimento del Parere di Compatibilità della Provincia di Milano.**

TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 11 - Contenuti e disciplina di riferimento

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono da intendersi riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.
2. Il PR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.
3. Il PR nel rispetto delle disposizioni contenute nel DP e dell'art. 10 della L.R. 12/2005:
 - disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
 - definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
 - definisce i parametri urbanistici ed edilizi.
4. Le disposizioni contenute nel PR costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.
5. L'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PGT è subordinata alla redazione di rilievo topografico o geometrico puntuale.
6. La base cartografica (DB Topografico) utilizzata negli elaborati grafici del PGT:
 - non rappresenta necessariamente lo stato aggiornato dei luoghi;
 - non ha valore al fine della verifica dimensionale degli immobili;
 - non legittima la presenza delle costruzioni o il frazionamento immobiliare.
7. Le indicazioni grafiche (perimetrazioni, campiture, linee, simboli, ecc.) ricognitive e prescrittive del PGT non hanno effetti sulla condizione autorizzativa dei manufatti antecedente l'adozione del PGT stesso.
8. L'attribuzione da parte del PGT di una capacità edificatoria e di una destinazione urbanistica o d'uso non legittima l'esistenza delle costruzioni e non modifica in alcun modo la situazione precedentemente autorizzata.

Articolo 12 - Campo di applicazione

1. Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato all'Articolo 26.
2. Ogni intervento o trasformazione:
 - deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme di PGT;
 - deve rispettare le disposizioni, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DP e dal PS;
 - deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
 - non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel DP e dal PS.

3. Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi previsti dal DP, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.
4. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.
5. I piani attuativi adottati in data anteriore all'adozione del presente PGT conservano, salvo diversa o specifica indicazione contenuta nell'Articolo 53, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza o completa attuazione.

Articolo 13 - Deroghe

1. Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della L.R. 12/2005.

Articolo 14 - Contrasto con il PGT

1. Le attività di rilevanza economica, comprese le attività produttive, regolarmente insediate alla data di adozione del presente PGT che risultino comprese nella Destinazione vietata per lo specifico ambito possono continuare ad esercitare l'attività medesima. Sono inoltre ammesse le modifiche di ditta (subentro) finalizzate alla continuazione dell'attività medesima purché ne siano mantenute le caratteristiche (spazi utilizzati, macchinari installati, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) in relazione all'impatto sul contesto urbano.
2. Gli edifici esistenti aventi Destinazione vietata dalle specifiche norme, fatta salva la disciplina d'ambito, possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione ordinaria, **Risanamento conservativo** e Demolizione. Sono consentiti anche interventi di Ristrutturazione edilizia che non prevedano la completa demolizione e ricostruzione qualora la trasformazione:
 - a) sia finalizzata ad uniformare l'immobile alla Destinazione principale o alla Destinazione integrativa previste;
 - b) sia riferita ad una attività produttiva e sia finalizzata ad introdurre le migliori tecnologie per non recare danno alla salute e molestia al vicinato ai sensi del R.D. 1265/1934; tali interventi tecnologici devono essere commisurati all'attività svolta valutata dal punto di vista sia quantitativo sia qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) e in relazione al contesto urbano.

Articolo 15 - Utilizzazione degli indici

1. Le aree individuate dagli elaborati del PR o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di competenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

2. Ove l'area di cui sopra non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titolo abilitativo, piano attuativo o accordo negoziale avente valore di piano attuativo), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PR, a generare la Slp insediata come definita dalle presenti norme.
3. Nel caso di capacità edificatoria assegnata dal PGT l'area di cui al primo comma si desume dagli elaborati PdR.T03 e PdR.T04, così come precisata puntualmente nei rispettivi strumenti di attuazione.
4. La capacità edificatoria di un'area **è** data dal prodotto della superficie per il relativo indice di utilizzazione oppure **è** stabilita direttamente dal PGT mediante assegnazione di una Slp massima realizzabile.
5. Un'area si definisce satura quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.
6. La relazione tra area e costruzione permane con il permanere degli edifici.
7. La completa utilizzazione della capacità edificatoria esclude la possibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di competenza.
8. Le aree ricadenti all'interno di un piano attuativo devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, da costituire mediante impegnativa unilaterale o altra modalità equivalente e da trascrivere sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o avente titolo. Il vincolo di asservimento è apposto preliminarmente alla stipula della convenzione di cui all'Articolo 8.
9. Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del presente PGT.
10. il trasferimento di capacità edificatoria è ammesso:
 - a) nelle aree agricole anche non contermini;
 - b) in caso di intervento diretto, tra aree contermini purché aventi medesima classificazione d'ambito urbanistico.
11. Il trasferimento di capacità edificatoria è sempre vietato tra aree a diversa classificazione d'ambito urbanistico.

Articolo 16 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.
2. L'edificazione, ove ammessa, **è** subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione.
3. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono le strutture, le aree e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessarie alla vita civile e collettiva della città.

4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalle disposizioni nazionali e regionali.

Articolo 17 - Dotazione di parcheggi privati

1. Negli interventi di Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento, Ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso devono essere previsti spazi privati per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L. 1150/1942, in misura non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni e in percentuale rispetto alla Slp.
2. La Slp di riferimento nel caso trasformazione di edifici ex agricoli è quella oggetto degli interventi di cui al comma precedente (ampliamento, sopralzo, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione).
3. La disposizione si applica anche nel caso di aumento della capacità edificatoria a seguito di trasformazione di edifici precedentemente non agibili, quali Edifici ex agricoli, e nei cambi di destinazione d'uso qualora la quantità richiesta per la nuova destinazione sia maggiore rispetto all'originale.
4. Con riferimento alle definizioni di cui all'Articolo 18 i valori minimi sono i seguenti:

Residenza; Commercio Vicinato; Direzionale con Slp fino a 150 m²	40%
Direzionale con Slp > 150 m² ; Commercio Medie e Grandi; Commercio specializzato; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Esercizi pubblici e Servizi privati strutturati con Slp < 50 m ²	50%
Locali di intrattenimento; Ricettivo; Esercizi pubblici Servizi privati strutturati con Slp > 50 m ²	70%
Industria; Depositi	30%

5. Indipendentemente dai valori minimi sopra indicati è obbligatorio reperire almeno un posto auto per ogni unità abitativa o economica creata anche in caso di interventi diversi da quelli di cui al comma 1.
6. Per gli spazi di vendita interni alle attività produttive (spacci) si applica il valore del Commercio, pari al 50%.
7. Nei casi di edifici con destinazione plurime, la dotazione di parcheggi privati deve essere verificata per ogni singola destinazione.
8. Nelle aree non soggette ad intervento urbanistico preventivo o a permesso di costruire convenzionato si applicano inoltre le seguenti disposizioni:
 - a) Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa. Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

- b) Salvo disposizioni specifiche d'ambito e relative schede allegate, negli interventi a destinazione non residenziale che prevedono la realizzazione di una SIp maggiore o uguale a 150 m², una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa. Tale quota deve essere almeno pari alla meta dei valori sopra definiti.
9. La realizzazione e la manutenzione degli spazi a parcheggio privato esterni alla recinzione è a carico del soggetto proprietario. Tali spazi a parcheggio devono essere localizzati sulla Superficie fondiaria (Sf) e devono essere di uso pubblico.
10. La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi:
- a) qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione;
- b) interventi nell'Ambito Storico.
11. In Ambito Storico, qualora Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento, è consentito l'utilizzo di spazi anche non contigui a condizione che siano legati da vincolo di pertinenza, da garantire con atto unilaterale d'obbligo, alle unità abitative o economiche previste dall'intervento stesso. La distanza massima tra spazi a parcheggio e unità abitative o economiche è pari a 300 m.
12. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento ed esperite le possibilità alternative di cui al precedente comma 11, è ammessa la monetizzazione di spazi a parcheggio privato mancanti fino ad un massimo di 40 m² nei soli casi di cambio della destinazione d'uso e/o di interventi di ampliamento di edifici esistenti.
13. 12 Per il calcolo delle superfici a parcheggio di cui al presente Articolo è possibile computare corselli e aree di manovra fino ad un massimo di 7,5 m² per ogni posto auto.

Articolo 18 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT.
2. Le destinazioni indicate per i singoli ambiti sono applicabili indistintamente all'interno dell'edificio nel rispetto delle disposizioni in materia igienico-sanitaria, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza, di prevenzione incendi e delle altre normative specifiche e di settore.
3. Per Destinazione principale si intende l'insieme di funzioni indicate dal PGT in via prioritaria e privilegiata.
4. Per Destinazione integrativa si intende l'insieme di funzioni ammesse dal PGT in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.
5. Per Destinazione vietata si intende l'insieme di funzioni giudicate contrastanti con la Destinazione principale.

6. Le destinazioni principale e integrativa, come sopra definite, coesistono nei diversi ambiti urbanistici senza limitazioni percentuali salvo nei casi specificamente indicati nelle specifiche norme d'ambito e relative schede allegate.
7. Il passaggio da una funzione ad un'altra all'interno sia della Destinazione principale sia della Destinazione integrativa è consentito nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) non è consentito derogare dalle quote minime e massime indicate dalle specifiche norme d'ambito e relative schede allegate;
 - b) devono essere reperiti gli spazi a parcheggio privato di cui all'Articolo 17 con riferimento alla destinazione finale;
 - c) devono essere reperite le aree per servizi richieste dall'Articolo 113 proporzionalmente alle destinazioni finali.
8. Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, laddove induca aumento del fabbisogno di aree per servizi di cui all'Articolo 113 o aumento della dotazione di parcheggi privati di cui all'Articolo 17, è automaticamente assoggettato a Permesso di costruire convenzionato.
9. Il fabbisogno di aree per servizi indotto dal mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Articolo 30 dall'Articolo 34 e dall'Articolo 38.
10. Fatte salve le disposizioni regionali vigenti, il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, laddove non induca aumento del fabbisogno di aree per servizi di cui all'Articolo 113 o aumento della dotazione di parcheggi privati di cui all'Articolo 17, è soggetto esclusivamente a preventiva comunicazione.
11. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente Articolo comporta l'applicazione dei procedimenti sanzionatori di cui al Titolo IV Capo II del D.Lgs. 380/2001 e di cui all'art. 53 della L.R. 12/2005.
12. Ai fini del presente PGT valgono le seguenti definizioni:
 - Agricoltura: attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-fruttifloricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e le attività di agriturismo ai sensi della legislazione regionale.
 - Residenza: abitazioni e relativi spazi accessori di servizio; sedi legali di associazioni; bed & breakfast.
 - Housing sociale: attività residenziali di cui alla precedente definizione destinate a specifiche fasce o classi di popolazione.
 - Ricettivo: attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui alla L.R. 15/2007, ad eccezione dei bed & breakfast
 - Industria: attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni. Sono compresi: gli uffici al servizio dell'attività produttiva insediata; gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco; i laboratori di produzione; gli uffici delle imprese del settore edile. Si distinguono in:

- Industria Rischio: stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999.
- Industria Insalubre: industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.
- Industria Logistica: attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione di merci.
- Industria Artigianato: attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985.
- Industria Manifattura: attività industriali non comprese nelle categorie precedenti.
- Commercio: attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso, compresi gli outlet e con le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, secondo le seguenti categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita:
 - Commercio Vicinato = fino a 250 m²
 - Commercio Medie strutture = fino a 2.500 m²
 - Commercio Grandi strutture = oltre 2.500 m²
- Commercio specializzato: esercizi commerciali che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, tipologie simili alle precedenti). In questi esercizi la superficie di vendita è calcolata in misura di 1/8 della Slp. In tali esercizi non possono essere vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, fatto salvo l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.
- Centro commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera a).
- Parco commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera b).
- Commercio all'ingrosso: attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
- Direzionale: uffici, uffici e studi privati e professionali, ambulatori medici, gallerie d'arte.
- Agenzie di servizi: attività economiche private prevalentemente volte alla fornitura di servizi, anche con attività di sportello, svolte all'interno di strutture che costituiscono centri generatori di flussi puntuali di utenti. Sono riconducibili a banche, assicurazioni, immobiliari, lavoro interinale, viaggi, autoscuole, posta, centri di telefonia in sede fissa, onoranze funebri, pubblicità, centri di assistenza fiscale.
- Esercizi pubblici: bar, caffè, osterie, birrerie, paninoteche, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie, tavole calde, self service, pizzerie, le attività di somministrazione di cibi e bevande con possibilità di consumazione all'interno del locale.
- Locali di intrattenimento: discopub, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, cinema.
- Servizi privati strutturati: attività private prevalentemente finalizzate alla fornitura di servizi alla persona svolte all'interno di strutture organizzate che costituiscono centri generatori di significativi flussi di utenti. Sono riconducibili a scuole e asili privati, cliniche, laboratori di

analisi mediche, palestre, centri sportivi, piscine, residenze socio-assistenziali, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio.

- Servizi privati diffusi: attività private finalizzate alla fornitura di servizi e alla vendita di beni afferenti a particolari categorie svolte all'interno di strutture distribuite sul territorio che costituiscono centri generatori di flussi puntuali ma frequenti di utenti. Sono riconducibili a farmacie, ricevitoria, rivendite di generi di monopolio, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, le attività di produzione e vendita di cibi e bevande senza possibilità di consumazione all'interno del locale, laboratori fotografici, copisterie, micronidi.
- Servizi pubblici: attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici; impianti per la depurazione delle acque; attrezzature connesse alle reti tecnologiche; opere idrauliche; cimiteri.
- Carburanti: impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e relativi servizi accessori all'utente (servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria); impianti di autolavaggio.
- Depositi: attività di ricovero, stoccaggio, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche.

13. La specifica disciplina d'ambito può introdurre precisazioni o limitazioni prevalenti alle definizioni di cui ai commi precedenti.

14. L'elenco delle attività e degli usi di cui al comma precedente è da intendersi non esaustivo. Eventuali usi o attività non elencate precedentemente potranno essere assimilate alle categorie di cui sopra con riferimento agli effetti indotti sul contesto urbano dallo svolgimento delle attività stesse.

Articolo 19 - Disciplina transitoria e finale degli AT e degli ATE

1. Fino alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo che attua il singolo ambito di trasformazione, fatta salva la specifica normativa d'ambito si applicano le seguenti disposizioni:

- a) sono vietate le nuove costruzioni;
- b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
- c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili;

- d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
 - e) in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
2. Alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:
- a) per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 36 con gli indici indicati al comma 6 del medesimo Articolo;
 - b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 41;
 - c) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.

CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 20 - Attuazione del PGT

1. Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.
2. Le trasformazioni soggette alle procedure di cui all'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2010 sono da intendervi equivalenti agli interventi urbanistici preventivi o Permesso di costruire convenzionato.
3. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi alle disposizioni di cui al presente PR nonché alle prescrizioni e direttive contenute nel DP e PS e negli strumenti integrati e correlati.
4. In particolare in sede di presentazione di piani attuativi, di permesso di costruire e/o di denuncia di inizio attività che includano opere per l'esecuzione di scavi di fondazione e la realizzazione delle relative strutture di sostegno si applicano le disposizioni contenute nello Studio Geologico.

Articolo 21 - Intervento urbanistico preventivo e strumenti di programmazione negoziata

1. Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento a:
 - Ambiti di trasformazione e Ambiti di trasformazione confermati come definiti e individuati dal DP;
 - comparti del tessuto urbano consolidato laddove puntualmente individuati o qualora consentiti dalla specifica disciplina di PR;
 - accordi negoziali aventi valore di piano attuativo.
2. L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un:
 - Piano attuativo da redigersi nella forma di un qualsiasi strumento di pianificazione esecutiva previsto dalla legislazione vigente (piano di lottizzazione, piano particolareggiato, piano di recupero, piano di zona per l'edilizia economico-popolare, ecc.);
 - Programma Integrato di Intervento (PII).
3. I piani attuativi e loro varianti conformi al PGT sono adottati e approvati dalla Giunta comunale.

4. Al fine di semplificare il processo attuativo, i perimetri dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT possono essere oggetto di parziale rettifica senza che ciò costituisca variante al PGT.
5. L'aumento dei limiti massimi (Slp, H, Sc, ecc.) o la riduzione dei limiti minimi (contributo al sistema dei servizi, distanze, ecc.) stabiliti dalle schede contenute negli Allegati alle presenti norme costituiscono variante al PGT.
6. Il Piano attuativo deve prevedere l'attuazione della Capacità edificatoria totale, con le eventuali limitazioni di cui al comma 6 dell'Articolo 9 e al comma 6 dell'Articolo 10, in misura minima del:
 - 90% nel caso di Destinazione principale prevalente Residenza;
 - 80% negli altri casi.
7. Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PS e dagli specifici atti predisposti dall'Amministrazione Comunale.
8. I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni **dalla data di stipula** salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa. Decorso tale termine si intendono decaduti tutti i diritti all'edificazione non oggetto di rilascio di titolo abilitativo o atto equipollente. Non hanno viceversa termine di validità le obbligazioni e le pattuizioni, sottoscritte dal soggetto attuatore o avente causa, a favore del Comune in termini di cessione o asservimento di aree o di realizzazione di opere. Decorso il termine di validità della convenzione è inoltre possibile, previo accordo tra le parti interessate e in conformità alle previsioni del piano attuativo, dare esecuzione agli interventi previsti dal piano stesso.
9. Le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo devono essere realizzate entro la data di validità della convenzione e contestualmente alla progressiva edificazione. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificazione è causa ostativa per il rilascio dei certificati di agibilità.
10. Gli interventi urbanistici preventivi non previsti dal PGT sono da intendersi in variante allo stesso PGT. Gli strumenti di programmazione negoziata sono soggetti alla disciplina di cui all'Articolo 5.
11. Gli enti proprietari delle aree stradali esistenti interessate da piani attuativi previsti dal PGT non sono da considerarsi soggetto attuatore. Alle aree di cui al presente comma non sono assegnati diritti edificatori.
12. Gli enti proprietari di cui al precedente comma devono rilasciare, per quanto di competenza, l'autorizzazione all'esecuzione degli interventi previsti dai piani attuativi.
13. La realizzazione, l'ampliamento o la riqualificazione della viabilità indicata nei piani attuativi previsti dal PGT sono in capo al soggetto attuatore.

Articolo 22 - Interventi diretti

1. Nelle aree del territorio comunale in cui non è previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PR.

2. Nel caso di area soggetta a Piano attuativo, il rilascio di Permesso di costruire o la presentazione di Denuncia di Inizio Attività sono subordinati all'approvazione definitiva e relativa sottoscrizione della convenzione del piano stesso.
3. Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dalla legislazione regionale vigente e dal Regolamento edilizio con le specificazioni prevalenti del PR per quanto concerne l'Ambito Storico.
4. Gli interventi che prevedono la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica di sagoma sono classificati ai sensi della L.R. 12/2005 nuova costruzione e devono rispettare il limite del Volume preesistente come definito all'Articolo 24 e le distanze di cui all'Articolo 25.
5. Il Permesso di costruire convenzionato è richiesto all'interno degli ambiti dove specificamente **richiesto nelle** **previsto dalle** presenti norme di PGT e relativi allegati.
6. È sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la procedura del Permesso di costruire convenzionato in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.
7. È facoltà del soggetto attuatore proporre, in alternativa al Permesso di costruire convenzionato, la formazione di un Piano attuativo avente i medesimi contenuti previsti dal PGT.
8. Il Permesso di costruire convenzionato:
 - definisce, attraverso la convenzione, gli obblighi posti a carico del soggetto attuatore al fine di rendere compatibile l'intervento proposto con le esigenze di interesse pubblico individuate nello stretto contesto urbano di riferimento;
 - non consente deroghe dalle norme d'ambito;
 - assume il PS come riferimento per l'individuazione del fabbisogno pregresso e indotto.

Articolo 23 - Progetti di opere pubbliche

1. Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.
2. I progetti di opere pubbliche:
 - sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente e da specifici atti comunali;
 - possono interessare tutto il territorio comunale;
 - possono attuarsi con il contributo di soggetti privati.

CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Articolo 24 - Definizioni e parametri urbanistici

St: Superficie territoriale (m²)

1. È la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi o da permessi di costruire convenzionati.
2. La St comprende sia la Superficie fondiaria sia le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf: Superficie fondiaria (m²)

1. È la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sc: Superficie coperta (m²)

1. È l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante o sottostante, compresi i locali interrati e seminterrati definiti al presente Articolo **e le attrezzature sportive interne ad edifici o con struttura di copertura anche se temporanea removibile (tipo copri e scopri, ecc)**, con esclusione degli aggetti (gronde, pensiline, balconi, elementi decorativi) sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale.
2. Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.
3. Sono escluse dal computo della Sc:
 - a) i Volumi Tecnici e le autorimesse private fino alla concorrenza del valore di cui all'Articolo 17, entro e fuori terra, qualora sia dimostrata l'impossibilità a localizzarli all'interno dell'ingombro dell'edificio principale;
 - b) le strutture finalizzate all'eliminazione **di barriere architettoniche** in tutti i casi di interventi su edifici esistenti;
 - c) le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
 - d) le pensiline e le coperture degli ingressi carrai e pedonali qualora di superficie in pianta non superiori a 4 m²;
 - e) i locali e le tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani.**

So: Superficie occupata (m²)

1. È l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro di tutti i manufatti sopra e sotto suolo, comprese le pavimentazioni impermeabili, i camminamenti, le rampe di accesso, i corselli e le aree di manovra.
2. Sono escluse dalla So le autorimesse private fino alla concorrenza del valore di cui all'Articolo 17 e qualora sia dimostrata l'impossibilità a localizzarle all'interno dell'ingombro dell'edificio principale **nonché le attrezzature sportive scoperte e con superficie permeabile.**

Slp: Superficie lorda di pavimento (m²)

1. Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, al lordo degli elementi verticali **comprese le attrezzature sportive anche se scoperte.**
2. Non sono conteggiati nel computo della Slp:
 - a) i parcheggi privati fino alla concorrenza del valore di cui all'Articolo 17 e con altezza libera interna non superiore a 2,40 m;

- b) i parcheggi privati oltre la quota di cui all'Articolo 17 qualora gravati di vincolo di pertinenzialità trascritto e registrato e con altezza libera interna non superiore a 2,40 m
- c) i volumi tecnici così come definiti dal presente Articolo;
- d) le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- e) i vani scala e ascensore di uso comune, i pianerottoli di sbarco e i disimpegni aperti su vani scala comuni calcolati al netto dei muri di separazione dalle unità immobiliari e dei corridoi di distribuzione e accesso alle unità immobiliari;
- f) i portici di uso pubblico o comune aperti almeno su un lato;
- g) i porticati aperti almeno su due lati;
- h) i locali interrati e seminterrati così come definiti dal presente Articolo, aventi altezza libera interna inferiore a 2,40 m;
- i) gli aggetti (terrazzi, balconi, ecc.) purché aperti sul fronte maggiore;
- j) le logge aperte;
- k) i sottotetti aventi altezza libera interna media ponderale inferiore a 2,40 m calcolata trascurando la presenza di eventuali controsoffittature, solai intermedi e pavimenti sopraelevati;
- l) i Manufatti da giardino come definiti dal presente Articolo;
- m) nel solo caso di fabbricati non residenziali, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione.!
- n) i locali e le tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani.

Sa: Superficie accessoria (m²)

1. Rappresenta la somma delle superfici lorde dei locali interrati, seminterrati e dei locali sottotetto che presentano tutte le seguenti caratteristiche:
 - a) sono collegati direttamente alle unità immobiliari;
 - b) hanno altezza netta media ponderale superiore a m 2,10 e inferiore a m 2,40;
 - c) non sono destinati ad autorimessa.
2. L'altezza indicata al comma precedente non considera eventuali pavimenti sopraelevati, controsoffittature e qualsiasi altro elemento di separazione con il solaio di copertura del locale.

Su: Superficie utile abitabile (m²)

1. È la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.
2. Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

Snr: Superficie non residenziale (m²)

1. È la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono considerati servizi e accessori: **fatto salvo quanto stabilito per la SIp come definita al presente Articolo**: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di agibilità, locali per impianti tecnologici, autorimesse, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.
2. Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

Ut: Indice di utilizzazione territoriale (m²/m²)

1. Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di St.

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria (m²/m²)

1. Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di Sf.

Rc: Rapporto di copertura (%)

1. È il rapporto fra la Sc e la Sf.

Ro: Rapporto di occupazione (%)

1. È il rapporto fra la So e la Sf.

Zero urbanistico

1. È la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.
2. Lo Zero urbanistico coincide con la quota media del marciapiede antistante il lotto. In caso di mancanza del marciapiede, lo Zero urbanistico è la quota media aumentata di 15 cm del piano stradale, antistante il lotto.
3. In assenza di marciapiede o strada antistante il lotto, lo Zero urbanistico è calcolato con riferimento al marciapiede o alla strada sulla quale è posto l'accesso carrabile.
4. In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade secondo quanto indicato al precedente comma 2.
5. È fatto salvo l'obbligo di richiedere l'assegnazione dei punti fissi plano-altimetrici.

H: Altezza massima del fabbricato (m)

1. L'Altezza massima del fabbricato si misura dallo Zero urbanistico all'intersezione tra il piano verticale passante dal filo esterno del muro perimetrale (compresi i pilastri strutturali) e il piano passante per l'intradosso del solaio di copertura.
2. Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici.

Volume Storico (m³)

1. Nel solo caso di edifici compresi nell'Ambito Storico, si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura non considerando eventuali capriate. La presente definizione si applica anche agli edifici ex agricoli di cui al presente Articolo.

Volumetria preesistente (m³)

1. Si definisce Volumetria preesistente il prodotto della SIp autorizzata, calcolata secondo i disposti di cui al presente Articolo, per l'altezza virtuale di 3,00 m.
2. La presente modalità di calcolo si applica anche in caso di interventi pertinenziali di cui al comma 1, lettera e) punto 6 dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Va: Volume accessorio (m³)

Il Volume accessorio si ottiene moltiplicando la Sa per l'altezza lorda dei locali.

Capacità edificatoria totale (m²)

1. È la SIp massima realizzabile assegnata dal PGT ad una specifica area soggetta ad attuazione unitaria mediante intervento urbanistico preventivo o permesso di costruire convenzionato.

Locali interrati e seminterrati

1. Per i locali interrati e seminterrati si applicano le definizioni contenute nel Regolamento Locale di Igiene vigente.

Locali sottotetto

1. I locali sottotetto sono i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Tali volumi devono essere posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.
2. In materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, per quanto non specificato nel presente elaborato, si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 12/2005.

Volumi Tecnici

1. Sono Volumi tecnici i manufatti destinati esclusivamente agli impianti. La dimensione di tali Volumi tecnici deve essere strettamente commisurata alla funzionalità degli impianti stessi.
2. Le attrezzature, gli impianti ed i manufatti indispensabili per il raggiungimento delle prestazioni energetiche dalle disposizioni regionali e dal Regolamento Energetico comunale sono assimilati ai Volumi tecnici.

Manufatti da giardino

1. Si definiscono Manufatti da giardino le strutture destinate a deposito attrezzi da giardino o usi simili.
2. Manufatti da giardino:
 - non possono essere localizzati sul fronte strada del lotto;
 - non possono essere utilizzati per il ricovero di animali o veicoli;
 - non possono prevedere la presenza continuativa di persone;
 - devono avere altezza **esterna** al colmo inferiore a 2,40 m e ingombro planimetrico massimo di 4 m²;
 - possono essere realizzati solo in presenza del fabbricato principale.
3. La realizzazione di un Manufatto da giardino esclude la possibilità di realizzarne altri sul medesimo lotto ed è subordinata a Denuncia di Inizio Attività.

Tipologie di intervento

1. Le tipologie di intervento sono definite dalla L.R. 12/2005.
2. Salvo quanto specificato per l'Ambito Storico, le definizioni del Regolamento edilizio si intendono richiamate integralmente anche in assenza di esplicito rimando.

Edifici ex agricoli

1. Sono le costruzioni originariamente al servizio della attività agricola con funzione di stalla e fienile. Tali costruzioni sono di norma connotate da spazi chiusi al piano terra e aperti, almeno su un lato, al piano primo.

Edificio esistente

1. Si intende edificio esistente la costruzione regolarmente autorizzata alla data di adozione del presente PGT. Sono fatte salve le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 15 del DPR 380/2001.

Volume urbanistico (m³)

1. Ai fini dell'applicazione di disposizioni prevalenti non disciplinate dal presente PGT e ai fini della determinazione del Contributo di costruzione di cui alla L.R. 12/2005, il Volume urbanistico si ottiene moltiplicando la Slp per 3.

Articolo 25 - Distanze

1. Trattasi dell'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione fuori ed entro terra e i limiti sotto specificati.
2. La distanza si misura al netto di gronde, pensiline ed elementi decorativi sporgenti fino ad un massimo di 80 cm dal filo esterno del muro perimetrale.

3. Nel caso di aggetti di profondità superiore a 80 cm la distanza deve essere aumentata di una quantità pari all'eccedenza. Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.
4. In applicazione delle disposizioni legislative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fatte salve le norme del Codice Civile, sono ammesse deroghe alle distanze di cui al presente Articolo nei limiti quantitativi fissati dal D.Lgs 115/2008 e s.m.i..

Ds = Distanza dalle strade (m)

1. La presente norma si applica all'intero territorio comunale e si riferisce a tutti gli edifici, compresi i locali interrati e seminterrati di cui all'Articolo 24.
2. La Ds non si applica al recupero dei sottotetti ai fini abitativi e ai locali e alle tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani.
3. La distanza si misura in proiezione orizzontale sulla perpendicolare al confine stradale dal punto della costruzione più vicino ad esso.
4. Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito da:
 - il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta;
 - dal piede della scarpata se la strada è in rilevato;
 - dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea;
 - dal limite esterno del marciapiede o della banchina laterale.
5. La presente norma si applica anche agli spazi pubblici o di uso pubblico destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT. Ai fini della verifica della Ds non si considerano eventuali spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico realizzati all'esterno della carreggiata.
6. La Ds deve rispettare le seguenti misure minime, salvo maggiori valori prescritti nelle norme d'ambito:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.
7. Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.
8. La Distanza dalla strada può essere diminuita, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:
 - prevalenti allineamenti in atto, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua;
 - necessità di copertura di fronte cieco visibile dalla strada o da spazi pubblici;
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT.

9. Nel caso di Sopralzo e Ampliamento è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.
10. Nel caso di strade con esistente edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento in atto per i primi due piani fuori terra, osservando, per i piani superiori, le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto 1:1 fra altezze e larghezza stradale.
11. Sono fatte salve le disposizioni prevalenti di cui all'Articolo 71.

De: Distanza tra edifici (m)

1. E' la distanza minima tra gli edifici, compresi i locali seminterrati di cui all'Articolo 24, o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.
2. La De si misura in proiezione orizzontale sul segmento minimo congiungente gli edifici **fronteggianti**.
3. La De non si applica all'interno dell'Ambito Storico e ai locali interrati di cui all'Articolo 24.
4. Tra pareti di cui almeno una finestrata la De è pari a 1/2 dell'H dell'edificio più alto con un valore minimo di 10,00 m.
5. Tra pareti non finestate la De è pari a 1/2 dell'H dell'edificio più alto.
6. A discrezione dell'Amministrazione Comunale sono consentite distanze inferiori qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato.
7. Nel caso di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, la De deve essere maggiore o uguale all'esistente.
8. Per le costruzioni ricadenti in Ambito Storico, la De deve essere maggiore o uguale all'esistente. Tale disposizione è da intendersi prevalente.

Dc: Distanza dai confini di proprietà (m)

1. È la distanza tra l'edificio fuori terra, compresi i locali seminterrati di cui all'Articolo 24, ed il confine della proprietà.
2. La distanza si misura in proiezione orizzontale sulla perpendicolare alla linea di proprietà dai singoli punti fuori terra dell'edificio.
3. La Dc minima è di 5,00 m. Nel caso di edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H.
4. La Dc non si applica ai locali interrati di cui all'Articolo 24 e al recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
5. Fatto salvo il rispetto **delle norme civilistiche**, della De e le esplicite limitazioni contenute nelle norme d'ambito, è consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate in caso di accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari.

6. La Dc non si applica nelle aree dell'Ambito Storico.
7. Salvo diversa disciplina d'ambito, è ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino aventi le caratteristiche di cui all'Articolo 24;
 - autorimesse di cui all'Articolo 17 aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico all'estradosso della copertura, fatto salvo il rispetto della De.

CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER L'INTERO TERRITORIO

Articolo 26 - Classificazione del territorio in ambiti urbanistici

1. Il PR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.
2. Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai relativi articoli.
3. Ai sensi della legislazione regionale vigente, la disciplina urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali nelle diverse parti del territorio è contenuta nelle norme di ciascun Ambito di PGT che definiscono puntualmente l'ammissibilità e i limiti edificatori.
4. L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata negli elaborati PdR.T03.
5. Gli ambiti urbanistici identificati sono:

<p>Ambiti del tessuto urbano consolidato</p>	<p>Ambito Sorico</p> <p>Ambiti residenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito residenziale di interesse paesistico e storico R1 - Ambito residenziale diffuso R2, R3 e R4 - Ambito residenziale misto R5 <p>Ambiti produttivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito produttivo P1 - Ambito produttivo P2 - Ambito produttivo P3 - Ambito produttivo misto P4 - Ambito per Attrezzature ferroviarie P5 <p>Ambiti terziari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito direzionale commerciale V1 - Ambito direzionale commerciale V2 - Stazione carburanti C - Ambito per Attrezzature autostradali AU <p>Ambiti per servizi</p> <p>Ambiti tecnologici-civici</p> <p>Ambito di compensazione ambientale</p> <p>Ambiti speciali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito di riqualificazione urbana ARU
--	---

	- Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV
Ambiti agricoli	- Ambito agricolo di interesse paesistico AG1 - Ambito agricolo di valore territoriale AG2
Altri ambiti	- Ambito dei corsi d'acqua ACQ - Ambiti della mobilità
Ambiti non soggetti a trasformazione	- Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica NTR

Articolo 27 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

1. Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.
2. Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 gli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli come definiti dall'Articolo 26.
3. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede allegate al presente documento, sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 gli edifici:
 - a) che, nel corso di validità del PR, sono oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con capacità edificatoria superiore a quella prevista nell'ambito in cui l'edificio ricade;
 - b) con destinazione d'uso non conforme a quella dell'Ambito urbanistico nel quale ricadono;
 - c) sottoposti ad intervento di Restauro all'interno dell'Ambito storico;
 - d) classificati come Bene di interesse storico-artistico e Elementi storici paesistici e ambientali nell'elaborato PdR.T02;
 - e) edifici a destinazione residenziale adibiti a custodia o al servizio titolare delle attività produttive e all'interno degli ambiti P1, P2, P3 e P5.
4. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto eventualmente indicato nelle Schede allegate al presente documento, sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 qualora prevedano la modifica della sagoma gli edifici:
 - a) con tipologia a schiera;
 - b) multipiano in linea a corte aperta o chiusa;
 - c) a torre.
5. La limitazione di cui al comma precedente non si applica qualora l'intervento sia esteso e realizzato contemporaneamente sull'intero edificio o si riferisca ad altre tipologie di edificio.
6. Il recupero abitativo del sottotetto è ammesso in deroga alla Ds e alla Dc.
7. Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di 2,40 m.

8. Per ogni nuova unità immobiliare resa abitativa è obbligatorio reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 m² ogni 3 m² di SIp con un minimo di un posto auto. Tali spazi devono essere reperiti al piano terra degli edifici, nelle aree pertinenziali o nel sottosuolo delle stesse. È consentita la monetizzazione nei casi prevista dalla L.R. 12/2005.
9. Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito Storico, e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è possibile:
 - versare al comune una somma pari al loro costo di costruzione stabilito con delibera del Consiglio Comunale;
 - reperire gli spazi in aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che gli spazi per parcheggi siano legati da vincolo di pertinenza alle unità abitative previste dall'intervento stesso;
 - reperire gli spazi in aree per servizi destinate a parcheggio tramite convenzionamento.
10. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti nell'Ambito Storico con le limitazioni di cui ai commi 11, 12 e 13 e 14.
11. Non è consentito:
 - modificare le quote di gronda e di colmo esistenti;
 - variare l'andamento delle falde esistenti;
 - interrompere la continuità della gronda.
12. È viceversa consentito:
 - realizzare uno o più abbaini con larghezza fino a 2 m misurata al lordo delle strutture verticali di chiusura, con quota di colmo inferiore a quella della copertura e per uno sviluppo complessivo massimo del 30% rispetto alla lunghezza del fronte dell'edificio;
 - introdurre finestre complanari alla falda;
 - traslare i solai intermedi;
 - creare terrazzi all'interno della sagoma della copertura (terrazzi in tasca);
13. Ai fini della continuità dei fronti edilizi verso gli spazi pubblici può essere ammessa come altezza massima ammissibile l'altezza maggiore della cortina edilizia continua previo parere conforme della Commissione Comunale per il Paesaggio. L'altezza maggiore è da intendersi riferita alla data di adozione del presente PGT.
14. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione secondo le disposizioni comunali vigenti.
15. Per quanto non disciplinato dalle norme del presente PGT, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005.

Articolo 28 - Individuazione delle zone di recupero

1. Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con i perimetri dell'Ambito Storico, di cui all'Articolo 29. L'assoggettamento

dell'Ambito di riqualificazione urbana a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato non costituisce individuazione di piano di recupero ai sensi della L. 457/78.

SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER L'AMBITO STORICO

Articolo 29 - Individuazione delle aree dell'Ambito Storico

1. Le aree dell'Ambito Storico sono quelle comprese nel perimetro indicato negli elaborati PdR.T03a, PdR. T03b, PdR.T04.
2. Tale perimetro coincide con la mezzeria del segno grafico. Inoltre l'elaborato PdR.T04 individua il limite delle Unità d'Intervento, che rappresentano un riferimento per specifiche destinazioni d'uso e modalità d'intervento.
3. Obiettivo del PR è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici per quanto concerne la loro qualità e fruibilità.
4. Il PR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei nuclei cittadini rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

Articolo 30 - Classificazione delle aree interne all'Ambito Storico

1. In materia di destinazioni si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4.
2. La Destinazione principale sono: Residenza; Servizi pubblici.
3. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Industria Artigianato al servizio della residenza con esclusione delle attività moleste; Commercio Vicinato; Direzionale; Servizi privati strutturati esclusivamente all'interno delle Unità d'Intervento 11C e 14G; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Housing sociale.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Servizi privati strutturati ad esclusione delle Unità d'Intervento 11C e 14G; Locali di intrattenimento; Carburanti; Depositi.
5. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; Agenzie di servizi con SIp superiore a 200 m²; Esercizi pubblici con SIp superiore a 250 m²; **Direzionale con SIp superiore a 150 m².**
6. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della SIp oggetto di intervento.

7. L'unità minima di intervento è riferita alla particella catastale dell'immobile oggetto di intervento. In caso di accorpamento di più edifici, l'unità minima di intervento corrisponde all'unione delle rispettive particelle catastali, se diverse.

Articolo 31 - Modalità di attuazione in Ambito storico

1. Il PR si attua mediante Intervento diretto e Intervento urbanistico preventivo.
2. È possibile proporre un intervento urbanistico preventivo anche se non indicato nell'elaborato PdR.T04. In questo caso devono essere rispettate le modalità di intervento previste dal PR. Tali interventi urbanistici preventivi:
 - non sono da considerarsi Varianti al PGT;
 - devono essere estesi oltre che agli edifici anche allo spazio aperto pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune;
 - devono prevedere il contributo al sistema dei servizi ai sensi dell'Articolo 113.
3. Il rilascio di ogni titolo abilitativo relativo agli interventi in Ambito Storico è **essere** soggetto al parere della Commissione per il paesaggio.

Articolo 32 - Modalità di intervento in Ambito storico

1. Gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.
2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.
3. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle modalità di seguito elencate come rappresentate nell'elaborato PdR.T04.
4. Indipendentemente dalla modalità di intervento, gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono rispettare le prescrizioni prevalenti emanate dalla competente Soprintendenza.
5. Gli interventi edilizi previsti all'interno dell'Ambito storico sono i seguenti:
 - **manutenzione ordinaria**, come definito dall'art. 27 comma 1 lettera a) della L.R. 12/2005.
 - **manutenzione straordinaria**, come definito dall'art. 27 comma 1 lettera b) della L.R. 12/2005.
 - **demolizione**: gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne
 - **restauro**, come definito dall'art. 27 comma 1 lettera c) della L.R. 12/2005, e con le seguenti specificazioni.

Sono gli interventi volti alla conservazione integrale degli interni e degli esterni. Sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto della tipologia

distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' necessario il rigoroso mantenimento di tutti gli elementi architettonici, decorativi e strutturali. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi e di finitura, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra. Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche. Particolare cura dovrà essere deputata alla conservazione delle strutture portanti orizzontali. Non ne è consentita la sostituzione se non nei casi di comprovata inaffidabilità o insufficienza delle stesse e comunque, in questi casi, senza alterazione delle quote precedenti. Nell'ambito degli interventi di restauro è sempre ammessa la manutenzione ordinaria.

- **risanamento conservativo**, come definito dall'art. 27 comma 1 lettera c) della L.R. 12/2005 e con le seguenti specificazioni.

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonici decorativi deteriorati;
- la realizzazione, ove indispensabile, di servizi igienici e impianti tecnologici, che comunque deve essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo e la localizzazione dovrà essere in coincidenza con gli originali vani accessori;
- la modifica dell'impianto distributivo interno limitatamente alle strutture verticali non portanti (tramezze);
- la dotazione di elementi di collegamento verticale (scale all'interno dell'edificio quando non provochino alterazioni del distributivo principale dell'edificio e dei muri portanti);
- l'apertura di finestre sugli spazi interni dei corpi attualmente rustici;
- le aperture nelle strutture portanti verticali al solo fine dell'ottimizzazione distributiva e dell'adeguamento o inserimento di nuovi servizi igienico-sanitari.

Particolare cura dovrà essere deputata alla conservazione delle strutture portanti orizzontali. Non è consentita la sostituzione se non nei casi di comprovata inaffidabilità o insufficienza delle stesse e comunque in caso di sostituzione senza alterazione di quota rispetto alla precedente.

Si prescrive in particolare:

- il rispetto di ogni elemento antico architettonicamente rilevante come volti, facciate interne ed e-sterne, androni, porticati, scale, pavimentazione, ambienti particolari;
- la conservazione di elementi antichi architettonici e decorativi come fontane, scenari, esedre, edicole, lapidi, ecc.

Nell'ambito degli interventi di risanamento conservativo è sempre ammessa la manutenzione ordinaria.

- **ristrutturazione edilizia a vincolo parziale:** modalità d'intervento rivolta alle unità immobiliari e fondiari con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - ambientale al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).

Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati di progetto relativi allo stato di fatto) con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata.

Nell'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole di piano. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale è sempre ammessa la manutenzione ordinaria.

- **ristrutturazione edilizia:** come definito dall'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. 12/2005.

Articolo 33 - Criteri specifici per gli interventi in Ambito Storico

1. A corredo dei progetti d'intervento in Ambito Storico dovranno essere presentati:

- la scheda di indagine e di intervento (Allegato D alle presenti norme), limitatamente agli edifici sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con vincolo parziale orientata alla lettura degli elementi storico-architettonici dei fabbricati nei loro caratteri più significativi al fine di orientare la progettazione al mantenimento e alla conservazione degli elementi e delle componenti caratterizzanti il fabbricato oggetto di recupero. La scheda, divisa per componenti edilizie (muratura, copertura, ...), contiene una prima sezione di analisi, una seconda parte di descrizione dello stato di conservazione ed una terza di proposte progettuali di intervento.
- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

2. La scheda di indagine e di intervento (Allegato D alle presenti norme) costituisce supporto conoscitivo e progettuale a disposizione dei soggetti attuatori. La medesima scheda e la documentazione di cui al precedente comma possono essere integrati e modificati attraverso Determina Dirigenziale senza che questo costituisca variante al Piano delle Regole.
3. Nell'Ambito Storico sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate. Entro in presente Ambito gli interventi autorizzati attraverso titolo edilizio abilitativo singolo, piano urbanistico preventivo o Permesso di costruire convenzionato riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base alle modalità d'intervento contenute nelle presenti norme.
4. Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo di costume e di vita, sono vincolanti alla conservazione in loco ed al ripristino.
5. In ogni intervento dovrà essere messa particolare cura affinché, mediante l'uso coerente di materiali e colori, siano salvaguardate al massimo e opportunamente valorizzate le caratterizzazioni formali interne ed esterne anche minori ma significative dal punto di vista storico e ambientale, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali porticati, loggiati, volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe viarie, arredi di parchi, orti e giardini con le loro murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade, nonché le insegne, le mostre di vetrine e gli elementi caratteristici dell'arredo urbano quali chioschi, cabine, sistemi di illuminazione e di segnaletica stradale.
6. Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare del titolo edilizio abilitativo, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve, ai sensi della legislazione nazionale in materia, darne immediato avviso all'Amministrazione Comunale e alle soprintendenze per i provvedimenti di rispettiva competenza.
7. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni relative ad elementi puntuali, particolari e distintivi per l'Ambito storico.

A - SPECIALI ADEMPIMENTI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le imprese, cui sono affidati i lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione sono tenute ad assicurare, attraverso specifica relazione integrativa dell'Allegato D delle presenti norme, un'organizzazione di mezzi e di mano d'opera idonea alla realizzazione a regola d'arte degli interventi previsti ed in particolare dovranno essere garantiti la preparazione, l'uso e la lavorazione dei materiali da costruzione di tipo tradizionale e forniti i mezzi ed i tecnici per ogni intervento, anche non previsto, di consolidamento e restauro delle parti originarie.

B - ARREDO STRADALE

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere gradualmente eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra. In attesa dell'approvazione di uno specifico piano di iniziativa comunale sono vietate le pubblicità stradali, salvo quelle di interesse pubblico: in tali casi, la forma, le dimensioni e l'aspetto delle insegne devono essere esaminati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Novate Milanese.

C – PARCHI E GIARDINI DI PREGIO

I parchi e giardini di pregio esistenti e confermati dal piano dovranno essere mantenuti con divieto di pavimentarli o trasformarli comunque in cortili e di erigervi recinzioni o nuove costruzioni di alcun genere comprese quelle sotterranee, sempre che non siano previste dal piano. E' ammessa la realizzazione di pergolati o strutture simili purché non risultino chiuse su alcun lato, e siano coerenti con l'impianto e le caratteristiche dei giardini. Gli alberi ad alto fusto esistenti, di particolare pregio, sono soggetti a vincolo di conservazione.

D - CORTILI E SPAZI INEDIFICATI

Tutti gli spazi attualmente inedificati, salvo diversa precisazione del piano, devono essere mantenuti liberi: è vietato occuparli con costruzioni di alcun genere anche provvisorie. In sede di rilascio di titolo edilizio abilitativo potrà essere prescritta la demolizione dei fabbricati o strutture, interessati dall'intervento, allo scopo di ripristinare le integrità degli spazi liberi originari che siano stati alterati da trasformazioni e/o intrusioni di manufatti. In sede di attuazione delle previsioni di piano l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla stipulazione di convenzioni con privati che garantiscono l'accessibilità degli spazi interni.

E – PAVIMENTAZIONI

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali, cortili, androni e porticati devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego di materiali da concordarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Novate Milanese. In particolare è fatto divieto di rimuovere e/o sostituire con altro materiale le parti pavimentate in acciottolato o lastricato in pietra esistenti anche se non specificatamente prescritto, salvo il caso nel quale le zone in acciottolato o in pietra siano ridotte a reliquati insignificanti e degradati.

F – RECINZIONI

È vietato il frazionamento di corti o spazi unitari con recinzioni di alcun genere. Tutte le recinzioni nuove o in sostituzione di esistenti, comprese quelle con fondazioni non continue sono soggette a specifico titolo edilizio abilitativo. La scelta dei materiali e dei tipi deve essere oggetto di particolare cura per il rispetto del contesto ambientale e architettonico.

G – COPERTURE

La struttura portante delle coperture di valore storico e testimoniale dovrà essere mantenuta ove esistente con la protezione e/o il restauro delle travature esistenti. E' consentita la sostituzione

unicamente di quelle parti dell'orditura degradate che non garantiscono più il trasferimento dei carichi alle strutture verticali in condizioni di sicurezza. Non sono ammessi volumi tecnici che sporgono dall'involucro dell'esistente e dai profili esistenti.

8. L'elaborato PdR.T04 individua inoltre gli Ambiti per servizi, gli Ambiti tecnologici-civici e gli Ambiti della mobilità – Viabilità per i quali si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione in esso riportata

SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

Articolo 34 - Ambiti residenziali: generalità

1. Comprendono parti del territorio esistenti o in via di completamento.
2. La Destinazione principale è: Residenza.
3. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; Agenzie di servizi con Slp superiore a 200 m²; Esercizi pubblici con Slp superiore a 150 m²; Servizi privati strutturati; **Direzionale con Slp superiore a 150 m².**
4. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Slp soggetta a mutamento.
5. I nuovi insediamenti di Commercio Vicinato con superficie di vendita superiore a 150 m² sono soggetti al reperimento dei parcheggi di cui all'Articolo 17 da destinarsi all'uso pubblico al servizio dell'attività insediata. Tali parcheggi possono essere individuati:
 - all'interno del lotto;
 - in aree private all'interno di un raggio di 100 m;
 - in aree di uso pubblico, previa convenzione con il Comune che stabilisce i termini di uso e gestione.

Articolo 35 - Ambito residenziale **di interesse paesistico e storico R1**

1. Comprendono parti del territorio edificato contraddistinte da tipologia in linea, a corte e di tipo isolata riconducibile generalmente alla prima metà del '900.
2. Il PR prevede per queste aree il consolidamento del patrimonio edilizio nel rispetto dei valori paesistico-ambientali derivanti dalla qualità architettonica degli edifici e delle relative pertinenze.
3. La disciplina urbanistica è finalizzata alla conservazione e tutela dell'impianto planovolumetrico e degli elementi tipologici e stilistici che presentano caratteri originari anche di unitarietà.
4. Ogni intervento deve garantire:
 - la conservazione e la valorizzazione del paesaggio urbano del quale l'edificio è parte integrante;
 - la tutela degli edifici e dei manufatti che hanno conservato le tipologie costruttive e le caratteristiche architettoniche originarie;

- la riqualificazione architettonica degli edifici e dei manufatti che presentano caratteri estetici e compositivi incongruenti o dissonanti con il contesto urbano;
 - in caso di edifici in linea o a cortina, il mantenimento o la ricomposizione degli allineamenti verticali e orizzontali delle aperture;
 - in caso di edifici isolati, il mantenimento del rapporto tra spazi edificati e spazi liberi destinati a giardino e la salvaguardia del patrimonio arboreo.
5. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi privati strutturati fino ad un massimo di 400 m² di SIp; Servizi pubblici; Depositi fino ad un massimo di 50 m² di SIp; Housing sociale.
6. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Carburanti.
7. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi purché finalizzati al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 4. Sono fatte salve le disposizioni prevalenti in materia di tutela dei beni assoggettati al D.Lgs. 42/2004.
8. Nel solo caso di edificio esistente con Ds = 0,00 m è obbligatorio il mantenimento di tale distanza e il rispetto degli allineamenti stradali.
9. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:
- a) Per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 15, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT:
 $U_f \leq 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ con un massimo di 300 m² di SIp
 $R_c \leq 30\%$
 $R_o \leq 45\%$
 $H \leq 8,80 \text{ m}$
 - b) Nei lotti edificati e comunque diversi da quelli indicati al punto a) si applicano i seguenti parametri:
 $S_{Ip} \text{ massima} \leq \text{esistente} + 200 \text{ m}^2$
 $R_c \leq \text{esistente}$
 $R_o \leq \text{esistente}$
 $H \leq \text{il maggior valore tra l'esistente e } 8,80 \text{ m}$
10. Le autorimesse private:
- a) non devono avere accessi diretti dalla viabilità pubblica;
 - b) sono ammesse con Dc e Ds = 0,00 m;
 - c) sono ammesse con altezza massima al colmo pari a 3,00 m e purché con copertura a falda inclinata.

11. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine. È inoltre ammessa la costruzione a confine di proprietà a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

Articolo 36 - Ambito residenziale diffuso R2, R3 e R4

1. Comprendono parti del territorio edificate prevalentemente in epoche recenti.
2. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi fino ad un massimo di 100 m² di SIp; Housing sociale
3. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Carburanti.
4. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.
5. Per gli ambiti R2, il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 15, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT:
 $U_f \leq 0,35 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 30\%$
 $R_o \leq 45\%$
 $H \leq 8,80 \text{ m}$
 - b) Nei lotti edificati e comunque diversi da quelli indicati al punto a) si applicano i seguenti parametri:
 $U_f \leq 0,35 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 30\%$ o, se maggiore, esistente
 $R_o \leq 45\%$ o, se maggiore, esistente
 $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 8,80 m
6. Per gli ambiti R3, il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 15, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT:
 $U_f \leq 0,80 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 40\%$
 $R_o \leq 55\%$
 $H \leq 12,80 \text{ m}$
 - b) Nei lotti edificati e comunque diversi da quelli indicati al punto a) si applicano i seguenti parametri:
 $U_f \leq 0,80 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

$R_c \leq 40\%$ o, se maggiore, esistente

$R_o \leq 55\%$ o, se maggiore, esistente

$H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 12,80 m

7. Con apposita simbologia grafica bordo verde e lettera "B" sono individuate nell'elaborato PdR.T03 e nell'elaborato PdR.T03a le aree ricadenti nell'ambito R3 che risultano prive di capacità edificatoria in forza di precedenti trasferimenti volumetrici. Le aree di cui al presente comma, fatte salve le pattuizioni sottoscritte tra le parti, non sono edificabili e non possono essere oggetto di interventi che riducano la Superficie drenante.
8. Per gli ambiti R4, il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 $U_f \leq 1,20 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 40\%$ o, se maggiore, esistente
 $R_o \leq 55\%$ o, se maggiore, esistente
 $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 16,80 m
9. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

Articolo 37 - Ambito residenziale misto R5

1. Comprendono parti del territorio nel quale convivono quote significative di attività diverse da quelle residenziali.
2. Obiettivo del PR è il mantenimento del mix funzionale pur riconoscendo all'ambito una vocazione prevalentemente residenziale.
3. Nel rispetto delle seguenti disposizioni in materia di destinazioni, l'insediamento di attività ascrivibili alla destinazione Industria potrà avvenire qualora si dimostri, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, la loro compatibilità con il contesto urbano in cui si inseriscono.
4. Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Industria Artigianato; Industria Manifattura; Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi; **Housing sociale**.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Carburanti.
6. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.
7. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 $U_f \leq 0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 40\%$
 $R_o \leq 55\%$
 $H \leq 11,80 \text{ m}$

8. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI

Articolo 38 - Ambiti produttivi: generalità

1. Si tratta delle parti di territorio nelle quali si svolgono le attività produttive in senso sia industriale sia artigianale.
2. Nelle specifiche norme d'ambito sono dettagliate la Destinazione principale, la Destinazione Integrativa e la Destinazione vietata.
3. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso dalla Destinazione principale a favore delle seguenti funzioni: Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici con SIp superiore a 150 m²; Servizi privati strutturati; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; **Direzionale con SIp superiore a 150 m².**
4. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 75% della SIp soggetta a mutamento.
5. Gli spazi per esposizione e vendita dei beni prodotti in loco sono limitati al 10 % della SIp. Tali spazi sono assimilati alle Attività commerciali ai soli fini del calcolo del Contributo di costruzione e la loro realizzazione, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati, non implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico.
6. **Ai soli fini della disciplina degli oneri di urbanizzazione sono assimilabili alla destinazione d'uso Industria le seguenti destinazioni** **Sono da ritenersi spazi e/o locali con destinazione d'uso Industria i seguenti diversi utilizzi dei medesimi spazi e /o locali:**
 - a) Residenza, per una abitazione di SIp inferiore a 100 m² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività;
 - b) spazi **per esposizione e vendita dei beni prodotti in loco** **ad uffici al servizio dell'attività produttiva.**
7. Salvo differente e prevalente disciplina d'ambito, gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.
8. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
9. Per gli insediamenti produttivi contigui con Ambiti residenziali, Ambito dei corsi d'acqua, Ambiti agricoli o Ambiti per servizi è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale costituita da filare di alberi ad alto fusto aventi caratteristiche e dimensioni dettate dall'ufficio tecnico comunale.

Articolo 39 - Ambito produttivo P1

1. Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali localizzati all'interno del tessuto edificato compatto.

2. Obiettivo del PR è il mantenimento delle attività insediate o la loro tipologia.
3. Le Destinazioni principali sono: Industria Artigianato; Industria Manifattura
4. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Logistica; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Carburanti; Housing sociale.
6. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Uf ≤ esistente
 - Rc ≤ esistente
 - Ro ≤ esistente
 - H ≤ esistente
7. Gli interventi edilizi ammessi devono tendere ad un miglior inserimento ambientale e paesaggistico dei manufatti

Articolo 40 - Ambito produttivo P2

1. Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali localizzati:
 - a diretto contatto o in prossimità di ambiti non produttivi;
 - lungo assi di penetrazione viaria verso le parti centrali della città.
2. Obiettivo del PR è il mantenimento, il consolidamento e l'insediamento di funzioni produttive che non generino contrasti ed interferenze con il sistema della mobilità e con le funzioni insediate o insediabili all'esterno dell'ambito.
3. Le Destinazioni principali sono: Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Artigianato.
4. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Locali di intrattenimento; Carburanti nel rispetto dell'Articolo 47; Depositi; Agenzie di servizi fino a 500 m² di SIp.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Logistica; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Housing sociale.
6. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 15, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT:
 - Uf ≤ 1,00 m²/ m²

$R_c \leq 70\%$

$R_o \leq 85\%$

$H \leq 13,50 \text{ m}$

- b) Nei lotti edificati e comunque diversi da quelli indicati al punto a) si applicano i seguenti parametri

$U_f \leq 1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ o, se maggiore, esistente

$R_c \leq 70\%$ o, se maggiore, esistente

$R_o \leq 85\%$ o, se maggiore, esistente

$H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 13,50 m

7. Gli interventi edilizi ammessi devono tendere ad un miglior inserimento ambientale e paesaggistico dei manufatti.

8. Con apposita simbologia grafica bordo verde e lettera "C" sono individuate nell'elaborato PdR.T03 e nell'elaborato PdR.T03b le aree ricadenti nell'ambito P2 per le quali valgono le seguenti disposizioni prevalenti.

a) Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Locali di intrattenimento; Carburanti nel rispetto dell'Articolo 47; Depositi; Agenzie di servizi fino a 500 m^2 di SIp.

b) Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m^2 per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Logistica; Industria Rischio; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Servizi privati diffusi; Housing sociale.

c) L'insediamento delle Destinazioni Commercio Vicinato, Commercio Medie strutture e Commercio Grandi strutture può avvenire esclusivamente previa predisposizione di piano attuativo esteso all'interno ambito individuato e perimetrato.

d) Il Piano attuativo di cui alla precedente lettera c) deve localizzare, attrezzare e cedere gratuitamente aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore a quelle indicate al comma 5 dell'Articolo 113.

e) Il Piano attuativo di cui alla precedente lettera c) deve:

o localizzare, attrezzare e cedere gratuitamente le aree per urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione;

o stabilire la quota di aree per opere di urbanizzazione secondaria da localizzare all'interno e all'esterno del perimetro di intervento.

9. Con apposita simbologia grafica bordo verde e lettera "D" sono individuate nell'elaborato PdR.T03 e nell'elaborato PdR.T03b le aree ricadenti nell'ambito P2 per le quali gli interventi devono essere sottoposti a forme di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale al fine

di garantire trasformazioni compatibili con le opere connesse al potenziamento della quarta corsia dinamica dell'Autostrada A4².

Articolo 41 - Ambito produttivo P3

1. Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali compatti localizzati prevalentemente nel territorio extra residenziale e all'interno di ambiti dotati di infrastrutture dedicate.
2. Obiettivo per PR, coerentemente con i disposti del DP, è il potenziamento del sistema produttivo locale.
3. La Destinazione principale è: Industria.
4. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Locali di intrattenimento; Carburanti nel rispetto dell'Articolo 47; Depositi; Agenzie di servizi fino a 500 m² di SIp.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività; Ricettivo; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Housing sociale.
6. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 15, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT:
 $U_f \leq 1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 70\%$
 $R_o \leq 85\%$
 $H \leq 16,50 \text{ m}$
 - b) Nei lotti edificati e comunque diversi da quelli indicati al punto a) si applicano i seguenti parametri
 $U_f \leq 1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ o, se maggiore, esistente
 $R_c \leq 70\%$ o, se maggiore, esistente
 $R_o \leq 85\%$ o, se maggiore, esistente
 $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 16,50 m
7. Gli interventi edilizi ammessi devono tendere ad un miglior inserimento ambientale e paesaggistico dei manufatti.

Articolo 42 - Ambito produttivo misto P4

1. Comprendono parti del territorio nel quale convivono quote significative di attività diverse da quelle produttive.

² comma introdotto in recepimento del parere regionale.

2. Obiettivo del PR è il mantenimento del mix funzionale pur riconoscendo all'ambito una vocazione prevalentemente produttiva.
3. Nel rispetto delle seguenti disposizioni in materia di destinazioni, l'insediamento di attività ascrivibili alla destinazione residenziale potrà avvenire qualora si dimostri, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, che il lotto e il contesto urbano assicurino i requisiti essenziali per le funzioni abitative.
4. Le Destinazioni principali sono: Industria Artigianato; Industria Manifattura
5. Le Destinazioni integrative sono: Residenza, Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi; Housing sociale.
6. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Ricettivo; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Logistica; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Carburanti.
7. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ o, se maggiore, esistente
 - $R_c \leq 50\%$ o, se maggiore, esistente
 - $R_o \leq 65\%$ o, se maggiore, esistente
 - $H \leq 10,00 \text{ m}$ o, se maggiore, esistente

Articolo 43 - Ambito per Attrezzature ferroviarie P5

1. Si tratta delle aree sulle quali sono già insediate strutture ed attrezzature al servizio della mobilità ferroviaria, comprese le attività di tipo direzionale e amministrativo.
2. Le Destinazioni principali sono: Industria Insalubre, Industria Logistica, Industria Manifattura.
3. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Servizi pubblici; Depositi.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m^2 , da adibire a custodia; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Housing sociale.
5. Le Destinazioni principali ed integrative sono ammesse qualora attinenti alle strutture, alle attrezzature e alle attività di cui al comma 1.
6. Sono inoltre sempre ammessi impianti ed attrezzature necessari allo svolgimento del servizio ferroviario.
7. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.
8. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $U_f \leq$ esistente aumentata del 10%
 - $R_c \leq$ esistente aumentato del 10%
 - $R_o \leq$ esistente aumentato del 10%

$H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 16,50 m

SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERZIARI

Articolo 44 - Ambiti terziari: generalità

1. Si tratta delle parti di territorio nelle quali sono insediate le attività direzionali e commerciali, compresi gli impianti di distribuzione dei carburanti e relativi servizi.
2. Appartengono agli Ambiti terziari:
 - Ambito direzionale commerciale V1;
 - Ambito direzionale commerciale V2;
 - Stazione carburanti C;
 - Ambito per Attrezzature autostradali A1

Articolo 45 - Ambito direzionale commerciale V1

1. Si tratta delle aree sulle quali sono già insediati esercizi commerciali diversi dagli esercizi di vicinato, funzioni ricettive e direzionali.
2. Nel presente Ambito si applicano le prescrizioni di cui al D.Lgs. 114/1998, alla L.R. 14/1999 e successive Delibere di giunta Regionale. Sono pertanto espressamente richiamate le definizioni, le procedure di rilascio delle autorizzazioni commerciali, i limiti dimensionali, gli obblighi autorizzativi, le verifiche di accessibilità e quant'altro necessario per l'insediamento di attività commerciali.
3. Le Destinazioni principali sono: Ricettivo; Commercio Vicinato, Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Direzionale. Le destinazioni sono insediabili con le limitazioni di cui ai commi successivi.
4. Le Destinazioni integrative sono: Commercio specializzato; Commercio all'ingrosso; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Industria; Centro commerciale; Parco commerciale; Carburanti; Housing sociale.
6. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.
7. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $U_f \leq 0,70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 - $R_c \leq 40\%$
 - $R_o \leq 55\%$
 - $H \leq 25,00 \text{ m}$
8. In caso di aumento della Superficie di vendita o di interventi che prevedono la completa demolizione con ricostruzione è prescritto il ricorso alla pianificazione attuativa o, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, al Permesso di costruire convenzionato. Tali interventi sono assoggettati ai meccanismi di compensazione ambientali di cui al Articolo 8.

9. Ai sensi della normativa regionale in materia di commercio si applicano le disposizioni di cui ai commi 10, 11 e 12.
10. Il numero massimo di strutture commerciali classificabili come medie e grandi strutture di vendita ai sensi della legislazione vigente è pari a 2.
11. È vietato aumentare la Superficie di vendita del settore alimentare rispetto a quanto autorizzato alla data di adozione del presente PGT.
12. La Superficie di vendita aggiuntiva complessiva, riferita all'interno Ambito, deve essere inferiore a 1.000 m² e deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) le attività commerciali classificate come medie o grandi strutture di vendita possono aumentare la Superficie di vendita in misura massima del 10% rispetto a quanto autorizzato alla data di adozione del presente PGT e comunque fino ad un massimo di 300 m²;
 - b) è possibile insediare nuovi esercizi di vicinato fino al raggiungimento della Superficie di vendita aggiuntiva.

Articolo 46 - Ambito direzionale commerciale V2

1. Si tratta delle aree sulle quali sono già insediati esercizi commerciali in forma di centro commerciale ai sensi della D.G.R. 5054/2007.
2. Nel presente Ambito si applicano le prescrizioni di cui al D.Lgs. 114/1998, alla L.R. 14/1999 e successive Delibere di giunta Regionale. Sono pertanto espressamente richiamate le definizioni, le procedure di rilascio delle autorizzazioni commerciali, i limiti dimensionali, gli obblighi autorizzativi, le verifiche di accessibilità e quant'altro necessario per l'insediamento di attività commerciali.
3. Le Destinazioni principali sono: Commercio Vicinato, Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Direzionale. Le destinazioni sono insediabili con le limitazioni di cui ai commi successivi.
4. Le Destinazioni vietate sono: Commercio specializzato; Commercio all'ingrosso; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Carburanti; Depositi.
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria; Housing sociale.
6. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.
7. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Uf ≤ esistente
 - Rc ≤ esistente
 - Ro ≤ esistente
 - H ≤ esistente

8. In caso di aumento della Superficie di vendita o di interventi che prevedono la completa demolizione con ricostruzione è prescritto il ricorso alla pianificazione attuativa. Tali interventi sono assoggettati ai meccanismi di compensazione ambientali di cui al Articolo 8.
9. Ai sensi della normativa regionale in materia di commercio si applicano le disposizioni di cui ai commi 10, 11 e 12.
10. Il numero massimo di strutture commerciali classificabili come medie e grandi strutture di vendita ai sensi della legislazione vigente non può essere superiore a quello risultante al momento di adozione del presente PGT.
11. È vietato aumentare la Superficie di vendita del settore alimentare rispetto a quanto autorizzato alla data di adozione del presente PGT.
12. La Superficie di vendita aggiuntiva complessiva, riferita all'interno Ambito, deve essere inferiore a 2.000 m² e deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) le attività commerciali classificate come medie o grandi strutture di vendita possono aumentare la Superficie di vendita in misura massima del 10% rispetto a quanto autorizzato alla data di adozione del presente PGT e comunque fino ad un massimo di 500 m²;
 - b) è possibile insediare nuovi esercizi di vicinato fino al raggiungimento della Superficie di vendita aggiuntiva.

Articolo 47 - Stazione carburanti C

1. Gli impianti di distribuzione di carburante sono disciplinati dalla legislazione e programmazione regionale che si intende richiamata per tutto quanto non specificamente indicato nel presente Articolo, con particolare riguardo alle definizioni, disposizioni procedurali e prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale degli impianti.
2. La Destinazione principale è: Carburanti
3. Le Destinazioni integrative sono: Servizi pubblici; Depositi esclusivamente connessi con la Destinazione principale.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria tranne le attività di officina leggera, elettrauto, gommista e lavaggio come definite dalla normativa regionale; Servizi privati diffusi, Commercio, Agenzie di servizi ed Esercizi pubblici tranne le attività integrative di cui alla normativa regionale; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Housing sociale.
5. Gli impianti possono essere installati su spazi pubblici e privati all'interno del presente Ambito e negli ambiti urbanistici che ammettono la destinazione Carburanti. In tutti gli insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

Slp per servizi accessori all'utente $\leq 150 \text{ m}^2$ per ogni impianto

Rc $\leq 50\%$ riferito a edifici, pensiline e altre strutture fisse

$R_o \leq 80\%$

$H \leq 4,50$ m riferito agli edifici

Altezza massima $\leq 5,00$ m riferito all'intradosso delle pensiline

La D_s si applica anche alle pensiline e alle altre strutture fisse.

6. Gli impianti esistenti possono subire interventi solo a seguito di positiva verifica di conformità in materia di sicurezza stradale e igienico-ambientale ai sensi della normativa regionale.
7. Ai sensi della D.G.R. 9590/2009 le premialità sono applicate nella misura massima prevista dalla suddetta disposizione regionale.
8. Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.
9. Qualora all'interno di altri ambiti urbanistici siano realizzati autolavaggi o stazioni di distribuzione di carburante, in quanto consentiti all'interno della Destinazione principale o della Destinazione integrativa, si applicano le seguenti disposizioni:
 - la S_{lp} relativa alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi concorre alla verifica della capacità edificatoria dell'ambito;
 - le attrezzature relative alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente Articolo.

Articolo 48- Ambito per Attrezzature autostradali AU

1. Si tratta delle aree sulle quali sono già insediate strutture ed attrezzature al servizio della viabilità autostradale, comprese le attività di tipo direzionale e amministrativo.
2. Le Destinazioni principali sono: Direzionale; Carburanti
3. Le Destinazioni integrative sono: Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi pubblici; Depositi; Ricettivo.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria tranne le attività di officina leggera, elettrauto, gommista e lavaggio come definite dalla normativa regionale; Servizi privati diffusi, Commercio, Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Housing sociale.
5. Le Destinazioni principali ed integrative sono ammesse qualora attinenti alle strutture, alle attrezzature e alle attività di cui al comma 1.
6. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.
7. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $U_f \leq$ esistente aumentata del 10%
 - $R_c \leq$ esistente aumentato del 10%
 - $R_o \leq$ esistente aumentato del 10%
 - $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 11,50 m

SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI PER SERVIZI, AMBITI TECNOLOGICI-CIVICI, AMBITI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Articolo 48 Articolo 49- Ambiti per servizi

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche, di uso pubblico e private che rivestono un interesse generale nei confronti dei cittadini e delle attività economiche.
2. Per tali ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione in esso contenuta.

Articolo 49 Articolo 50- Ambiti tecnologici-civici

1. Sono le aree destinate a strutture e impianti afferenti le reti tecnologiche-energetiche nonché aree destinate ad attrezzature di interesse civico e collettivo.
2. Per tali ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione in esso contenuta.

Articolo 50 Articolo 51- Ambito di compensazione ambientale

1. Sono le aree **che** partecipano ai meccanismi di Compensazione Ambientale definiti all'Articolo 8.
2. Per tali ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS.

SEZIONE VI – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI SPECIALI

Articolo 51 Articolo 52- Ambiti speciali: generalità

1. Sono le aree del tessuto urbano consolidato soggette a normative specifiche non ricadenti nelle categorie precedenti.
2. All'interno di questi ambiti si applicano le normative generali puntualmente richiamate con le limitazioni contenute nei singoli articoli. Tali specificazioni sono da considerarsi prevalenti rispetto alle norme generali e applicabili solamente agli ambiti individuati.
3. Appartengono agli Ambiti speciali:
 - Ambito di riqualificazione urbana ARU;
 - Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV.

Articolo 52 Articolo 53- Ambito di riqualificazione urbana ARU

1. Sono le parti del tessuto consolidato che presentano una o più delle seguenti caratteristiche: aree dismesse o sottoutilizzate; ambiti con funzioni non coerenti con il contesto; comparti che necessitano d'interventi di trasformazione funzionale ed edilizia finalizzati alla loro riattivazione in senso urbano e al potenziamento delle infrastrutture e dei servizi.
2. Negli ARU si applicano i meccanismi di autoperequazione e di compensazione ambientale di cui all'Articolo 8.
3. Per ogni ARU il DP definisce, attraverso le schede di cui all'Allegato C, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.

4. Nelle suddette schede è indicata la capacità edificatoria totale espressa in metri quadrati di Slp, che costituisce il riferimento per la determinazione del Contributo al sistema dei servizi e alla compensazione indipendentemente dall'effettiva edificazione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.
5. Nelle schede di cui al comma 3 sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico ARU in coerenza con quanto dettato dal PS. Se non diversamente indicato nella scheda medesima, la localizzazione riportata nello schema grafico è indicativa; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
6. Il Contributo al sistema dei servizi è distinto in:
 - a) totale: superficie complessiva da cedere o asservire
 - b) da reperire all'interno dell'Ambito: superficie minima da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del soggetto proponente;
 - c) da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'ambito: superficie da cedere o asservire o da monetizzare, secondo i disposti di cui all'Articolo 114, obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito a cura del soggetto proponente.
7. Qualora le schede indichino solamente il contributo totale e quello all'interno del comparto (quest'ultimo inferiore al primo) il soggetto proponente decide, in accordo con l'Amministrazione Comunale, se il contributo rimanente è reperito all'interno o all'esterno del perimetro di intervento o se ricorrere alla monetizzazione.
8. Nelle schede di cui al comma 3, sono individuati il Contributo di Compensazione e gli Oneri di Compensazione secondo le disposizioni di cui all'Articolo 8.
9. Se non diversamente indicato nelle suddette schede, la localizzazione della viabilità, qualora riportata, è da intendersi indicativa e pertanto da definire puntualmente in sede attuativa.
10. Le disposizioni contenute nel paragrafo Prescrizioni specifiche per l'attuazione delle schede di cui al comma 4 sono da intendersi prevalenti rispetto alla disciplina generale e alle quantificazioni del meccanismo compensativo di cui all'Articolo 8.
11. Se non diversamente indicato nelle schede di cui al comma 4, il PGT si attua attraverso piani attuativi o permessi di costruire convenzionati estesi all'intera area oggetto di intervento indicata nella scheda.
12. Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
 - l'assetto urbanistico definitivo;
 - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale;
 - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
 - l'individuazione delle funzioni da insediare all'interno della Destinazione integrativa indicata;
 - la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 113 delle aree per servizi in rapporto alle Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione

non può condurre ad una superficie inferiore a quella indicata nelle schede di cui all'Allegato C.

13. I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.
14. Fino alla definitiva efficacia degli strumenti attuativi e indipendentemente dalla specifica normativa d'ambito, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, **Restauro e Risanamento conservativo**;
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto allo svolgimento o alla sicurezza delle attività esistenti e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili;
 - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;
 - e) in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT;
 - f) non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
15. Alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi o alla conclusione del procedimento relativo al Permesso di costruire convenzionato si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) per le aree interne all'Ambito Storico si applicano le norme di cui all'Articolo 30, applicate alle aree scoperte e alle costruzioni;
 - b) per le aree a destinazione residenziale esterne all'Ambito storico si applicano le norme di cui all'Articolo 36 e con i parametri di cui al comma 6 del medesimo Articolo;
 - c) per le aree a destinazione produttiva si applicano le norme di cui all'Articolo 41;
 - d) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.

Articolo 53 Articolo 54- Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV

1. Si tratta delle parti del territorio soggette a piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT.
2. La realizzazione degli interventi avviene nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dallo strumento attuativo o dalla variante adottati o approvati antecedentemente all'adozione del presente PGT. La disciplina edilizia e urbanistica definita da tali strumenti attuativi costituisce riferimento normativo, in caso di variante agli stessi, anche qualora rimandi al PRG previgente all'adozione del presente PGT; la modifica dei limiti massimi e minimi così definiti comporta variante al PGT.
3. Alla completa attuazione o decadenza dello strumento attuativo si applicano le seguenti disposizioni:

- a) per le aree a destinazione residenza si applicano le norme di cui all'Articolo 36 e con i parametri di cui al comma 6 del medesimo Articolo;
 - b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 40;
 - c) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.
4. Con apposita simbologia grafica "A" è individuato nell'elaborato PdR.T03 e nell'elaborato PdR.T03b l'insediamento produttivo sito tra Via Vialba e Via Fratelli Beltrami per il quale, in caso di variante allo strumento attuativo **o di Permesso di Costruire Convenzionato**, si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
- a) sulle aree di proprietà privata non attuate alla data di adozione del presente PGT è possibile insediare, oltre a quanto previsto dal medesimo strumento, anche le seguenti destinazioni: Direzionale; Commercio Medie strutture non alimentari; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti;
 - b) le destinazioni di cui alla precedente lettera a), ad eccezione di Direzionale e Servizi pubblici, non possono superare il 50% della capacità edificatoria complessiva prevista dallo strumento urbanistico attuativo; inoltre la destinazione Commercio Medie **strutture non alimentari** non può superare il 25% della medesima capacità edificatoria complessiva;
 - c) per le aree di proprietà pubblica individuate catastalmente al Foglio 14, Particella 82 e al Foglio 14, Particella 63 è possibile insediare, oltre a quanto previsto dal medesimo strumento urbanistico attuativo, anche le seguenti destinazioni: Industria, Direzionale; Ricettivo; Commercio Medie strutture non alimentari; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti;
 - d) la capacità edificatoria complessiva assegnata alle aree di cui alla precedente lettera c) è pari a 7.500 m²
 - e) nel caso di insediamento delle destinazioni di cui alle precedenti lettera a) e c) il contributo al sistema dei servizi è definito secondo quanto disposto dal comma 5 dell'Articolo 113.
5. L'elaborato PdR.T04 individua l'ambito soggetto a Piano Attuativo Vigente ricadente nell'unità di intervento 14A sito Via della Repubblica e Via Bertola per il quale si applicano le seguenti disposizioni prevalenti:
- a) in caso di variante allo strumento attuativo è possibile localizzare al suo interno, oltre a quanto previsto dal medesimo strumento, anche la capacità edificatoria trasferita all'unità 12D in forza dell'arti. 3 della convenzione urbanistica stipulata a rogito Notaio Lucio Paolini in data 08/02/2002 rep 118.208 raccolta 10.373 registrata a Milano il 27/02/2002;
 - b) in caso di variante allo strumento attuativo è possibile localizzare al suo interno, oltre a quanto previsto dal medesimo strumento e a quanto indicato nella precedente lettera a), una capacità edificatoria aggiuntiva di 500 m².**

c) **b)** il contributo al sistema dei servizi derivante dalla capacità edificatoria di cui **alla precedente lettera a)** **alle precedenti lettere a) e b)** è definito secondo quanto disposto dal comma 5 dell'articolo Articolo 113.

6. Per le aree poste in prossimità della viabilità autostradale e sottoposte a specifica convenzione urbanistica 43093 del 26/04/2004, alla completa attuazione o decadenza dello strumento attuativo si applicano le seguenti disposizioni prevalenti.

a) Si tratta delle aree sulle quali sono già insediate strutture ed attrezzature al servizio della viabilità autostradale, comprese le attività di tipo direzionale e amministrativo.

b) Le Destinazioni principali sono: Direzionale; Carburanti

c) Le Destinazioni integrative sono: Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi pubblici; Depositi; Ricettivo.

d) Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Industria tranne le attività di officina leggera, elettrauto, gommista e lavaggio come definite dalla normativa regionale; Servizi privati diffusi, Commercio, Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Housing sociale.

e) Le Destinazioni principali ed integrative sono ammesse qualora attinenti alle strutture, alle attrezzature e alle attività di cui alla lettera a) del presente comma.

f) Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.

g) Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:

$U_f \leq$ esistente aumentata del 10%

$R_c \leq$ esistente aumentato del 10%

$R_o \leq$ esistente aumentato del 10%

$H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 11,50 m.

SEZIONE VII – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI AGRICOLI

Articolo 54 **Articolo 55-** Ambiti agricoli: generalità

1. Gli Ambiti agricoli sono destinati all'agricoltura intesa come funzione economica nonché come attività che concorre alla salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

2. Negli Ambiti agricoli:

- a) sono da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole, che sottraggono porzioni significative di territorio e che riducono la capacità produttiva;
- b) deve essere conservata l'integrità del territorio e, di conseguenza, limitata la frammentazione;
- c) ogni intervento deve concorrere alla conservazione attiva del territorio, alla tutela e alla valorizzazione delle risorse ecosistemiche.

3. Salve le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 57, in materia di destinazioni si applicano le disposizioni di cui ai successivi 3 commi.
4. La Destinazione principale è: Agricoltura.
5. La Destinazione integrativa è: Servizi pubblici.
6. Le Destinazioni vietate sono: Residenza; Ricettivo; Industria; Commercio, Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi di attività extragricole; Housing sociale.
7. Le attività di vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse:
 - se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
 - se lo spazio adibito è inferiore al 10% della Slp autorizzata
8. Per le attività di orto-frutti-floricoltura si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) lo spazio di vendita deve avere una Slp inferiore a 250 m² se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di produzione;
 - b) lo spazio di vendita deve avere una Slp inferiore a 500 m² di Slp qualora la vendita sia effettuata all'interno delle serre;
 - c) è prescritta l'individuazione di parcheggi di uso pubblico al servizio delle attività di vendita nella misura del 100% della superficie dello spazio di vendita di cui ai punti precedenti;
 - d) gli spazi di vendita di cui ai punti precedenti sono alternativi tra di loro e non cumulabili.
9. Negli Ambiti agricoli il PR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'Ambito e, se ricorre il caso, di quanto contenuto nell'Articolo 57 e nell'Capo V del presente Titolo che si intendono prevalenti qualora contrastanti.
10. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi nel rispetto delle indicazioni di cui all'Articolo 57.
11. Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) la localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale;
 - b) deve essere garantito un corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica del reticolo idrico superficiale;
 - c) ogni costruzione o struttura deve essere dotata di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e ad eventuali coni visuali;
 - d) nel caso di serre dotate di fondazioni, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto per legge.
12. L'edificazione negli Ambiti agricoli è regolamentata dalla L.R. 12/2005 con le integrazioni di cui al presente comma.

- a) Per le residenze connesse all'attività agricola, per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali, delle concimaie, vasche e altre strutture per la raccolta e il trattamento di deiezioni animali):

$H \leq 8,80 \text{ m}$

Si applicano le distanze previste dall'Articolo 25 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.

- b) Per concimaie, vasche e altre strutture per la raccolta e il trattamento di deiezioni animali:

$H \leq 7,50 \text{ m}$ salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche

Si applicano le distanze previste dall'Articolo 25 delle presenti norme purché sia rispettata una distanza prevalente $\geq 50 \text{ m}$ da ambiti residenziali. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.

- c) Per i nuovi edifici per il ricovero degli animali:

$H \leq 7,5 \text{ m}$ salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche

Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda $\geq 50,00 \text{ m}$

$D_s \geq 50,00 \text{ m}$ riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo

$D_c \geq 1/2$ dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m

Distanza dagli ambiti non agricoli $\geq 100,00 \text{ m}$ non applicabile rispetto all'Ambito dei corsi d'acqua e all'Ambito di compensazione

Distanza dagli edifici non agricoli esterni all'azienda $\geq 100,00 \text{ m}$

- d) Per le serre fisse e gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura:

$H \leq 6,50 \text{ m}$

Si applicano le distanze previste dall'Articolo 25 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.

13. Le nuove recinzioni sono consentite limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici che, ai fini del presente Articolo, sono quantificate pari a sette volte la Sc autorizzata.
14. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui al comma precedente, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo.
15. La distanza delle recinzioni dal confine delle strade deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale.
16. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agro-forestale.
17. Sono vietati interventi di modifica del reticolo irriguo se non quelli strettamente connessi al mantenimento della funzionalità del sistema stesso.

18. Le normali pratiche colturali non devono avere ricadute negative sul patrimonio arboreo, sul reticolo interpodereale e sul sistema idrico superficiale. Gli interventi sulla rete idrica devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica avendo cura di integrare, per forma e materiali, le nuove opere con il contesto e utilizzando come riferimento scientifico il Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP.
19. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 27/2004.
20. La realizzazione di reti infrastrutturali deve privilegiare le soluzioni che consentono il maggior risparmio di superficie agricola e boscata evitando la frammentazione delle stesse.

Articolo 55 Articolo 56- Ambito agricolo di interesse paesistico AG1

1. Sono le aree agricole compatte che svolgono il ruolo di matrici di naturalità all'interno della rete ecologica provinciale. All'interno di queste aree sono inoltre riscontrabili elementi di ricchezza paesistica. Tali valori sono riconosciuti anche attraverso il loro inserimento all'interno del PLIS della Balossa. **Le aree così indicate coincidono con l'ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico di cui all'articolo 60 delle norme del PTCP della Provincia di Milano.**
2. Ai sensi dell'art. 62 comma 1 bis della L.R. 12/2005 non è ammessa la realizzazione di edifici da destinare alle attività di manutenzione del territorio rurale-boschivo.
3. In questo Ambito, anche attraverso le misure di sostegno comunitario e nel rispetto di quanto indicato nel Piano di Indirizzo Forestale, devono essere privilegiati gli interventi finalizzati al riequipaggiamento arboreo mediante:
 - a) l'impianto di colture legnose di tipo permanente;
 - b) la creazione di fasce arboree e siepi al margine dei fondi, lungo la rete interpodereale e i corsi d'acqua;
 - c) la formazione o il potenziamento dei filari.
4. Considerate le caratteristiche intrinseche esistenti e gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico ambientale descritti ai commi precedenti, si definisce il presente Ambito come non idoneo ad accogliere insediamenti di tipo produttivo anche qualora dovessero porsi, ai sensi del D.P.R. 160/2010, come interventi singoli, successivi e modificativi rispetto al presente PGT.
5. Ai sensi della D.G.R. 6148/2007 le presenti disposizioni regolano le attività e gli usi relativi alle aree ricadenti nei PLIS e sono prevalenti rispetto ai Programmi Pluriennali degli Interventi. Pertanto alle aree ricadenti nel perimetro del PLIS della Balossa così come rappresentato nell'elaborato R4 si applicano le norme di cui al presente Articolo.

Articolo 56 Articolo 57- Ambito agricolo di valore territoriale AG2

1. Si tratta delle aree a destinazione agricola che, seppur non sempre caratterizzate da elevata qualità agronomica, compattezza e redditività produttiva, rivestono un ruolo fondamentale per:
 - a) garantire la continuità delle aree agricole o inedificate localizzate anche nei territori comunali adiacenti;

- b) preservare i corridoi ecologici locali all'interno della rete sovracomunale;
 - c) permettere la connessione delle aree del PLIS della Balossa con il Parco Nord Milano e il Parco delle Groane.
2. In queste aree si applicano i disposti di cui all'Articolo 54.
3. Ai sensi dell'art. 62 comma 1 bis della L.R. 12/2005 è ammessa la realizzazione di edifici da destinare alle attività di manutenzione del territorio rurale-boschivo. Per tali costruzioni si applicano le seguenti prescrizioni:
- a) l'edificazione è subordinata alla presentazione del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente;
 - b) è consentita una costruzione per ogni azienda o proprietà;
 - c) devono essere afferenti ad un fondo agricolo di dimensioni minime pari a 5.000 m²;
 - d) i parametri edilizi sono:
Slp ≤ 20 m²
altezza al colmo ≤ 3,50 m;
 - e) sono destinate al ricovero attrezzi o mezzi agricoli con l'esclusione di ogni forma di allevamento o permanenza anche temporanea di persone;

Articolo 57 Articolo 58- Interventi sul patrimonio edilizio esistente negli Ambiti agricoli

- 1. Il PR, oltre a quanto prescritto in via generale all'Articolo 54, detta nel presente Articolo specifica disciplina urbanistica per il patrimonio edilizio esistente negli Ambiti agricoli alla data di adozione del presente PGT.
- 2. Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia non comportanti cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT:
 - a) possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005;
 - b) possono essere attuati anche mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività.
- 3. Esclusivamente in presenza di azienda agricola attiva, sono ammesse le Destinazioni complementari: Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati.
- 4. Oltre a quanto indicato al precedente comma sono assentibili: sedi legali di associazioni; bed & breakfast.
- 5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, di sopralzo e ampliamento delle costruzioni gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire.
- 6. In caso di insediamento di destinazioni di cui ai comma 3 e 4, è prescritto il ricorso alla pianificazione attuativa o, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, a Permesso di costruire convenzionato
- 7. Negli Ambiti agricoli, previa predisposizione di pianificazione attuativa, è possibile insediare all'interno del patrimonio edilizio esistente esclusivamente con tipologia residenziale o

assimilabile alla residenza le seguenti Destinazioni: Residenza, Direzionale con SIp fino a 150 m².

SEZIONE VIII – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI

Articolo 58 **Articolo 59- Altri ambiti: Generalità**

1. Si tratta dei seguenti ambiti:
 - Ambito di trasformazione confermato (ATE)
 - Ambito di trasformazione (AT)
 - **Città della Salute ADP**
 - Ambito dei corsi d'acqua
 - Ambiti della mobilità (Viabilità – Ferrovia);
2. Per gli ATE valgono le disposizioni di cui all'Articolo 9 e le relative schede; per gli AT valgono le disposizioni di cui all'Articolo 10 e le relative schede; per entrambi si applica la disciplina transitoria di cui all'Articolo 19.

Articolo 59 **Articolo 60- Ambito dei corsi d'acqua ACQ**

1. Questo ambito interessa il Torrente Garbogna, il Torrente Pudiga e il reticolo idrico superficiale.
2. Gli interventi:
 - sono regolati dalla normativa nazionale e dalla pianificazione di settore;
 - sono attuati dagli enti competenti o dai soggetti autorizzati mediante le procedure di legge;
 - sono volti alla rinaturalizzazione dei corsi e al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica;
 - devono mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie e non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali;
 - assumono come riferimento il Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP della Provincia di Milano.

Articolo 60 **Articolo 61- Ambiti della mobilità**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche, di uso pubblico e private al servizio della mobilità veicolare, ciclabile, pedonale e ferroviaria.
2. Gli Ambiti della mobilità sono distinti in:
 - Viabilità V
 - Ferrovia F
3. Per tali ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione in esso riportata.

SEZIONE IX – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

Articolo 61 Articolo 62- Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica NTR

1. Ai sensi della legislazione regionale, il presente Ambito comprende le parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura che, in base ad oggettive condizioni e limitazioni, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.
2. Sono comprese nel seguente ambito le porzioni di territorio interessate da fasce di rispetto stradali, ferroviarie o cimiteriali che le rendono totalmente o parzialmente inidonee agli usi urbanistici.
3. All'interno del presente ambito:
 - a) è consentito il mantenimento degli usi in essere alla data di adozione del presente PGT;
 - b) gli edifici esistenti possono subire interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto allo svolgimento o alla sicurezza delle attività esistenti.

CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA

Articolo 62 Articolo 63- Tutele e salvaguardie: generalità

1. Nell'elaborato PdR.T02 sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente come di seguito precisato.

SEZIONE I – DIFESA DEL SUOLO

Articolo 63 Articolo 64- Fasce di rispetto del reticolo idrico

1. Nelle more dell'applicazione dei dispositivi di settore quali Reticolo idrico minore, Regolamento di Polizia idraulica e fatte salve le disposizioni dello Studio Geologico, ai sensi dell'art. 24 comma 4 lettera c) delle Norme di PTCP, si applica la disciplina sancita dal T.U. 523/1904 e dal T.U. 368/1904.

Articolo 64 Articolo 65- Fontanile

1. Ai sensi dell'art. 29 delle Norme di PTCP, si individuano i fontanili quali elementi della trama strutturante e fondamentale del paesaggio agrario.
2. Sono obiettivi prioritari negli interventi di attuazione dei meccanismi di compensazione ambientale:
 - a) la riqualificazione delle teste e delle aste dei fontanili, per una lunghezza di almeno 150 metri, finalizzata anche alla conservazione della funzione idraulica;
 - b) la manutenzione forestale, la riqualificazione ed il potenziamento delle vegetazioni arboree e arbustive poste lungo le aste.

3. Fatti salvi gli interventi volti alla normale conduzione agricola dei fondi, si applicano le seguenti prescrizioni:
- a) è vietato interrompere o modificare il segno morfologico della testa e dell'asta dei fontanili;
 - b) sono vietate le trasformazioni del suolo all'interno di una fascia di 50 metri intorno alla testa e di 25 metri lungo l'intera asta individuata. La fascia si intende misurata a partire dalla linea di mezzeria dell'alveo per una estensione pari a 12,5 per parte. Entro tale fascia sono inoltre vietati le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione;
 - c) in presenza di trasformazioni che interferiscono con la funzionalità idraulica del fontanile, è obbligatorio garantire l'alimentazione della testa anche con tecniche artificiali salvaguardando il relativo micro-ambiente.

Articolo 65 Articolo 66- Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico

- 1. Sono le aree di salvaguardie atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs152/2006.
- 2. L'area di tutela assoluta, avente una estensione di 10 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio.
- 3. Gli interventi in tali aree sono soggetti alle limitazioni di cui al suddetto decreto.

Articolo 66 Articolo 67- Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico

- 1. È l'area posta attorno ai pozzi ad uso acquedottistico. Tale fascia, ai sensi del D.Lgs 152/2006, è individuata secondo il criterio cronologico per il Pozzo Amendola con isocrona dei 60 giorni. Per i restanti pozzi, la fascia di rispetto ha una estensione pari a 200 m di raggio, misurata dal punto di captazione.
- 2. All'interno della fascia di cui al precedente comma sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs 152/2006 mentre consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 7/12693 del 10/04/2003.

Articolo 67 Articolo 68- Area soggetta a bonifica e messa in sicurezza

- 1. Fatto salvo quanto precisato dallo Studio geologico fanno parte della presente categoria tutte le aree nelle quali sono attivi processi di bonifica indipendentemente dalla loro stato di avanzamento (caratterizzazione, messa in sicurezza, certificazione, ecc.). Le aree sono soggette ai disposti del D.Lgs. 152/2006. Tale condizione deve essere espressamente citata in caso di rilascio di certificato di destinazione urbanistica e permarrà sino all'attestazione, da parte della Amministrazione Provinciale, dell'avvenuta bonifica.
- 2. Le limitazioni d'uso transitorie, in corso di bonifica e definitive, a completamento della bonifica, sono esplicitate nei relativi provvedimenti.
- 3. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e siano state riscontrate delle Concentrazioni Soglia di Rischio dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi, una preliminare valutazione con gli enti

competenti circa la conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

SEZIONE II – VINCOLI AMMINISTRATIVI

Articolo 68 Articolo 69- Fascia di rispetto cimiteriale

1. Si applicano i disposti di cui al R.D. 1265/1934, al D.P.R. 285/1990 e al Regolamento regionale n. 6/2004.
2. Sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione e al di fuori del perimetro del cimitero, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre rilasciate in concessione a tempo determinato.
3. La fascia di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero; può essere sistemata a verde, a parcheggio scoperto o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere realizzate strade, percorsi e spazi di sosta pedonale.
4. E' ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

Articolo 69 Articolo 70- Reti energetiche

1. Ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 e del D.M. 29/05/2008 sono individuate le linee elettriche e le relative strutture tecnologiche rispetto alle quali sono da verificare le condizioni di qualità ambientale da garantire ai fini della tutela dalle radiazioni non ionizzanti.
2. Ai sensi del D.M. 24/11/1984 sono individuate i gasdotti e le relative strutture tecnologiche con l'esclusione delle tratte di distribuzione alle utenze.
3. Il PUGSS precisa e definisce le modalità di intervento sulle reti.
4. Gli enti gestori o i proprietari delle reti comunicano alle autorità competenti l'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo. Tali fasce sono da ritenersi prescrittive per tutti gli interventi attuativi.

Articolo 70 Articolo 71- Fascia di rispetto ferroviario

1. La distanza minima da rispettare nella nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie lungo i tracciati delle linee ferroviarie è fissata in 30 m dalla rotaia più vicina, misurata in proiezione orizzontale, così come definita dal D.P.R. 753/1980. La distanza è misurata rispetto all'esistente o a quanto previsto dal progetto definitivo approvato.
2. È ammessa la Ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto.
3. In tale fascia è inoltre consentito:
 - a) realizzare recinzioni purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili alla distanza minima di 6 m dalla più vicina rotaia;
 - b) l'utilizzo dell'area per orti, giardini e parcheggi pubblici o privati.

Articolo 71 Articolo 72- Fascia di rispetto stradale

1. Le definizioni e disposizioni generali di cui al D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 si intendono qui integralmente richiamate.

2. All'interno del centro abitato le distanze dal confine stradale, da rispettare negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizione integrale e negli ampliamenti di edifici e manufatti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quanto stabilito all'Articolo 25 e dalle specifiche norme d'ambito laddove sono previste distanze diverse e prevalenti rispetto alla disciplina generale.
3. Fuori dal centro abitati, le fasce di rispetto sono regolate dalle disposizioni di cui al comma 1, secondo la seguente classificazione:
 - a) tipo A;
 - b) tipo B
 - c) tipo C
 - d) tipo E;
 - e) tipo F.

4. Nell'elaborato PdR.T02 sono individuati con apposito simbolo grafico:

- a) il progetto preliminare per il potenziamento della SP 46 Rho-Monza e le relative fasce di salvaguardia urbanistica (approvazione dicembre 2008);
- b) i progetti di maggior dettaglio relativi al potenziamento della SP 46 Rho-Monza (progetto esecutivo di offerta lotti 1 e 2 e progetto definitivo lotto 3) e relative fasce di rispetto.
- c) Il progetto di potenziamento della quarta corsia dinamica della Autostrada A4.

5. Gli elementi infrastrutturali di cui al precedente comma costituiscono previsioni infrastrutturali inserite nel vigente Piano Territoriale Regionale quali Obiettivi di interesse regionale ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 12/2005. Per gli elementi così indicati si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui alla normativa vigente.

Articolo 72 Articolo 73- Disciplina di tutela acustica

1. La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di azionamento acustico ai sensi del D.P.C.M. 01/03/1991 e della normativa regionale vigente.
2. Per tutti gli interventi si applicano le disposizioni contenute nel Piano di azionamento acustico, nel rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997 e della L.R. 13/2001 per quanto attiene ai requisiti acustici passivi degli edifici; della L. 447/1995 e della D.G.R. n° 8313 del 08/03/2002 per quanto attiene alle previsioni di impatto acustico ed alle valutazioni previsionali di clima acustico.

Articolo 73 Articolo 74- Vincolo aeroportuale

1. Ai sensi del Codice di Navigazione Aerea, il vincolo aeroportuale è individuato all'interno delle Mappe di Vincolo approvate con Dispositivo Dirigenziale n° 005/IOP/MV del 15/09/2011 e depositate presso l'Amministrazione Comunale. Tali mappe consentono di determinare le specifiche limitazioni all'interno dell'intero territorio comunale.

SEZIONE III – VINCOLI E TUTELE PAESISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

Articolo 74 **Articolo 75**- Fascia di rilevanza paesistico-fluviale

1. Sono le aree individuate ai sensi dell'art. 23 delle Norme di PTCP
2. Tutti gli interventi che interessano aree ricadenti nelle presenti fasce devono concorrere al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) valorizzare la qualità del patrimonio idrico e del suo contesto naturalistico;
 - b) potenziare il corridoio ecologico naturale;
 - c) migliorare il rapporto tra gli spazi edificati e le aree di pertinenza del sistema fluviale mediante interventi di inserimento ambientale dei manufatti.
3. All'interno delle seguenti fasce è vietata:
 - a) la realizzazione di manufatti nei punti di confluenza tra corsi d'acqua;
 - b) la localizzazione di nuovi ambiti di smaltimento e recupero dei rifiuti;
 - c) la posa della cartellonistica pubblicitaria.

Articolo 75 **Articolo 76**- Ambito di rilevanza paesistica

1. Sono le aree individuate ai sensi dell'art. 26 delle Norme di PTCP
2. Tutti gli interventi che interessano aree ricadenti nei presenti ambiti devono concorrere al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) tutelare e potenziare gli elementi costitutivi di carattere naturalistico che caratterizzano il paesaggio dell'alta pianura irrigua;
 - b) sviluppare le attività di fruizione, ricreative e culturali compatibili con l'assetto paesistico e con le esigenze di tutela paesistica.
3. Per gli interventi edilizi ed urbanistici valgono le seguenti disposizioni:
 - a) le trasformazioni devono mantenere e conservare gli elementi di riconoscibilità connessi con il sistema idrografico superficiale;
 - b) in caso di nuova edificazione, devono essere completati e riqualificati i margini urbani evitando la creazione di nuovi nuclei isolati e/o staccati da quelli esistenti.

Articolo 76 **Articolo 77**- Ambito agricolo di rilevanza paesaggistica

1. Sono le aree individuate ai sensi dell'art. 28 delle Norme di PTCP e ricadenti all'interno del PLIS della Balossa
2. Tutti gli interventi che interessano aree ricadenti nei presenti ambiti devono concorrere al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) conservare il territorio rurale ai fini dell'equilibrio ecosistemico, di ricarica e di rigenerazione delle risorse idriche e di valorizzazione paesistica;
 - b) mantenere la continuità del territorio rurale;
 - c) sostenere la diversificazione e la multifunzionalità delle attività agricole.
3. Per tutti gli interventi valgono le seguenti disposizioni:

- a) devono essere conservate le sistemazioni agrarie e le tessiture del paesaggio agrario;
- b) deve essere tutelata l'unitarietà del tessuto agricolo a vantaggio delle percezioni visive delle aree del PLIS della Balossa;
- c) gli interventi edilizi, laddove ammessi secondo la disciplina d'ambito devono essere inseriti in modo adeguato al contesto e mitigati con idonei impianti vegetali anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali della Provincia di Milano.

Articolo 77 Articolo 78- Parco Locale di Interesse Sovracomunale PLIS della Balossa

1. Riguardano le aree ricadenti all'interno dei perimetri dei parchi locali di interesse sovracomunale, ai sensi della L.R. 86/1983 e successive modificazioni e integrazioni, interessanti il territorio comunale. In particolare il territorio è interessato dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale PLIS della Balossa, riconosciuto con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 332 del 21/05/2007.

Articolo 78 Articolo 79- Fascia boscata

1. Sono le aree individuate ai sensi dell'art. 52 delle Norme di PTCP quali strutture di riferimento per l'equipaggiamento vegetazionale della rete ecologica.
2. Nelle aree ricadenti all'interno delle presenti fasce sono vietate le trasformazioni del suolo.
3. Gli interventi di natura forestale devono concorrere al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) incrementare la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive sia arboree;
 - b) orientare lo sviluppo della vegetazione arborea ed arbustiva esistente in modo da aumentarne il ruolo nell'equilibrio ecologico complessivo.

Articolo 79 Articolo 80- Bene di interesse paesaggistico-ambientale

1. In applicazione del D.Lgs 42/2004, risultano assoggettati a specifica tutela:
 - a) Corso d'acqua: sono i corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003. La disciplina si applica agli elementi individuati e alle relative sponde per una fascia di 150 m, nei tratti esterni alle zone omogenee "A" e "B" dello strumento urbanistico vigente in data 06.09.1985.
 - b) Bosco: sono le aree aventi le caratteristiche definite dalla L.R. 27/2004 contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano e individuate dal PGT.
2. Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.
3. Per gli interventi si vedano le indicazioni di cui all'Articolo 85.

Articolo 80 Articolo 81- Beni culturali

1. Sono così individuati e disciplinati:

- a) gli immobili di interesse storico-artistico-archeologico assoggettati a tutela, ai sensi dell'art. 10, comma 3 D.Lgs. 42/2004, mediante specifica provvedimento emesso dalla

competente autorità; ogni intervento necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza

- b) i beni che rispettano le caratteristiche di cui all'art. 10, commi 1 e 5, del D.Lgs 42/2004 meritevoli di particolare tutela; ogni intervento necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza previa verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004;
- c) gli elementi che sulla base dell'art. 32 delle norme di PTCP, dei beni catalogati da Regione Lombardia (SIRBeC), dei beni segnalati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici il PGT ritiene meritevoli di tutela; ogni intervento è subordinato alla verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004; in caso di esito negativo gli edifici possono essere soggetti solo ad interventi di Restauro e Risanamento conservativo.

1. Sui seguenti immobili:

- a) di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico assoggettati a tutela, ai sensi dell'articolo 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, mediante dichiarazione dell'interesse culturale,
- b) appartenenti allo Stato alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 e dell'articolo 12 del D.Lgs. 42/2004, presentano interesse artistico, storico, archeologico, che sono opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni, fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse culturale.

l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza; il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20 comma 1 del suddetto D.Lgs. 42/2004.

2. Sugli immobili che il PGT ritiene meritevoli di tutela sulla base dell'articolo 32 delle norme del PTCP, dei beni catalogati da Regione Lombardia (SIRBeC), dei beni segnalati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici, fatte salve le disposizioni derivanti dall'eventuale sussistenza del vincolo a bene culturale, gli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso sono subordinati ad una preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale in merito alla possibilità di richiedere alla Soprintendenza l'avvio del procedimento per la dichiarazione di interesse culturale. I beni non ricadenti nel punto b) del precedente comma che rispettano le caratteristiche di cui all'art. 10, commi 1 e 5, del D.Lgs 42/2004 sono comunque assoggettati alla disciplina di legge.

- 3. Le destinazioni ammesse sono quelle indicate nelle relative norme d'ambito purché compatibili con la tutela dei valori storico-architettonici del bene stesso.
- 4. Gli interventi edilizi compresi nel raggio di 50 m dal perimetro dell'edificio indicato dal PGT devono garantire la visibilità e la fruibilità del bene di interesse storico-architettonico. La

dimostrazione del corretto rapporto paesistico è verificata in sede di Valutazione **paesistica del progetto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045.**

Articolo 82- Centri e nuclei storici

1. Ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004, costituiscono beni di notevole interesse pubblico gli immobili ricadenti all'interno dell'Ambito Storico di cui all'Articolo 29.

Articolo 81 Articolo 83- Rete ecologica

1. La rete ecologica provinciale del PTCP è articolata nel territorio comunale nelle seguenti categorie:
 - a) Corridoio ecologico secondario;
 - b) Grandi Dorsali Territoriali;
 - c) Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS);
 - d) Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica.
2. Il Corridoio ecologico secondario e La Dorsale verde Nord coincidono con le aree agricole classificate come AG1 e AG2.
3. Gli indirizzi e le direttive di cui alle norme di PTCP sono recepiti nelle norme degli ambiti urbanistici che interessano gli elementi sopra individuati e nello specifico:
 - Ambito agricolo di interesse paesistico AG1 di cui all'Articolo 55;
 - Ambito agricolo di valore territoriale AG2 di cui all'Articolo 56;
 - Ambito dei corsi d'acqua ACQ di cui all'Articolo 59.

CAPO VI - COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

Articolo 82 Articolo 84- Valenza paesistica

1. Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nella pianificazione regionale e provinciale.
2. Il PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui al comma precedente:
 - a) Negli elaborati DdP 01.A - Relazione generale del Quadro Conoscitivo e Ricognitivo e DDP.R.01 - Relazione Illustrativa descrive le metodologie di analisi e valutazione sul paesaggio, inteso come elementi e relazioni intercorrenti, nonché i risultati dell'indagine;
 - b) nell'elaborato PdR 01.C - Relazione sullo stato di attuazione del Piano Particolareggiato per il Vecchio Centro interpreta in modo diacronico il territorio così come risultante dalle trasformazioni avvenute;
 - c) nell'elaborato DDP.T02 – Paesaggio identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi
 - d) nell'elaborato DDP.T01 - Potenzialità e criticità costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio secondo una griglia multicriteri che relazione i fattori paesistici con quelli ambientali e territoriali;

- e) nell'elaborato DDP.T03 - Azioni di Piano definisce i programmi d'azione paesistica di carattere generale nonché le iniziative puntuali su specifici ambiti;
- f) nell'elaborato PdR.R01 – Relazione illustrativa sono descritte le unità di paesaggio e i loro caratteri dominanti e le classi di sensibilità paesistica come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione.
- g) nell'elaborato PdR.T01 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità suddivide e classifica il territorio secondo ambiti paesistici omogenei come sintesi della lettura degli elementi che lo compongono, del giudizio di rilevanza e di integrità, dell'analisi delle emergenze e del degrado;
- h) nell'elaborato PdR.T02 – Vincoli e tutele individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
- i) nell'elaborato NdA - Norme di Attuazione, coerentemente con le individuazioni riportate negli elaborati PdR.T03 – Classificazione del territorio e PdR.T04 – Ambito storico, definisce la specifica disciplina paesistica finalizzata alla tutela e valorizzazione degli elementi e degli ambiti di cui sopra.

Articolo 83 **Articolo 85- Unità di paesaggio**

1. Sulla base della classificazione di cui alle Unità tipologiche di del PTCP, il PR individua, all'interno della “media pianura irrigua dei fontanili” e dell’“alta pianura irrigua”, le seguenti unità di paesaggio quale riferimento per l'insieme delle indicazioni programmatiche del PGT:
 - Città storica;
 - Città moderna;
 - Città produttiva;
 - Territorio frammentato;
 - Territorio agricolo compatto;
 - Territorio libero infra-urbano;
 - Elementi della pianura irrigua;
 - Ferrovia;
 - Grandi vie di comunicazione.
2. Tali Unità sono individuate nell'elaborato PdR.T01.
3. Le disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi paesistici afferenti a ciascuna Unità sono contenute nelle specifiche norme d'ambito.
4. Gli obiettivi di qualità paesistica di cui ai successivi commi costituiscono disposizioni orientative per tutti gli interventi di trasformazione del territorio.
5. Città storica. Individua i nuclei storici che compongono il tessuto abitato e quello in prossimità di direttrici infrastrutturali storiche della viabilità. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione, ricostruzione o miglioramento del paesaggio urbano percepito in forma diffusa

dagli spazi di uso pubblico, con particolare riferimento agli elementi tipologici e morfologici degli edifici che costituiscono le cortine edilizie.

6. Città moderna. Individua la porzione principale del tessuto edificato, caratterizzata da una maglia viaria regolare e dalla presenza di un edificato quasi completamente residenziale. Gli interventi devono essere finalizzati:
 - a valorizzare il verde privato anche mediante un adeguato equilibrio tra spazi costruiti e spazi scoperti;
 - a migliorare l'inserimento paesistico degli edifici privi di particolare valore architettonico;
 - a tutelare gli edifici di rilevanza storica e testimoniale.
7. Città produttiva. Individua vaste aree poste a nord e a sud dell'autostrada, caratterizzate dalla presenza di grandi e compatti comparti industriali. Gli interventi devono essere finalizzati principalmente alla riduzione dell'impatto visivo derivante dall'edificazione e alla riqualificazione dei fronti che si affacciano sugli spazi aperti (le aree agricole e PLIS) e sugli spazi pubblici (le strade).
8. Territorio frammentato. Individua i margini sfrangiati dell'abitato, dove il territorio agricolo e in generale non edificato subisce l'interferenza generata dalla Città moderna e dalle reti infrastrutturali. Gli interventi devono essere finalizzati alla mitigazione delle interferenze riscontrate e alla ricomposizione del paesaggio mediante la costruzione di un limite urbano coerente con gli elementi del paesaggio agrario.
9. Territorio agricolo compatto. Individua la porzione di territorio ricadente all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Balossa Roccolo, connotata dalla presenza di un paesaggio agrario compatto. Gli interventi devono essere finalizzati:
 - alla conservazione degli elementi del paesaggio e della naturalità;
 - all'incremento della dotazione vegetazione;
 - al mantenimento delle aree agricole compatte;
 - alla valorizzazione delle visuali libere.
10. Territorio agricolo infra urbano. Individua le aree agricole collocate tra nuclei edificati e spesso frammentate da assi infrastrutturali. Gli interventi devono essere finalizzati alla tutela degli elementi del paesaggio agrario esistenti, alla conservazione delle visuali libere verso e tra i diversi nuclei edificati a beneficio della riconoscibilità dei luoghi.
11. Elementi della pianura irrigua. Individua porzioni del territorio che, seppur di ridotta estensione, sono caratterizzate da un elevato valore di riconoscibilità del territorio. Appartengono a questa unità le fasce boscate e il reticolo idrografico superficiali. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione di tali elementi caratterizzati e generatori e devono tendere ad una loro valorizzazione anche dal punto di vista fruitivo.
12. Ferrovia. Individua i luoghi direttamente percepibili dalla linea ferroviaria. Gli interventi devono essere finalizzati:
 - alla valorizzazione dei fronti edificati e dei relativi spazi scoperti rivolti verso la ferrovia;

- alla conservazione degli elementi del paesaggio agrario ed urbano posti a est e ad ovest della stessa infrastruttura.

13. Grandi vie di comunicazione. Individua il territorio direttamente in relazione con assi viari di ruolo non locale. Gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento delle visuali dalla strada verso gli spazi della città o della campagna, alla tutela degli elementi ambientali e paesistici (PLIS della Balossa) e alla conservazione delle visuali libere.

Articolo 84 Articolo 86- Classi di sensibilità paesistica

1. Il PR, coerentemente con i disposti della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e del PTCP individua le seguenti classi:
 - Sensibilità molto bassa – Classe 1;
 - sensibilità bassa – Classe 2;
 - sensibilità media – Classe 3;
 - sensibilità elevata – Classe 4;
2. Tali classi sono individuate nell'elaborato PdR.T01.

Articolo 85 Articolo 87- Disciplina paesistica

1. Gli interventi ricadenti negli ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 sono sottoposti alle procedure di autorizzazione paesaggistica nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali.
2. Tutti gli interventi, non ricadenti negli ambiti di cui al comma precedente, sono sottoposti alla Valutazione paesistica del progetto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:
 - a) opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
 - b) attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione;
 - c) interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti nelle classi di sensibilità 1 e 2;
 - d) la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti nelle classi di sensibilità 1 e 2;
 - e) le normali pratiche culturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio indicati nell'elaborato DDP.T02.
3. Gli interventi edilizi compresi nel raggio di 50 m dal perimetro dei Beni culturali di cui all'Articolo 80 devono garantire la visibilità e la fruibilità del bene di interesse storico e architettonico. La dimostrazione del corretto rapporto paesistico è verificata in sede di Valutazione paesistica del progetto secondo i disposti della D.G.R. 7/11045 del 08.11.2002.
4. I fronti di edifici che prospettano su aree individuate in Classe 4 ai sensi dell'Articolo 84 come riportato nell'elaborato PdR.T01 sono assimilati alla Classe 4 ancorché l'edificio ricada in classi differenti.

5. Per gli interventi sottoposti alla Valutazione paesistica del progetto si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:

- criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
- criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto;
- contenuti della Relazione Paesistica;
- procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

6. Tutti gli interventi di:

- sistemazione morfologica del terreno;
- regimazione idraulica;
- imboschimento e gestione forestale;
- compensazione ambientale;
- mitigazione paesistico-ambientale riferiti a insediamenti, reti energetiche, impianti tecnologici e infrastrutture;

assumono come riferimento il Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP della Provincia di Milano.

7. La disciplina per la riduzione del degrado e per la riqualificazione degli elementi detrattori è contenuta nelle specifiche norme d'ambito con particolare riferimento alle aree maggiormente connotate da fenomeni di dequalificazione paesistica: ambiti agricoli periferici (Articolo 56, Articolo 61), aste fluviali (Articolo 59).

CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA

Articolo 86 - Articolo 88- Obiettivi e campo di applicazione

1. Il PR individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose.

2. Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via prioritaria I principi guida di cui ai successivi commi.

3. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
4. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
5. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
6. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
 - la localizzazione;
 - la morfologia del lotto di intervento;
 - la forma dell'edificio;
 - l'uso;
 - le abitudini degli utenti;
 - le tecnologie e i materiali impiegati.
7. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
 - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
 - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
8. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldofreddo).

TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 87 Articolo 89- Natura e contenuti del Piano dei Servizi

1. Il PS concorre al raggiungimento degli obiettivi e dell'assetto territoriale strategico definito dal DP, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, alla loro accessibilità e all'integrazione del sistema dei servizi con il tessuto edificato esistente o previsto.
2. Il PS disciplina:
 - gli Ambiti per servizi;
 - gli Ambiti tecnologici-civici;
 - gli Ambiti della mobilità.
3. Il PS, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DP:
 - individua i soggetti deputati alla attuazione delle previsioni;
 - definisce i requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico;
 - stabilisce la dotazione di aree per servizi da reperire negli interventi soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di costruire convenzionato;
 - disciplina le modalità di cessione o di monetizzazione delle aree per servizi;
 - individua i servizi di tipo immateriale (fornitura di prestazioni e beni mobili) che possono sostituire le cessioni di aree per servizi;
 - disciplina l'attuazione degli interventi nelle aree di cui al comma precedente.
4. Le disposizioni di cui al presente TITOLO costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e dei procedimenti abilitativi comunque denominati.

Articolo 88 Articolo 90- Campo di applicazione

1. Le presenti norme si applicano:
 - agli ambiti di cui all'Articolo 87;
 - agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo anche se non espressamente indicati dal DP e dal PR;
 - agli interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato anche se non espressamente indicati dal PR;
 - alle forniture di prestazioni e alla realizzazione di attrezzature riconosciute come servizi ai sensi dell'Articolo 90.

Articolo 89 Articolo 91- Definizioni in materia di servizi

1. Le seguenti definizioni valgono per ogni progetto, iniziativa e atto all'interno delle materie di competenza del PS.

Abitante teorico insediabile

1. Un abitante teorico insediabile corrisponde a 50 m² di SIp residenziale.

Requisiti prestazionali

1. Sono le caratteristiche qualitative e quantitative minime richieste per la fornitura di prestazioni o per la realizzazione di attrezzature riconosciute di interesse pubblico.
2. I requisiti sono definiti, per tipologia di servizio, dalle disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli.

Servizi immateriali

1. I servizi immateriali sono rappresentati dall'insieme di prestazioni riconosciute di interesse pubblico che non vengono svolte all'interno di una struttura fisicamente individuata ma che, viceversa, sono fornite a domicilio o tramite reti.

CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PS

Articolo 90 **Articolo 92-** Riconoscimento di interesse pubblico

1. Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche. Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria.
2. L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente PS.
3. Sulle aree individuate dal PS come Ambito per servizi di interesse pubblico, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non **e è** soggetta al pagamento del contributo di costruzione.

4. Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di cui al presente articolo.

Articolo 91 **Articolo 93-** Classificazione dei servizi

1. Il PS classifica le aree per servizi nell'elaborato S3 secondo la seguente suddivisione:

Ambiti per servizi	Attrezzatura civica	CIV
	Attrezzatura scolastica	SCO
	Attrezzatura sportiva	SPO
	Attrezzatura socio-sanitaria	SSA
	Attrezzatura religiosa	REL
	Verde urbano	VER

	Parcheggio a servizio della residenza	PKR
	Parcheggio a servizio delle attività economiche	PKP
	Edilizia residenziale pubblica	EDP
	Ambito per servizi privati di interesse generale	SPR
	Ambito cimiteriale	CIM
	Ambito di compensazione ambientale	CMP
Ambiti tecnologici-civici	Piazzola ecologica	ECO
	Canile	CAN
	Impianto tecnologico	IMP
Ambiti della mobilità	Viabilità	V
	Ferrovia	F

2. Costituiscono Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. 12/2005 i seguenti ambiti:

- Attrezzatura civica
- Attrezzatura scolastica
- Attrezzatura sportiva
- Attrezzatura socio-sanitaria
- Attrezzatura religiosa
- Verde urbano
- Parcheggio a servizio della residenza
- Parcheggio a servizio delle attività economiche

3. L'elaborato S3 riporta la destinazione degli ambiti secondo la distinzione indicata al comma 1.

SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Articolo 92 **Articolo 94**- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: generalità

1. Salvo diversa e puntuale specificazione nelle singole norme d'ambito si applicano le prescrizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 in materia di destinazioni:
2. La Destinazione principale è: Servizi pubblici.
3. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi; Housing sociale.
4. Le norme d'ambito disciplinano puntualmente e in via prevalente i limiti e le modalità per l'ammissibilità di specifiche funzioni anche vietate in via generale.
5. L'attuazione delle previsioni spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di cui all'Articolo 90.

6. L specifica destinazione secondo la classificazione di cui all'Articolo 91 può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto, senza che ciò costituisca variante al PGT, purché ne venga ribadito l'interesse pubblico.
7. Gli indici ed i parametri per ciascuna area sono quelli risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto indicato nei successivi articoli.
8. Gli interventi sugli edifici e nelle aree interne al perimetro dell'Ambito Storico devono essere conformi alle modalità di intervento indicate dal PR.
9. Fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessita rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
 - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
 - e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

Articolo 93 Articolo 95- Attrezzatura civica

1. Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature ricreative, culturali, amministrative, le strutture per la sicurezza e la protezione civile, i depositi.
2. Le Destinazioni integrative sono: Esercizi pubblici con il limite massimo di 150 m² di SIp per ogni struttura; Residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m² di SIp.
3. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 50% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

Articolo 94 Articolo 96- Attrezzatura scolastica

1. Sono le aree destinate agli asili nido, alle scuole di ogni ordine e grado nonché alle relative strutture e impianti complementari (mensa, palestra, auditorium, laboratorio, ecc.).
2. La Destinazione integrativa è: Residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m² di SIp.
3. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 30% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

Articolo 95 Articolo 97- Attrezzatura sportiva

1. Sono le aree destinate allo svolgimento delle attività sportive di ogni genere e grado, comprendono sia le strutture coperte e scoperte dove si svolgono le attività sia i relativi spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, uffici amministrativi, locali tecnici, depositi, ecc.).
2. Le Destinazioni integrative sono: Esercizi pubblici con il limite massimo di 100 m² di SIp per ogni struttura; Residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m² di SIp.
3. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere individuate aree per parcheggi nella misura minima del 10% della Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).
4. Sono inoltre comprese nel presente ambito le aree per attività ricreative di interesse pubblico. Tali spazi possono essere attrezzati con le strutture fisse e mobili necessarie e funzionali allo svolgimento delle manifestazioni. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere adeguatamente piantumata.

Articolo 96 Articolo 98- Attrezzatura socio-sanitaria

1. Comprende le aree destinate alle attrezzature per l'assistenza agli anziani, ai disabili e alle utenze deboli in generale. Sono parte integrante della funzione gli spazi di servizio alla struttura principale quali uffici amministrativi, depositi, mense. E' ammessa la residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m² di SIp.
2. E' ammesso quale Destinazione integrativa l'insediamento di Servizi privati strutturati purché ne sia garantito l'uso e l'interesse pubblico attraverso apposita convenzione.
3. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere individuate aree per parcheggi nella misura minima del 30% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

Articolo 97 Articolo 99- Attrezzatura religiosa

1. Sono le aree destinate agli edifici di culto e alle attrezzature per lo svolgimento di attività educative, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, sportive e di ristoro.
2. Le Destinazione integrative sono: Residenza per i ministri del culto e il personale di servizio; Residenza temporanea
3. Si applicano i seguenti parametri:
 $U_f \leq 0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 30\%$
 $R_o \leq 50\%$
 $H \leq 11,80 \text{ m}$ esclusi edifici di culto ed elementi decorativi o simbolici
4. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici e dalle strutture scoperte di servizio deve essere adeguatamente piantumata.

5. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 30% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

Articolo 98 Articolo 100- Verde urbano

1. Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi di uso pubblico nonché gli spazi posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.
2. In queste aree è consentita l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area quali attrezzature scoperte e liberamente fruibili per il gioco e lo sport, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc..
3. È ammessa la realizzazione di una struttura da destinare ad Esercizi pubblici con il limite massimo di 50 m² di SIp per ogni area di Verde urbano.
4. La progettazione delle aree a verde deve tenere conto oltre che delle esigenze ricreative anche della valenza ambientale e della funzione ecologica da queste svolta.
5. Gli interventi assumono come riferimento il Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali Provincia di Milano.

Articolo 99 Articolo 101- Parcheggio a servizio della residenza

1. Sono le aree pubbliche o ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli. Tali aree sono prevalentemente localizzate nelle parti del territorio a maggiore vocazione residenziale.
2. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.
3. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia e delle autorimesse private eventualmente previste dalla convenzione di attuazione e gestione.
4. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80,00 m² di parcheggio).

Articolo 100 Articolo 102- Parcheggio a servizio delle attività economiche

1. Sono le aree pubbliche o ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli. Tali aree sono prevalentemente al servizio di attività produttive, commerciali e direzionali.
2. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.
3. Fatto salvo quanto disposto dal comma 5, in queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia e delle autorimesse private eventualmente previste dalla convenzione di attuazione e gestione.
4. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 100,00 m² di parcheggio).

5. Qualora un'area ricadente all'interno del presente Ambito sia destinata al parcheggio attrezzato dei veicoli adibiti al trasporto merci, si applicano i seguenti parametri edilizi ed urbanistici prevalenti:
- a) SIp per servizi accessori all'utente $\leq 200 \text{ m}^2$ per ogni impianto
 - b) $R_c \leq 50\%$ riferito a edifici, pensiline e altre strutture fisse
 - c) $R_o \leq 80\%$
 - d) $H \leq 8,80 \text{ m}$ riferito agli edifici
 - e) Altezza massima $\leq 5,00 \text{ m}$ riferito all'intradosso delle pensiline
 - f) La Ds si applica anche alle pensiline e alle altre strutture fisse

SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI PER SERVIZI

Articolo 101 **Articolo 103**- Edilizia residenziale pubblica

1. L'Edilizia residenziale pubblica, all'esterno degli ambiti di trasformazione individuati dal DDP, può essere insediata nelle Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come indicate nell'Articolo 91, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali vigenti.
2. Gli interventi sono oggetto di specifico progetto approvato dal Consiglio Comunale.

Articolo 102 **Articolo 104**- Ambito per servizi privati di interesse generale

1. Sono le aree nelle quali sono presenti o previsti servizi privati che rivestono un interesse generale per la popolazione.
2. In materia di destinazioni si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4, e 5.
3. La Destinazione principale è: Servizi privati strutturati.
4. Destinazione integrativa: Servizi pubblici; Esercizi pubblici fino a 250 m^2 di slp; Locali di intrattenimento fino a 500 m^2 di slp
5. Destinazione vietata: Agricoltura; Residenza ad eccezione di quella per il personale di custodia nel limite di 150 m^2 di SIp; Ricettivo; Industria; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi; Housing sociale.
6. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi.
7. Il PS si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $U_f \leq 0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ **o, se maggiore, esistente**
 - $R_c \leq 30\%$
 - $R_o \leq 45\%$
 - $H \leq 11,80 \text{ m}$
8. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 30% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m^2 di parcheggio).

Articolo 103 Articolo 105- Ambito cimiteriale

1. Sono le aree destinate ai cimiteri.
2. Gli indici ed i parametri sono definiti dal Piano Regolatore Cimiteriale.

Articolo 104 Articolo 106- Ambito di compensazione ambientale

1. Le aree sono destinate agli interventi di compensazione ambientali di cui all'Articolo 8.
2. Gli interventi di compensazione, rinaturazione e di riequipaggiamento arboreo del territorio assumono come riferimento il Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP della Provincia di Milano.
3. All'interno del presente Ambito è possibile realizzare percorsi ciclopeditoni, percorsi vita, orti urbani comunali, aree didattiche e relative attrezzature di arredo e servizio.
4. Fino alla acquisizione da parte del Comune si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
 - c) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
 - d) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TECNOLOGICI CIVICI

Articolo 105 Articolo 107- Ambiti tecnologici-civici: generalità

1. Sono le aree destinate a strutture e impianti afferenti le reti tecnologiche-energetiche nonché attrezzature di interesse collettivo non rientranti nelle precedenti categorie.
2. In materia di destinazioni si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4, e 5.
3. La Destinazione principale è: Servizi pubblici.
4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi; Housing sociale.
5. Gli interventi possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti per l'erogazione o l'esercizio dei servizi in funzione dei quali vengono posti in essere gli interventi medesimi.
6. Fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;

- b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
- c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
- d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
- e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

Articolo 106 **Articolo 108- Piazzola ecologica**

- 1. Sono le aree destinate ad accogliere le strutture per la raccolta temporanea rifiuti e i relativi impianti ed attrezzature.
- 2. Non sono ammesse altre costruzioni ad eccezione delle strutture per il personale addetto alle attività insediate.

Articolo 107 **Articolo 109- Canile**

- 1. Sono le aree destinate ad accogliere le strutture per il ricovero di animali nel rispetto delle normative di settore vigenti.
- 2. Non sono ammesse altre costruzioni ad eccezione delle strutture per il personale addetto alle attività insediate.
- 3. Il PS si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $R_c \leq 20\%$
 - $R_o \leq 30\%$
 - $H \leq 4,00 \text{ m}$
- 4. L'ambito deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

Articolo 108 **Articolo 110- Impianto tecnologico**

- 1. Le aree classificate come Impianto tecnologico sono destinate a strutture e impianti quali: attrezzature per la depurazione dei reflui, cabine elettriche e del gas, strutture dell'acquedotto e connesse alla produzione e trasporto di energia, vasche di volanizzazione.
- 2. Le previsioni si attuano per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $R_c \leq 40\%$
 - $R_o \leq 60\%$ salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche
 - $H \leq 8,80 \text{ m}$ salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche
- 3. Gli interventi sugli edifici eventualmente ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito Storico devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nel PR.

4. Per le costruzioni e le attrezzature esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi edilizi.
5. È ammessa la costruzione delle cabine al servizio alle reti energetiche al confine di proprietà con H non superiore a 3,50 m.

SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DELLA MOBILITÀ

Articolo 109 Articolo 111- Ambiti della mobilità: generalità

1. Sono le aree esistenti e previste destinate ad infrastrutture pubbliche, di uso pubblico e private al servizio della mobilità veicolare, ciclabile, pedonale e ferroviaria.
2. Gli interventi possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti o da essi autorizzati.
3. Fino alla realizzazione delle previsioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
 - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
 - e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
4. Appartengono alla presente categoria gli ambiti denominati:
 - Viabilità
 - Ferrovia
5. Con apposita normativa sono regolate le previsioni e gli interventi relativi alla Rete ciclopedonale.

Articolo 110 Articolo 112- Viabilità

1. Sono le strade, le aree di intersezioni, le piazze e ogni altro spazio pubblico o privato, esistenti e previsti, destinati esclusivamente alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale. Non è ammessa altra destinazione.
2. La rappresentazione grafica riportata negli elaborati di PGT indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva della carreggiata e delle opere complementari quali marciapiedi, banchine, schermature vegetali, arredo urbano, ecc..
3. Con la medesima indicazione grafica sono individuati gli allargamenti stradali e le aree necessarie per la regolamentazione delle intersezioni.
4. Per ogni intervento devono essere:

- verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
 - valutati e valorizzati i coni visuali;
 - realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
 - previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
 - valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
 - verificati gli effetti sulla rete ecosistemica con particolare riferimento ai corridoi di spostamento della fauna terrestre.
5. Con apposito simbolo grafico sono individuati gli "Assi urbani", le aree destinate alla viabilità prevalentemente ricadenti nell'Ambito Storico che necessitano di una specifica qualificazione dal punto di vista fisico e funzionale al fine di costruire un luogo urbano centrale ad elevato grado di socializzazione e un luogo coerente con gli elementi storico-testimoniali e con le funzioni polarizzatrici esistenti. In tali assi sono da privilegiare gli spazi per la mobilità dolce (aree pedonabili, piste ciclabili, ecc.), l'inserimento di arredi di qualità, l'utilizzo di materiali coerenti con il paesaggio urbano centrale.

Articolo 111 **Articolo 113- Ferrovia**

1. Sono destinate esclusivamente alla linea ferroviaria ed alle attrezzature e impianti esistenti e previsti necessari allo svolgimento del servizio.
2. Sono consentite tutte le strutture legate al trasporto nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 753/1980, nonché le attrezzature di interscambio collegate.
3. L'edificazione è ammessa solo in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare.

Articolo 112 **Articolo 114- Rete ciclopedonale**

1. La realizzazione della rete ciclopedonale urbana e extraurbana concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:
 - a) incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;
 - b) incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;
 - c) incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico-testimoniale.
2. La rete indicata nell'elaborato PdS.T01 individua i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tale rete costituisce integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.
3. I tracciati previsti sono da intendersi rappresentativi degli itinerari e possono subire modifiche di ordine planimetrico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.
4. Qualora gli itinerari individuati coincidano con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

CAPO III – DISPOSIZIONI PROCEDURALI DEL PS

Articolo 113 **Articolo 115**- Disposizioni per i piani attuativi e strumenti equipollenti

1. Le presenti disposizioni si applicano ai piani attuativi, agli strumenti di programmazione negoziata, agli altri strumenti comunque denominati aventi valore di piano attuativo e ai permessi di costruire convenzionati.
2. Fatte salvo quanto disposto dalle schede allegate alle presenti norme si applicano le prescrizioni di cui al presente Articolo.
3. Per gli strumenti di cui al comma 1 individuati dal PGT, con riferimento all'Articolo 16, deve essere prevista:
 - a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree costituenti il Contributo al sistema dei servizi previste dalle schede allegate alle presenti norme;
 - b) la realizzazione a cura del soggetto proponente delle opere di urbanizzazione primaria nonché delle aree interne al perimetro dell'Ambito costituenti il Contributo al sistema dei servizi così come previste dalle schede allegate alle presenti norme.
4. Fatte salve le disposizioni prevalenti di cui alle schede allegate alle presenti norme, qualora l'acquisizione delle aree di cui sopra non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali si applica quanto disposto dall'Articolo 114.
5. **Fatte salve le diverse discipline d'ambito di cui all' Articolo 30, all'Articolo 34 e all'Articolo 38, per** **Per** gli strumenti di cui al comma 1 non individuati dal PGT si devono localizzare, attrezzare e cedere gratuitamente aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'Articolo 16 necessarie all'attuazione. Devono inoltre localizzare, attrezzare e cedere gratuitamente aree per opere **di urbanizzazione** secondaria di cui all'Articolo 16 in misura non inferiore a:
 - a) 0,8 m² per ogni 1 m² di SIp con destinazione Residenza, Housing sociale, Direzionale e Commercio Vicinato e Commercio all'ingrosso;
 - b) 0,9 m² per ogni 1 m² di SIp con destinazione Ricettivo, Servizi privati diffusi;
 - c) 0,3 m² per ogni 1 m² di SIp con destinazione Industria, Carburanti e Deposito;
 - d) 1 m² per ogni 1 m² di SIp con destinazione Commercio Medie strutture;
 - e) 2 m² per ogni 1 m² di SIp con destinazione Commercio Grandi strutture, Centro commerciale e Parco commerciale;
 - f) 0,95 m² per ogni 1 m² di SIp con destinazione Commercio specializzato, Agenzie di servizi, Esercizi pubblici, Locali di intrattenimento e Servizi privati strutturati;
6. Le aree di cui al comma precedente possono essere localizzate in tutto o in parte all'interno del perimetro di intervento.

7. Gli strumenti di cui al comma 1 devono prevedere l'attuazione della capacità edificatoria massima indicata nelle norme d'ambito in misura minima pari a:
 - 90% nel caso di destinazioni residenziali;
 - 80% negli altri casi.
8. La quantità di aree per servizi predeterminata dal PGT nelle specifiche norme d'ambito è da ritenersi vincolante e fissa, indipendentemente dall'eventuale minor edificazione realizzata.
9. In caso di accesso carraio verso proprietà private prospicienti aree destinate o da destinare a parcheggio, il computo della dotazione di aree per servizi non considera le superfici il cui utilizzo pubblico è pregiudicato dalla presenza dei medesimi accessi.
10. La capacità edificatoria derivante dalle aree cedute esternamente al perimetro di intervento, a titolo di contributo al sistema dei servizi, non è cumulabile con la capacità edificatoria dello strumento attuativo.
11. L'edificazione sulle aree cedute dallo strumento attuativo deve avvenire nel rispetto delle norme relative ai corrispondenti Ambiti per servizi.

Articolo 114 Articolo 116- Monetizzazione delle aree per servizi

1. Fatto salvo quanto puntualmente disposto dal DP o dal PR per specifici interventi, il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi è possibile nei seguenti casi:
 - a) negli ARU, AT e ATE per le quantità da reperire non obbligatoriamente all'interno degli ambiti individuati, secondo i disposti delle specifiche schede;
 - b) per gli interventi diretti convenzionati o i mutamenti di destinazione d'uso quando le aree da reperire sono complessivamente inferiori a 50 m²;
 - c) per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree da reperire sono inferiori a 100 m²;
 - d) al di sopra delle soglie definite ai punti precedenti, la monetizzazione è ammessa nell'Ambito Storico, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento;
 - e) nelle aree soggette a intervento urbanistico preventivo non individuato dal PGT fino ad una quota massima pari al 50%; tale monetizzazione è possibile esclusivamente qualora non siano cedute e realizzate opere ritenute dall'Amministrazione Comunale utili e necessarie per il corretto sviluppo del sistema dei servizi.
2. Il valore unitario di monetizzazione è determinato annualmente dal Consiglio Comunale sulla base del reale costo di acquisizione e attrezzatura delle aree suddivise secondo le tipologie di servizio.
3. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per:
 - a) il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale;
 - b) il reperimento di parcheggi pubblici;

- c) la costruzione del sistema del verde attrezzato e di interesse naturalistico e paesistico-ambientale;
- d) la creazione o il mantenimento di strutture o di attività di utilità collettiva e comunitaria.

Articolo 115 **Articolo 117- Fondo di compensazione**

1. L'Amministrazione Comunale istituisce apposito capitolo di bilancio da destinare a Fondo di Compensazione.
2. Nel capitolo di cui al comma precedente sono versati gli Oneri di Compensazione come definiti nell'Articolo 8.
3. Le risorse del Fondo di Compensazione sono attivabili dall'Amministrazione Comunale per le seguenti azioni:
 - a) acquisizione di aree all'interno del PLIS Balossa;
 - b) acquisizione di aree classificate dal PGT come Aree di Compensazione Ambientale;
 - c) interventi di ricostruzione ecologica;
 - d) interventi di manutenzione delle aree di cui alle lettere a) e b).
4. L'Amministrazione Comunale è obbligata, entro un anno dall'incameramento degli Oneri di compensazione, a destinare almeno il 50% dell'importo per l'acquisizione delle Aree di Compensazione fino alla totale acquisizione delle stesse.
5. In alternativa alle disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4, l'Amministrazione Comunale può chiedere al soggetto attuatore l'attuazione diretta delle azioni di cui al precedente comma 3 per un ammontare complessivo pari all'Onere di compensazione definito all'Articolo 8.

Articolo 116 **Articolo 118- Servizi immateriali**

1. In alternativa a quanto disposto agli articoli precedenti in materia di aree per servizi da reperire o cedere negli interventi edilizi e urbanistici è possibile fornire un servizio immateriale quantificato secondo il seguente criterio di equivalenza.

Importo derivante dalla monetizzazione

della superficie

----- = numero anni di fornitura del servizio

costo annuo del servizio fornito

2. Il valore del costo annuo è determinato annualmente mediante apposito atto sulla base dei reali costi sostenuti per l'attivazione e il mantenimento in esercizio del servizio.
3. Il servizio è fornito previa stipula di apposito atto di cui all'Articolo 90 che regola:
 - i requisiti della fornitura;
 - la durata del servizio;
 - le penali in caso di inosservanza dei patti stipulati;
 - le procedure di termine del servizio.

4. I servizi forniti in ottemperanza al presente articolo sono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.
5. Il ricorso alla fornitura del servizio immateriale è prevista esclusivamente in alternativa alla monetizzazione o al reperimento delle aree per servizi all'esterno dell'ambito di intervento.

Articolo 117 Articolo 119- Requisiti prestazionali delle attrezzature di interesse pubblico

1. Per ciascuna categoria di servizio sono definiti, mediante apposito atto, i valori quantitativi che contraddistinguono i requisiti prestazionali minimi necessari per il riconoscimento dell'interesse pubblico di cui all'Articolo 90.
2. Le tematiche oggetto di regolamentazione sono:
 - orari di apertura;
 - tariffe riservate all'utenza convenzionata;
 - fasce orarie o spazi ad uso esclusivo per l'utenza convenzionata;
 - ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione;
 - durata della concessione d'uso e attribuzione dei diritti di proprietà al termine della convenzione;
 - ammontare del canone di gestione a favore dell'Amministrazione Comunale;
 - rapporto proporzionato tra addetti al servizio e utenti.
3. Altre tematiche possono essere determinate dall'Amministrazione Comunale.
4. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti.

Articolo 118 Articolo 120- Multifunzionalità delle aree a verde

1. Le aree destinate alla formazione di parchi e giardini di cui all'Articolo 98 possono essere oggetto di specifica convenzione tra soggetti privati e l'Amministrazione Comunale al fine di dotarle dal punto di vista arboreo.
2. Tali convenzioni possono prevedere l'impianto di alberi in via temporanea o permanente comunque finalizzati alla creazione di aree ad elevata dotazione arborea o boscate rinnovate nel tempo attraverso opportune tecniche di governo selvicolturale anche di tipo flori-colturale. Le stesse convenzioni possono essere sottoscritte anche da soggetti diversi rispetto a quelli indicati all'art. 60 della L.R. 12/2005.
3. In ogni caso non è possibile stabilire convenzioni a tempo indeterminato.
4. La convenzione non produce alcun diritto di natura urbanistica.
5. Le attività di cui ai precedenti commi non possono prevedere la realizzazione di strutture, impianti e manufatti a carattere permanente.
6. La commercializzazione dei prodotti e dei frutti è regolata dalla convenzione di cui al primo comma.















7. Le presenti aree devono contribuire alla funzione di riequilibrio ecologico. A tale scopo sono riconosciute quali ambiti prioritari per gli interventi di forestazione.
8. Gli interventi agroforestali nelle aree facenti parte di ecosistemi articolati e complessi (PLIS, corridoio ecologico, ecc.) devono relazionarsi e coordinarsi con eventuali altri progetti interessanti il medesimo ecosistema.
9. La progettazione delle aree deve coniugare le esigenze ricreative con la valenza ambientale ed ecologica.

ALLEGATO A: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI (ATE)



ATE.R01 - Via Cavour


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzizie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ATE.R01	Via Cavour
----------------	-------------------

Destinazione Principale
Residenza

Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Housing sociale, Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; servizi pubblici

Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Carburanti.

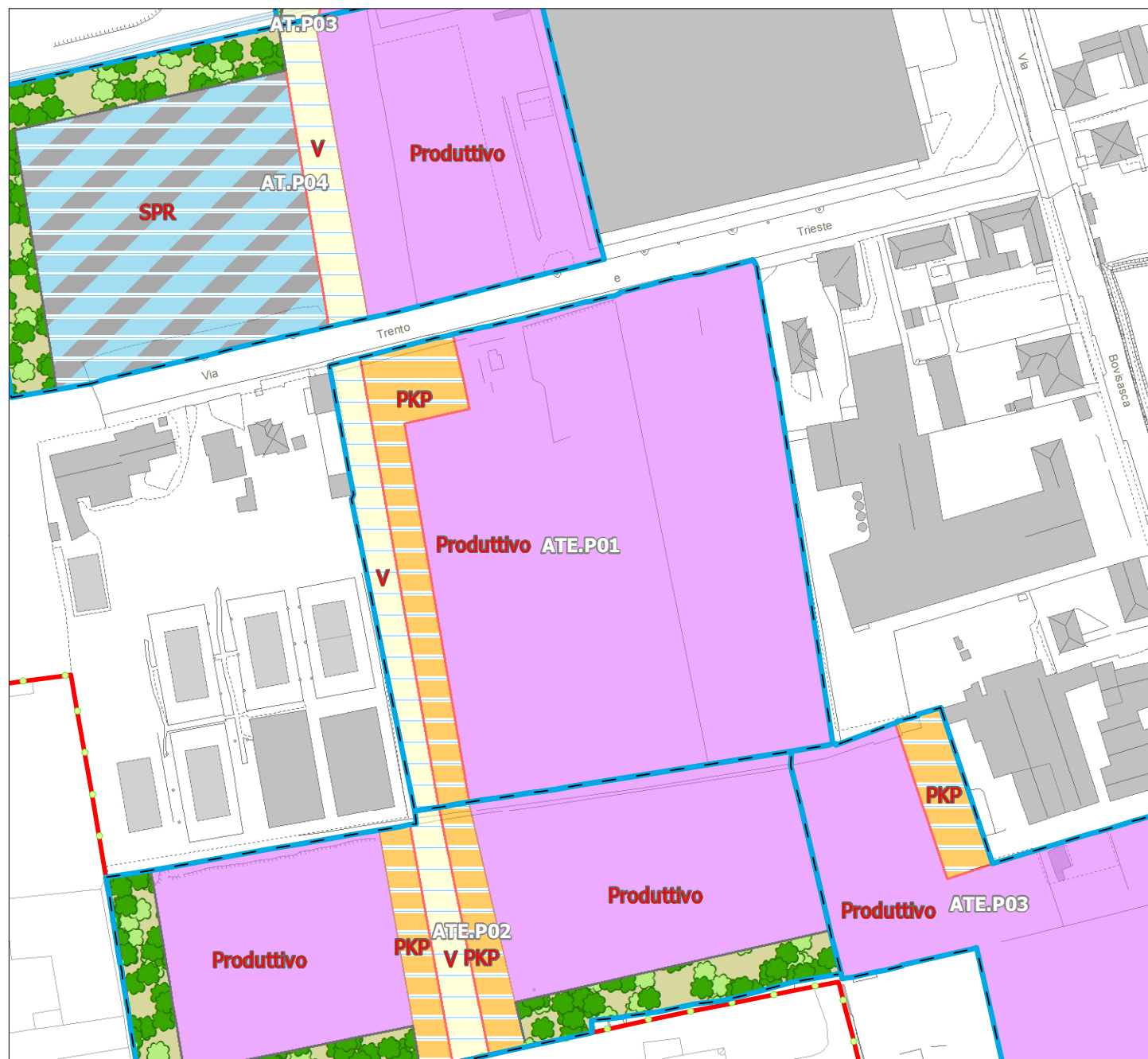
Modalità attuativa
Piano attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	15.996 m ²
Capacità edificatoria totale	8.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	8.000 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	2.000 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	8.000 m ²
Oneri di compensazione	Come indicato nelle prescrizioni specifiche
Rapporto di copertura	50 % della Sf
Rapporto di occupazione	65 % della Sf
H massima degli edifici	11, 80 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione















Il contributo alla compensazione deve obbligatoriamente essere destinato alle opere di equipaggiamento arboreo delle aree classificate a Compensazione ambientale individuate all'interno del perimetro di intervento.

Le opere sono da intendersi a cura e spese del soggetto proponente.



ATE.P01 - Via Trento e Trieste


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ATE.P01	Via Trento e Trieste
----------------	-----------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

Modalità attuativa
Piano attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	22.580 m ²
Capacità edificatoria totale	16.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	4.800 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	2.200 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	19.200 m ²
Oneri di compensazione	75 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16, 50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

Deve essere prevista la cessione delle aree per la realizzazione della viabilità comunale come indicato negli elaborati grafici.

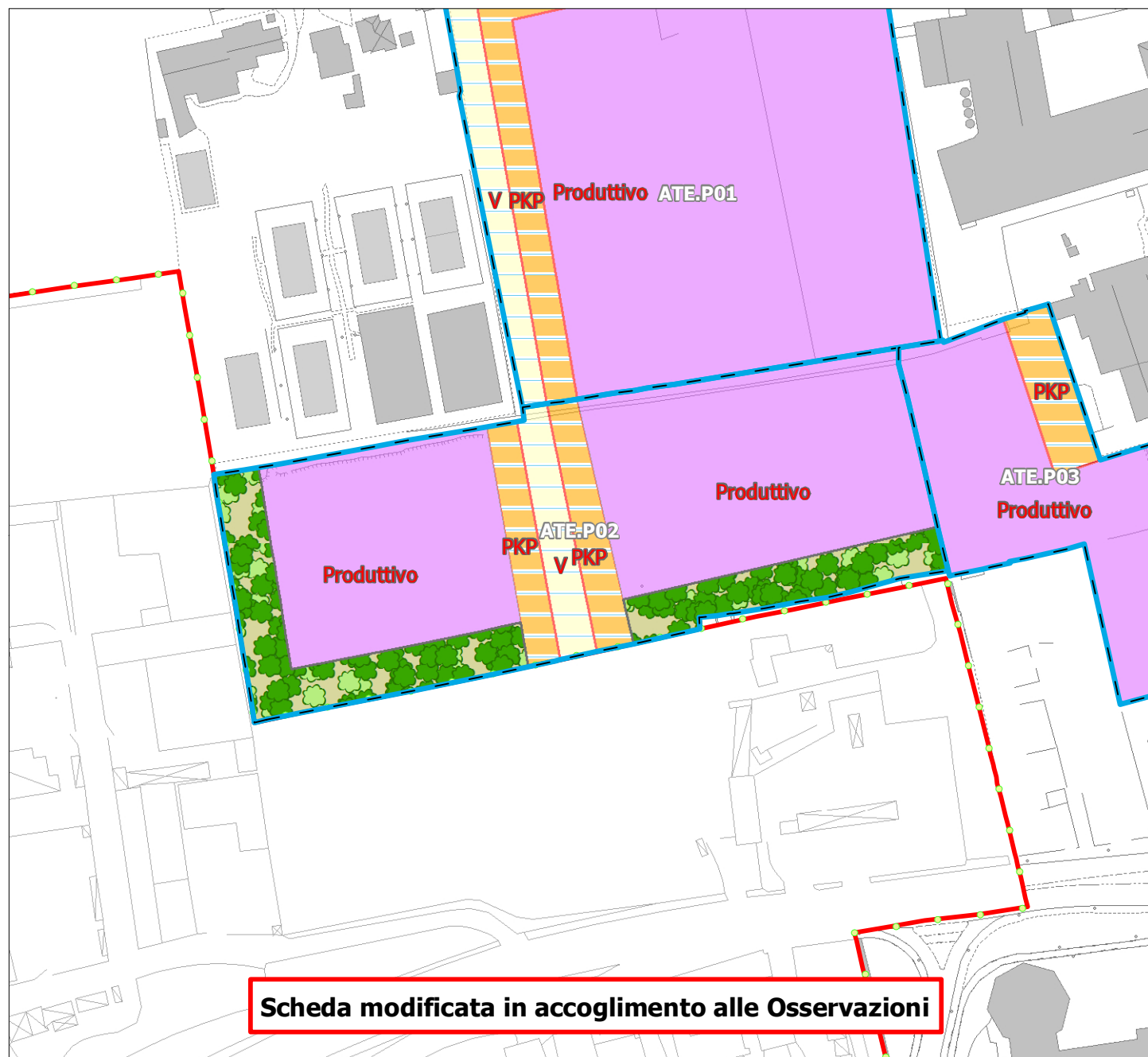
L'edificazione deve essere localizzata solo nella parte est dell'ambito.

Previo progetto planivolumetrico complessivo approvato mediante delibera di giunta comunale, l'intervento può essere attuato in sub comparti sulla base di proposta da parte del soggetto proponente.

In caso di attuazione per sub-ambiti la capacità edificatoria, il contributo totale al sistema dei servizi, il contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto, il contributo di compensazione sono proporzionali alla superficie territoriale interessata dal piano attuativo.

Prescrizioni relative ai vincoli e alle classi di fattibilità geologica















È presente un vincolo per la fascia di rispetto RIM, mediano rispetto all'area.



Scheda modificata in accoglimento alle Osservazioni

ATE.P02 - Via Amoretti


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzierie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

ATE.P02	Via Amoretti
----------------	---------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

Modalità attuativa
Piano attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	18.783 m ²
Capacità edificatoria totale	13.500 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	4.050 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	1.800 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	16.200 m ²
Oneri di compensazione	75 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16, 50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

Deve essere prevista la cessione delle aree per la realizzazione della viabilità comunale come indicato negli elaborati grafici.

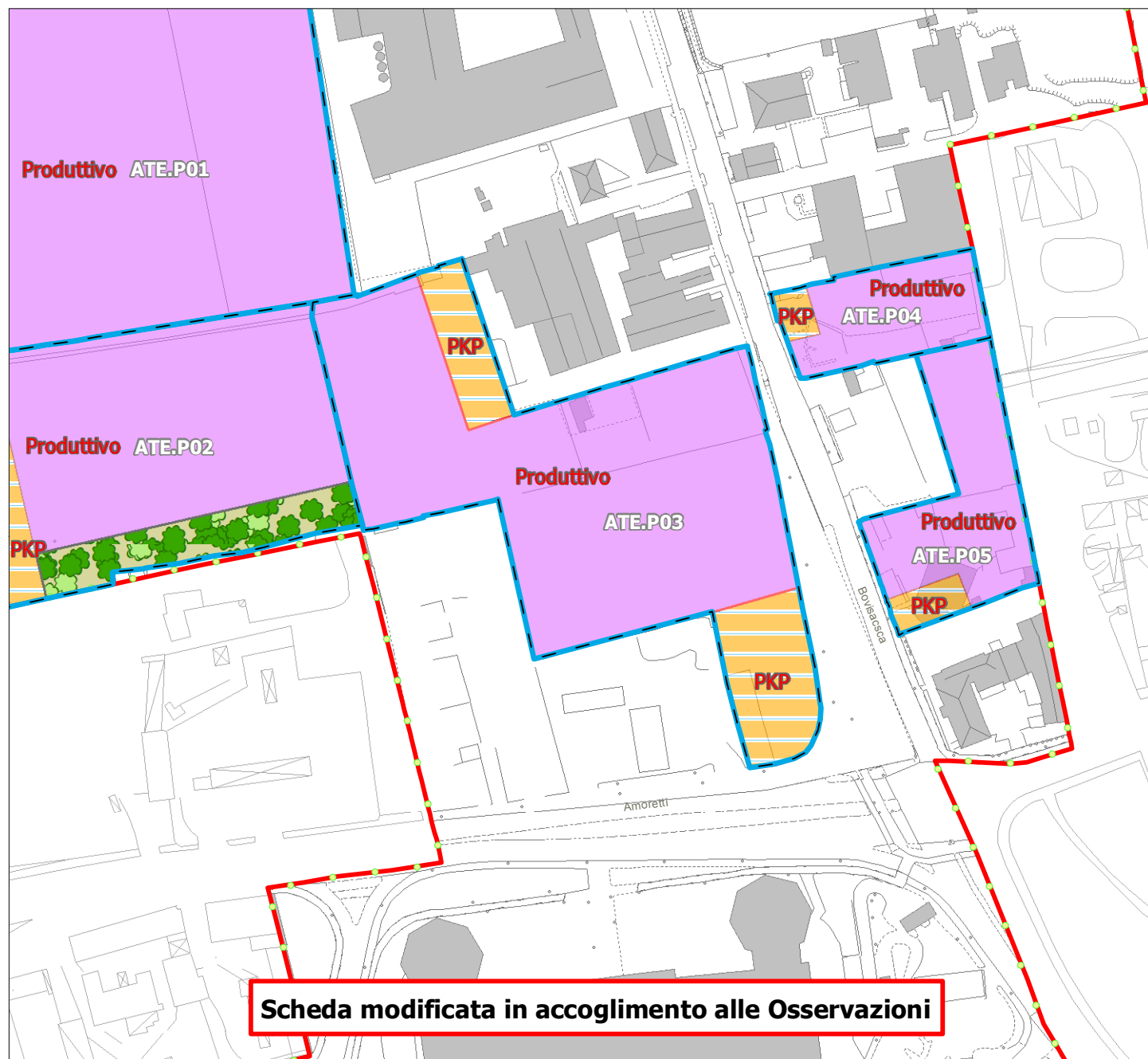
L'intervento deve prevedere la realizzazione di una fascia a verde alberato di larghezza minima di 15 m lungo i confini ovest e sud dell'ambito.

Previo progetto planivolumetrico complessivo approvato mediante delibera di giunta comunale, l'intervento può essere attuato in sub comparti sulla base di proposta da parte del soggetto proponente.

In caso di attuazione per sub-ambiti la capacità edificatoria, il contributo totale al sistema dei servizi, il contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto, il contributo di compensazione sono proporzionali alla superficie territoriale interessata dal piano attuativo.















Prescrizioni relative ai vincoli e alle classi di fattibilità geologica

È presente un vincolo, anche se arealmente ridotto, sul lato Nord Est dell'ATE, per la fascia di rispetto RIM.



ATE.P03 - Via Bovisasca / Via Amoretti


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terziarie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ATE.P03	Via Bovisasca / Via Amoretti
----------------	-------------------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

Modalità attuativa
Piano attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	13.900 13.050 m ²
Capacità edificatoria totale	9.800 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	6.370 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	4.000 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	11.760 m ²
Oneri di compensazione	75 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16, 50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

La capacità edificatoria per Commercio Vicinato, Commercio Medie strutture, Commercio Grandi strutture non può superare i 4.900 m² di slp.

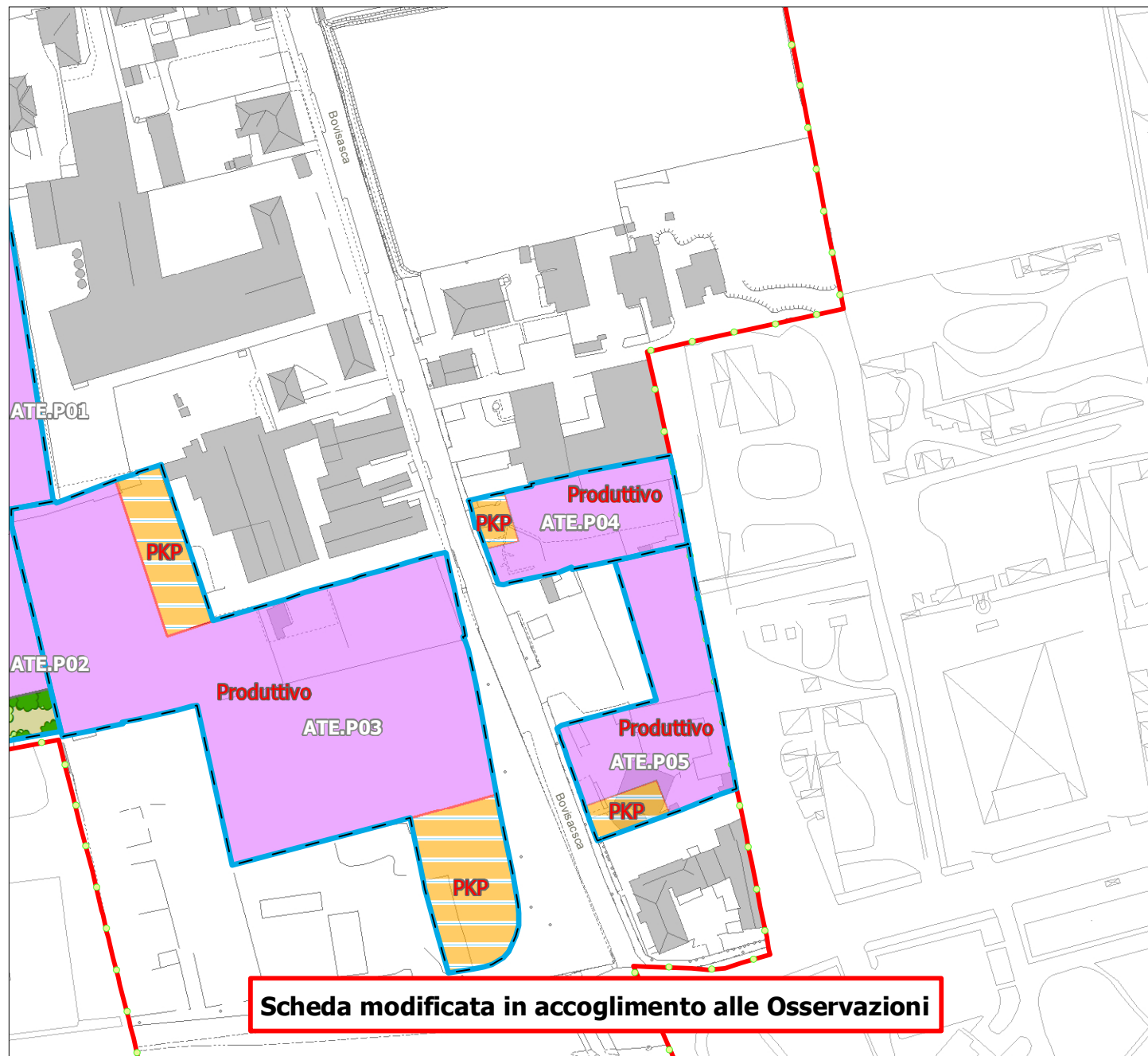
Qualora lo strumento attuativo preveda una slp per destinazioni commerciali di cui al precedente comma inferiori a 1.000 m² il contributo totale al sistema dei servizi è quantificato in 2.940 m² di cui almeno 1.400 m² da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto per parcheggi.

Previo progetto planivolumetrico complessivo approvato mediante delibera di giunta comunale, l'intervento può essere attuato in sub comparti sulla base di proposta da parte del soggetto proponente.

In caso di attuazione per sub-ambiti la capacità edificatoria, il contributo totale al sistema dei servizi, il contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto, il contributo di compensazione sono proporzionali alla superficie territoriale interessata dal piano attuativo.

Prescrizioni relative ai vincoli e alle classi di fattibilità geologica















È presente un vincolo molto ridotto per la fascia di rispetto RIM, sul lato Nord Ovest dell'area.



Scheda modificata in accoglimento alle Osservazioni

ATE.P04 - Via Bovisasca / Via Modignani


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzierie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ATE.P04	Via Bovisasca / Via Modignani
----------------	--------------------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

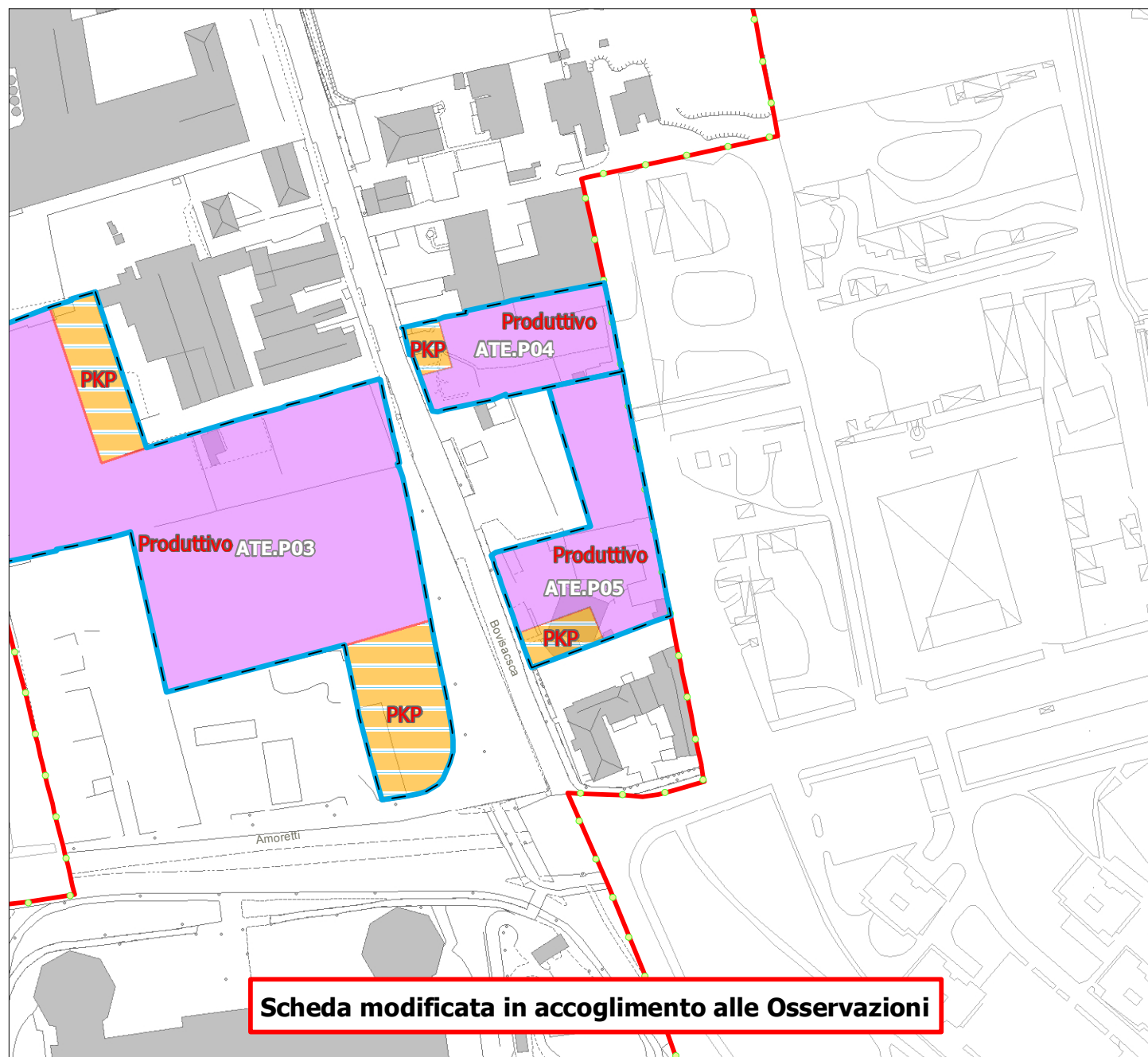
Modalità attuativa
Piano attuativo Permesso di costruire convenzionato

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	2.643 2.019 m ²
Capacità edificatoria totale	1.880 1.450 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	564 435 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	250 200 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	2.256 m ²
Oneri di compensazione	75 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16, 50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

Prescrizioni relative ai vincoli e alle classi di fattibilità geologica















È presente un vincolo per la fascia di rispetto RIM sul lato Ovest dell'area.



Scheda modificata in accoglimento alle Osservazioni

ATE.P05 - Via Bovisasca / Via Modignani


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ATE.P05	Via Bovisasca / Via Modignani
----------------	--------------------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

Modalità attuativa
Piano attuativo

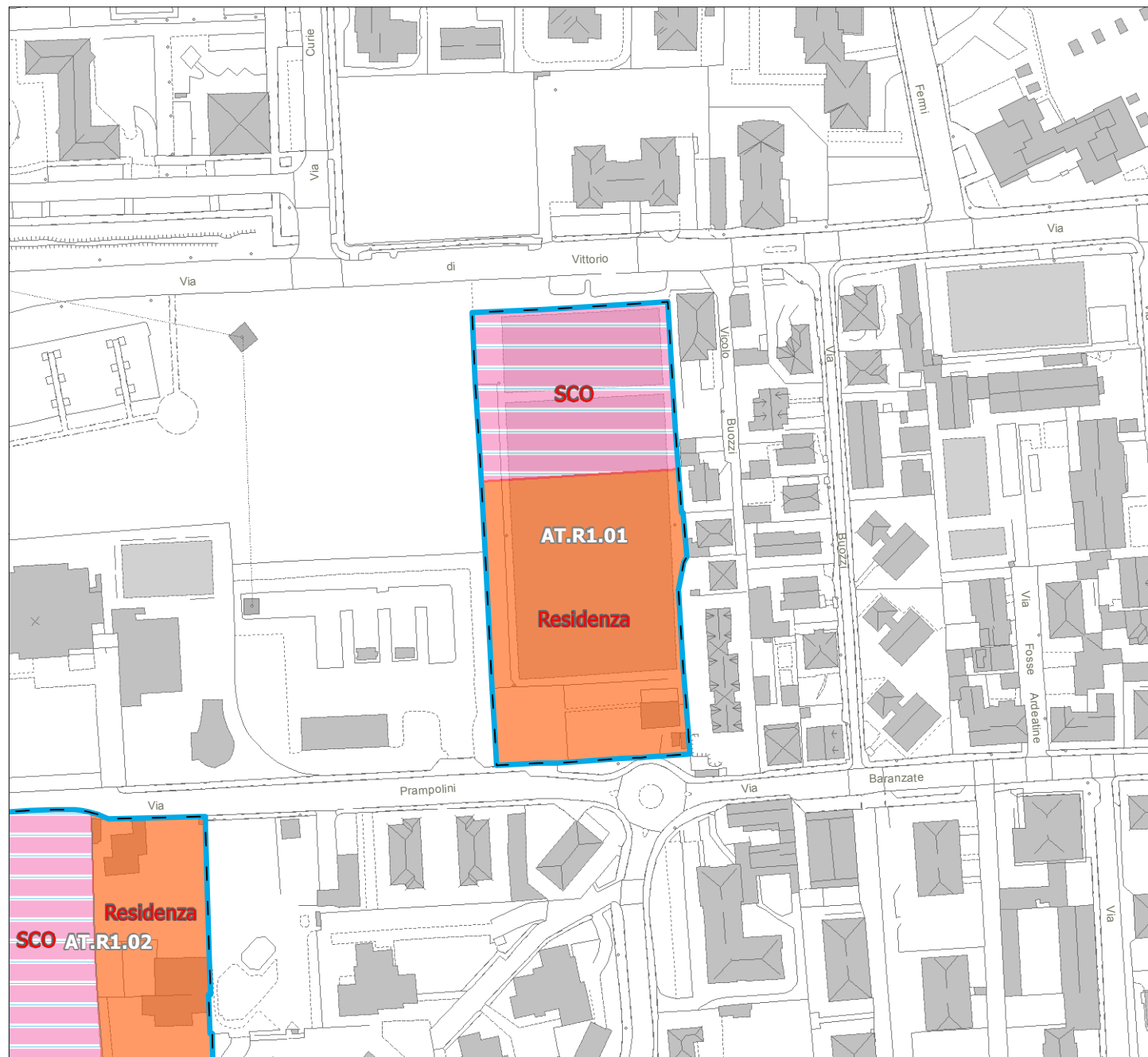
Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	2.795 3.047 m ²
Capacità edificatoria totale	2.020 2.160 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	606 648 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	280 320 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	2.424 m ²
Oneri di compensazione	75 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16, 50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

Prescrizioni relative ai vincoli e alle classi di fattibilità geologica















È presente un vincolo per la fascia di rispetto RIM sul lato Ovest dell'area.

ALLEGATO B: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)



AT.R1.01 - Via Di Vittorio / Via Prampolini


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

AT.R1.01	Via Di Vittorio/Via Prampolini
-----------------	---------------------------------------

Destinazione Principale
Residenza

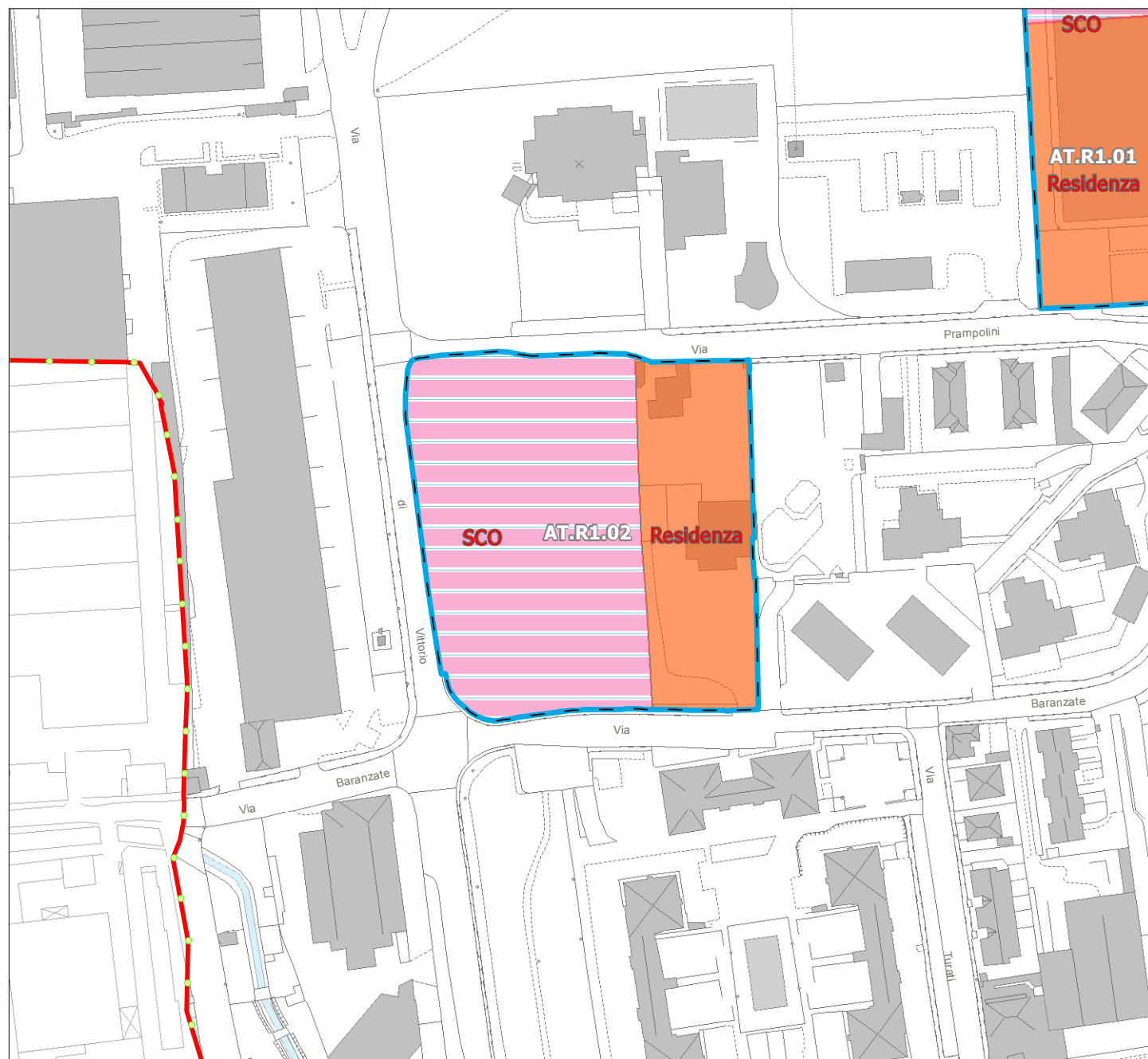
Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Housing sociale, Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; servizi pubblici

Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Carburanti.

Modalità attuativa
Piano Attuativo















Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	9.781 m ²
Capacità edificatoria totale	3.400 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	3.590 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	3.590 m ²
Contributo di compensazione totale	4.760 m ² equivalenti
Oneri di compensazione	30 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	40 % della Sf
Rapporto di occupazione	55 % della Sf
H massima degli edifici	14, 80 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione



AT.R1.02 - Via Baranzate / Via Prampolini


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

AT.R1.02	Via Baranzate/Via Prampolini
-----------------	-------------------------------------

Destinazione Principale
Residenza

Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Housing sociale, Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; servizi pubblici

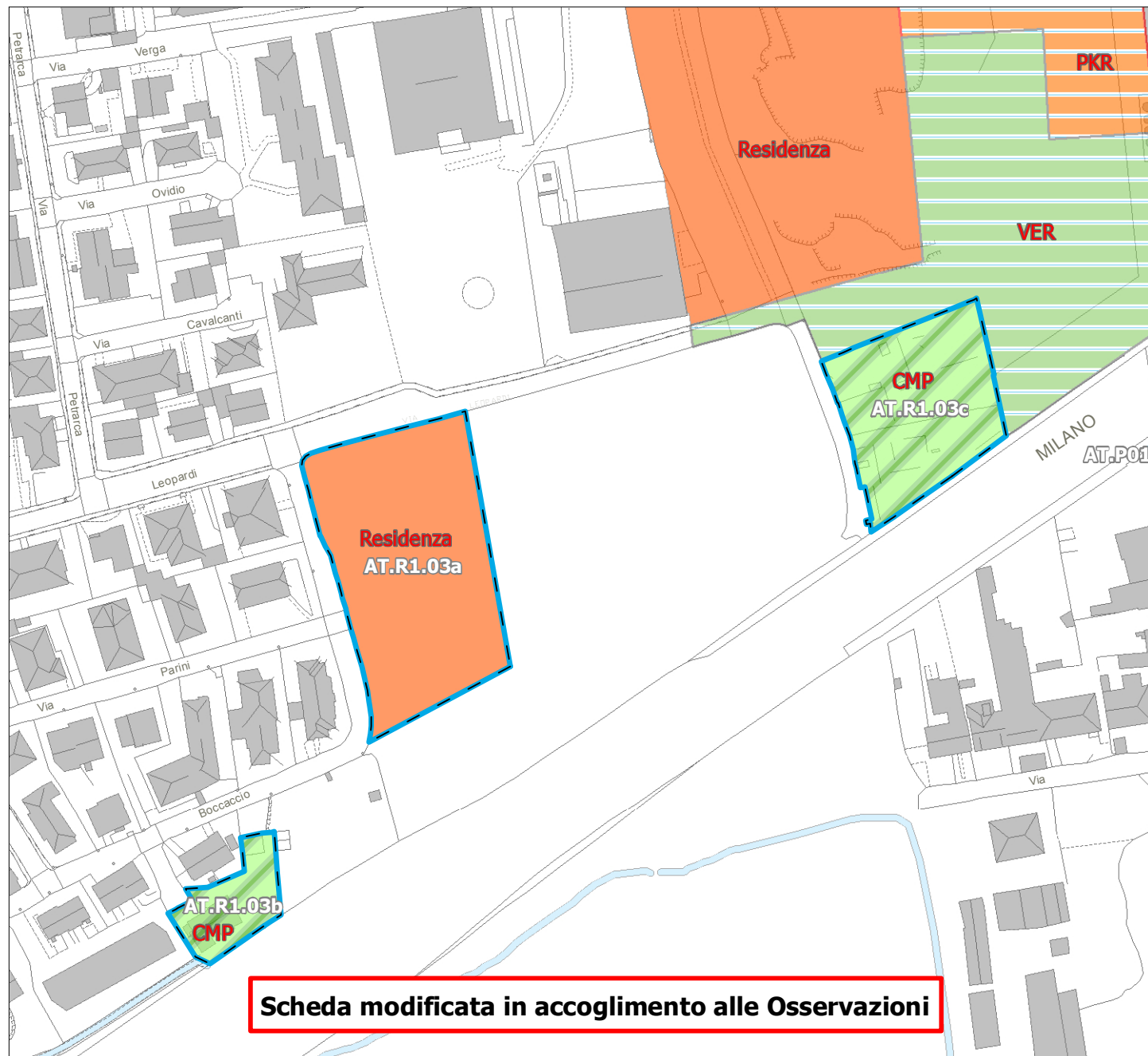
Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Carburanti.

Modalità attuativa
Piano Attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	12.919 m ²
Capacità edificatoria totale	4.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	8.600 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	8.600 m ²
Contributo di compensazione totale	2.000 m ² equivalenti
Oneri di compensazione	30 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti a 3.000 mq di slp
Rapporto di copertura	40 % della Sf
Rapporto di occupazione	55 % della Sf
H massima degli edifici	14, 80 m















Prescrizioni specifiche per l'attuazione

Poiché l'intervento contribuisce al sistema dei servizi con una quota superiore al 100 % della slp si applica il contributo alla compensazione in misura del 50 % della slp.



AT.R1.03 - Via Cornicione / Via Leopardi / Via Boccaccio


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzizie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

AT.R1.03	Via Cornicione/Via Leopardi/Via Boccaccio
-----------------	--

Destinazione Principale
Residenza

Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; servizi pubblici

Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Carburanti; Housing sociale;

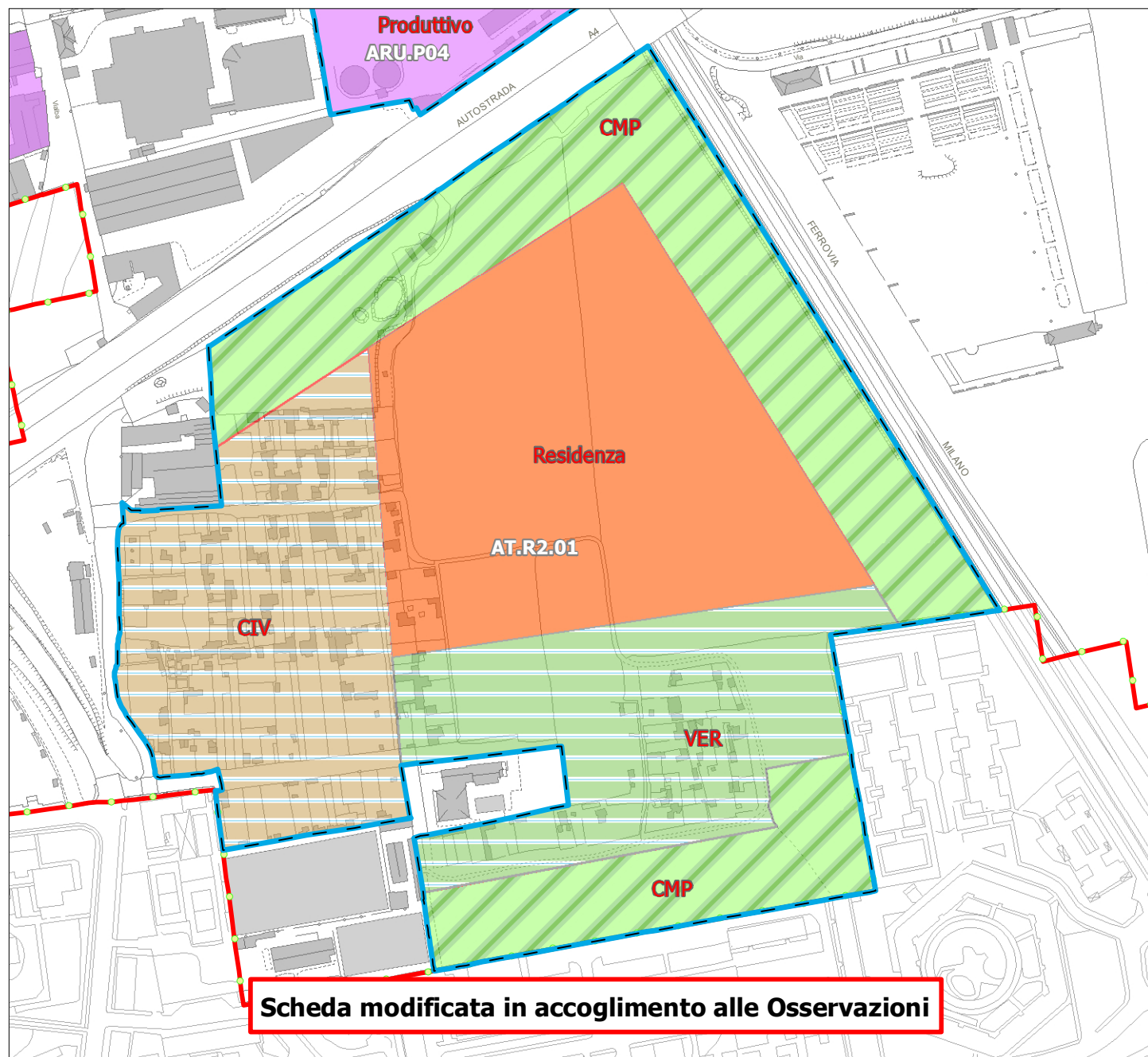
Modalità attuativa
Piano Attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	7.692 m ²
Capacità edificatoria totale	2.500 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	2.900 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	2.900 m ² per verde urbano
Aree di compensazione interne del comparto	3.500 m ²
Contributo di compensazione totale	3.500 m ²
Oneri di compensazione	30 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	40 % della Sf
Rapporto di occupazione	55 % della Sf
H massima degli edifici	14, 80 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

L'ambito è composto da tre aree distinte che devono essere attuate contestualmente secondo quanto di seguito indicato:

- L'area individuata AT.R1.03a è destinata all'edificazione della capacità edificatoria indicata nella presente scheda, in sostituzione dei volumi presenti all'interno dell'ambito;
- Le aree individuate AT.R1.03b e AT.R1.03c devono essere destinate ad aree per compensazione;
- Gli interventi di compensazione devono essere realizzati a cura e spese del soggetto proponente e le relative aree devono essere cedute all'Amministrazione Comunale entro 4 anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica



AT.R2.01 - Città Sociale

Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

- Ambito produttivo
- Ambito commerciale
- Ambito residenziale
- Attrezzatura civica - CIV
- Attrezzatura scolastica - SCO
- Verde urbano - VER
- Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
- Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terziarie - PKP
- Servizio privato di interesse generale - SPR
- Attrezzatura sportiva - SPO
- Ambito di compensazione ambientale - CMP
- Viabilità di progetto - V
- Verde esistente
- Viabilità esistente

Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

- Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

- Fascia a verde alberato

Confine comunale

- Limite amministrativo

AT.R2.01	Città Sociale
-----------------	----------------------

Destinazione Principale
Residenza, Housing sociale, Servizi privati diffusi, servizi pubblici

Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Commercio Medie strutture; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati

Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Carburanti.

Modalità attuativa
Piano Attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	162.082 m ²
Capacità edificatoria minima	60.000 m ²
Capacità edificatoria totale massima	73.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi, oltre ai Servizi pubblici indicati nelle Prescrizioni specifiche per l'attuazione	30.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto, oltre ai Servizi pubblici indicati nelle Prescrizioni specifiche per l'attuazione	30.000 m ² per verde urbano
Aree di compensazione interne del comparto	47.600 m ²
Rapporto di copertura	30 % della Sf
Rapporto di occupazione	45 % della Sf
H massima degli edifici	18,80 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

La capacità edificatoria deve essere distribuita secondo i seguenti valori:

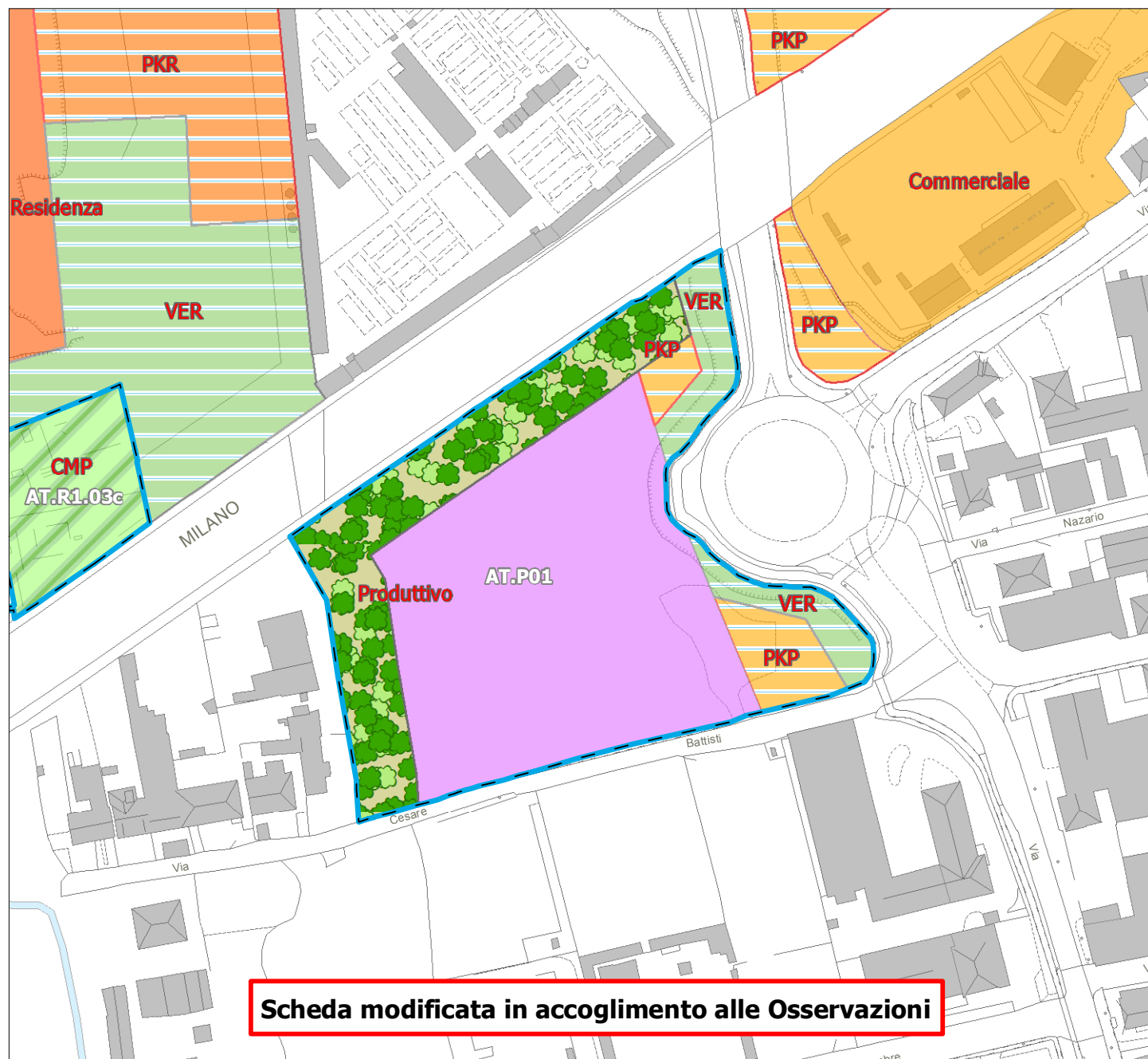
- Residenza, Ricettivo; Commercio vicinato; Commercio Medie strutture; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati max 23.000 m²
- Housing sociale min 20.000 m²
- Servizi privati diffusi max 5.000 m²
- Servizi pubblici min 25.000 m²

Deve essere realizzato lungo il confine sud un parco pubblico urbano che abbia caratteristiche di compattezza e di fruizione pubblica ed estensione di almeno 30.000 m².

Fino alla conclusione dell'iter approvativo del progetto di potenziamento della quarta corsia dinamica dell'Autostrada A4, l'attuazione deve prevedere trasformazioni compatibili con la possibilità di localizzare i cantieri necessari all'opera.















Prescrizioni relative ai vincoli e alle classi di fattibilità geologica

Nel settore Sud Ovest l'ambito ricade nella zona di rispetto di un pozzo idropotabile della città di Milano. Pertanto il vincolo obbliga alla verifica della compatibilità delle opere che interessassero direttamente quella porzione di area con la vulnerabilità della falda.



AT.P01 - Via Battisti / via Bovisasca


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzierie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

AT.P01	Via Battisti / via Bovisasca
---------------	-------------------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

Destinazione Integrativa
Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Direzionale; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

Modalità attuativa
Piano Attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	18.366 m ²
Capacità edificatoria totale	13.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	3.300 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	1.600 m ² per verde urbano 1.700 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	22.100 m ²
Oneri di compensazione	100 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione















Le aree di verde urbano devono essere previste obbligatoriamente lungo il confine est dell'ambito (lungo via Bovisasca).

L'intervento deve prevedere la realizzazione di una fascia a verde alberato di larghezza minima di 20 m lungo i confini nord ed ovest dell'ambito;



AT.P02 - Via Filzi / Via Chiesa


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terziarie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

AT.P02	Via Filzi/Via Chiesa
---------------	-----------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

Destinazione Integrativa
Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Direzionale; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

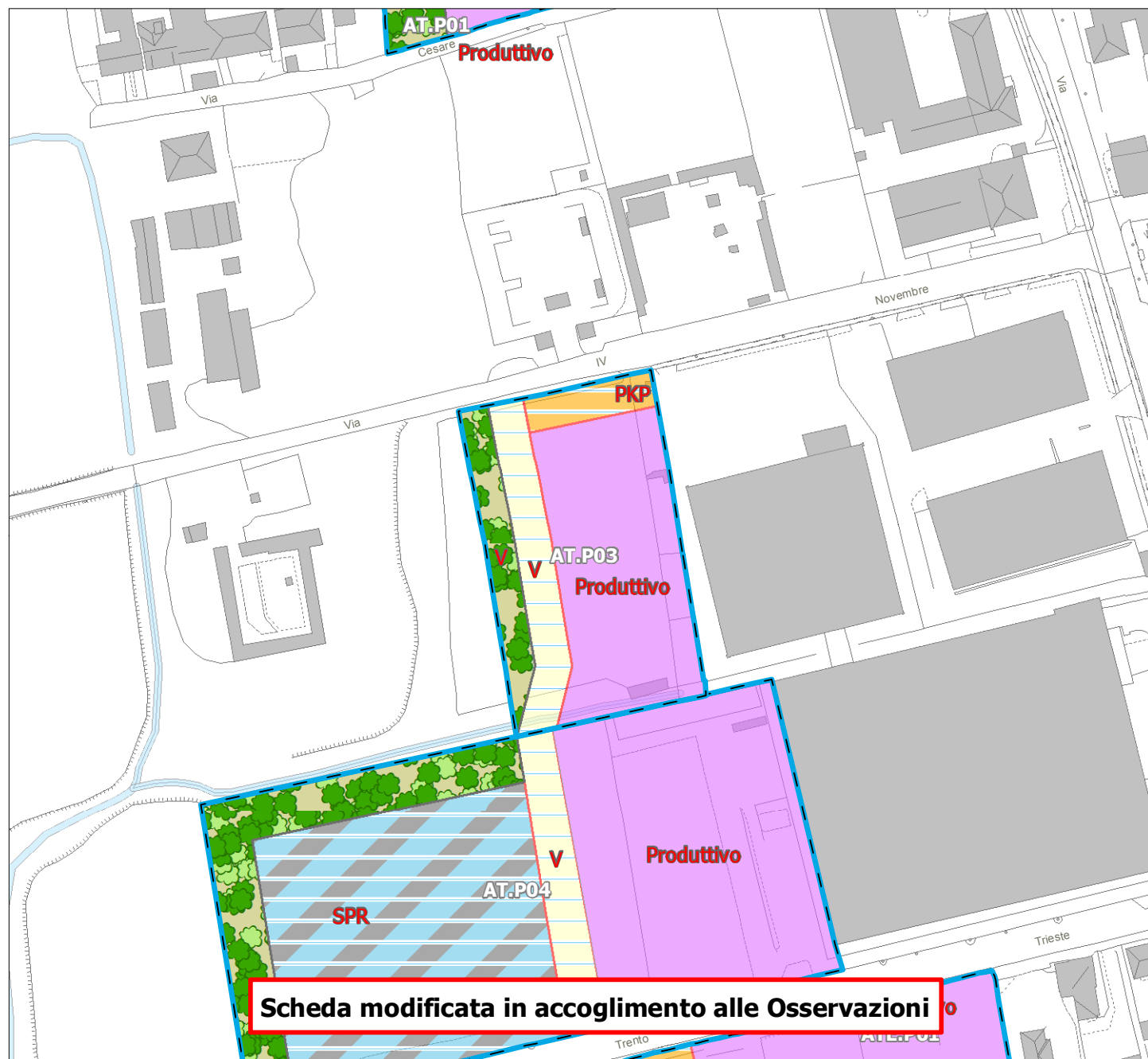
Modalità attuativa
Piano Attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	8.063 m ²
Capacità edificatoria totale	5.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	1.500 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	500 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	8.500 m ²
Oneri di compensazione	100 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

Previo progetto planivolumetrico complessivo approvato mediante delibera di giunta comunale, l'intervento può essere attuato in sub comparti sulla base di proposta da parte del soggetto proponente.

In caso di attuazione per sub-ambiti la capacità edificatoria, il contributo totale al sistema dei servizi, il contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto, il contributo di compensazione sono proporzionali alla superficie territoriale interessata dal piano attuativo.



Scheda modificata in accoglimento alle Osservazioni

AT.P03 - Via Trento e Trieste

Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

- Ambito produttivo
- Ambito commerciale
- Ambito residenziale
- Attrezzatura civica - CIV
- Attrezzatura scolastica - SCO
- Verde urbano - VER
- Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
- Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
- Servizio privato di interesse generale - SPR
- Attrezzatura sportiva - SPO
- Ambito di compensazione ambientale - CMP
- Viabilità di progetto - V
- Verde esistente
- Viabilità esistente

Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

- Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

- Fascia a verde alberato

Confine comunale

- Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

AT.P03	Via Trento e Trieste
---------------	-----------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

Destinazione Integrativa
Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento;

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Direzionale; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Servizi privati strutturati; Housing sociale

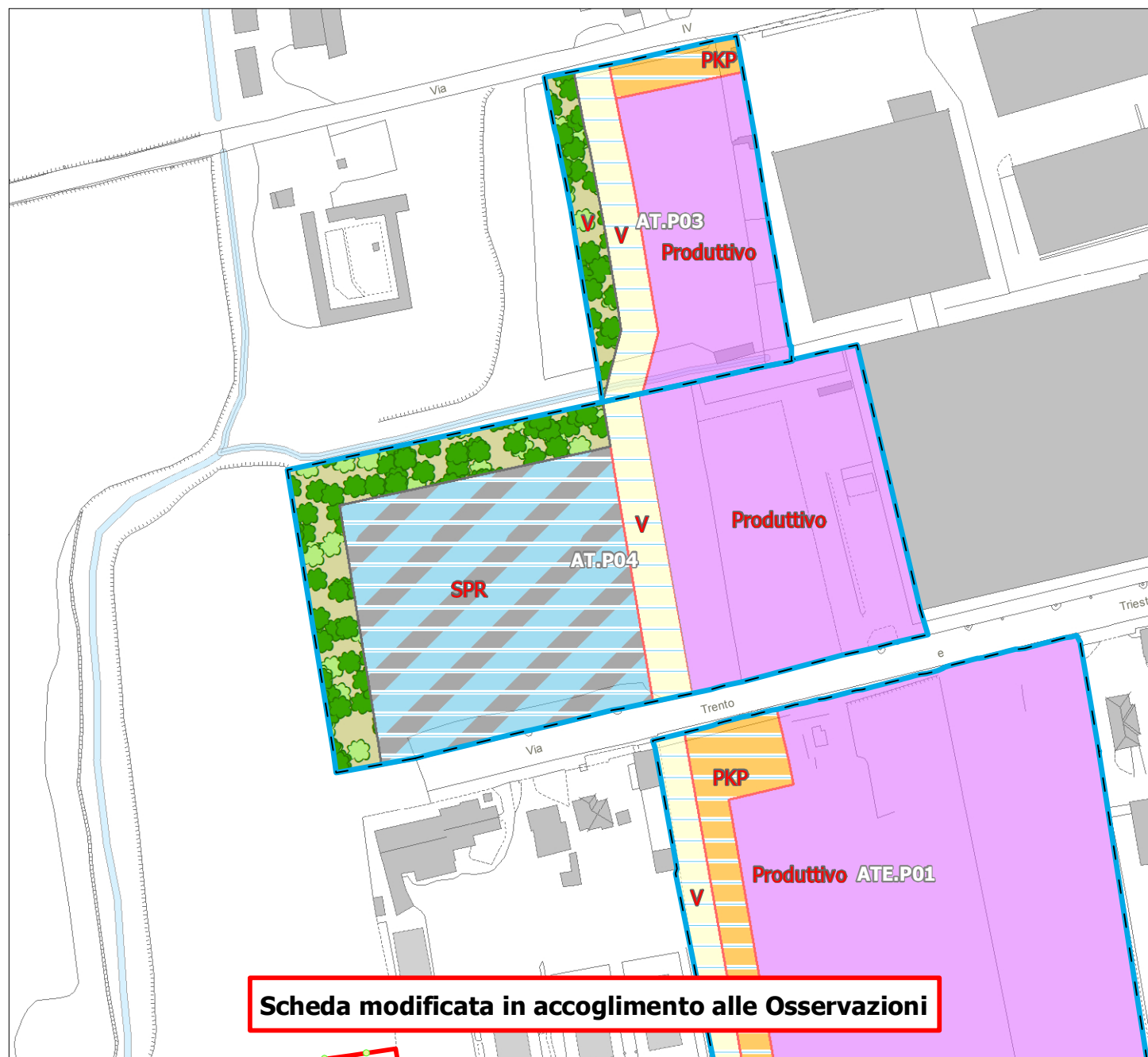
Modalità attuativa
Piano Attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	7.074 m ²
Capacità edificatoria totale	4.200 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	1.260 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	500 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	7.140 m ²
Oneri di compensazione	100 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp per attività produttive
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

Deve essere prevista la cessione delle aree per la realizzazione della viabilità comunale come indicato negli elaborati grafici.















L'intervento deve prevedere la realizzazione di una fascia a verde alberato di larghezza minima di 10 m lungo il confine ovest dell'ambito.



Scheda modificata in accoglimento alle Osservazioni

AT.P04 - Via Trento e Trieste


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

AT.P04	Via Trento e Trieste
---------------	-----------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato; Servizi privati strutturati

Destinazione Integrativa
Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Direzionale; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Housing sociale

Modalità attuativa
Piano Attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	17.957 20.010 m ²
Capacità edificatoria totale	7.000 8.100 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	11.000 m ² comprensivi della fascia a verde alberato
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	11.000 m ² per servizi privati strutturati, comprensivi della fascia a verde alberato
Contributo di compensazione totale	6.800 8.670 m ²
Oneri di compensazione	100 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp per attività produttive
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	Da definire in sede attuativa
H massima degli edifici	16,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

La capacità edificatoria deve essere distribuita secondo i seguenti valori:

- Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato
max 4.000 5.100 m²
- Servizi privati strutturati
min 3.000 m²

Non sono computabili nella capacità edificatoria le superfici destinate alle attività sportive (campi, attrezzature e spogliatoi). È ammessa l'edificazione con Dc = 0 e De = 0 limitatamente alle sole porzioni in adiacenza all'Ambito produttivo P3 posto ad est del perimetro di intervento.

Le aree da destinare a Servizi privati strutturati devono essere almeno 11.000 8.000 m² al netto della fascia a verde alberato e devono essere localizzate in continuità con il centro sportivo esistente (Garden).

Deve essere prevista la cessione delle aree per la realizzazione della viabilità comunale come indicato negli elaborati grafici.















L'intervento deve prevedere la realizzazione di una fascia a verde alberato di larghezza minima di 15 m lungo i confini nord ed ovest dell'ambito.



Scheda modificata in accoglimento alle Osservazioni

AT.S01 - Via Torriani


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

AT.S01	Via Torriani
---------------	---------------------

Destinazione Principale
Servizi privati strutturati, Servizi pubblici

Destinazione Integrativa
Esercizi pubblici

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza; Direzionale; Ricettivo; Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale; Depositi; Carburanti

Modalità attuativa
Progetto di opera pubblica in caso di iniziativa pubblica Piano attuativo in caso di iniziativa privata

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	14.974 m ²
Capacità edificatoria totale	2.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	2.100 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	2.100 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	0 m ²
Rapporto di copertura	50 % della Sf
Rapporto di occupazione	Da definire in sede attuativa
H massima degli edifici	8,80 m

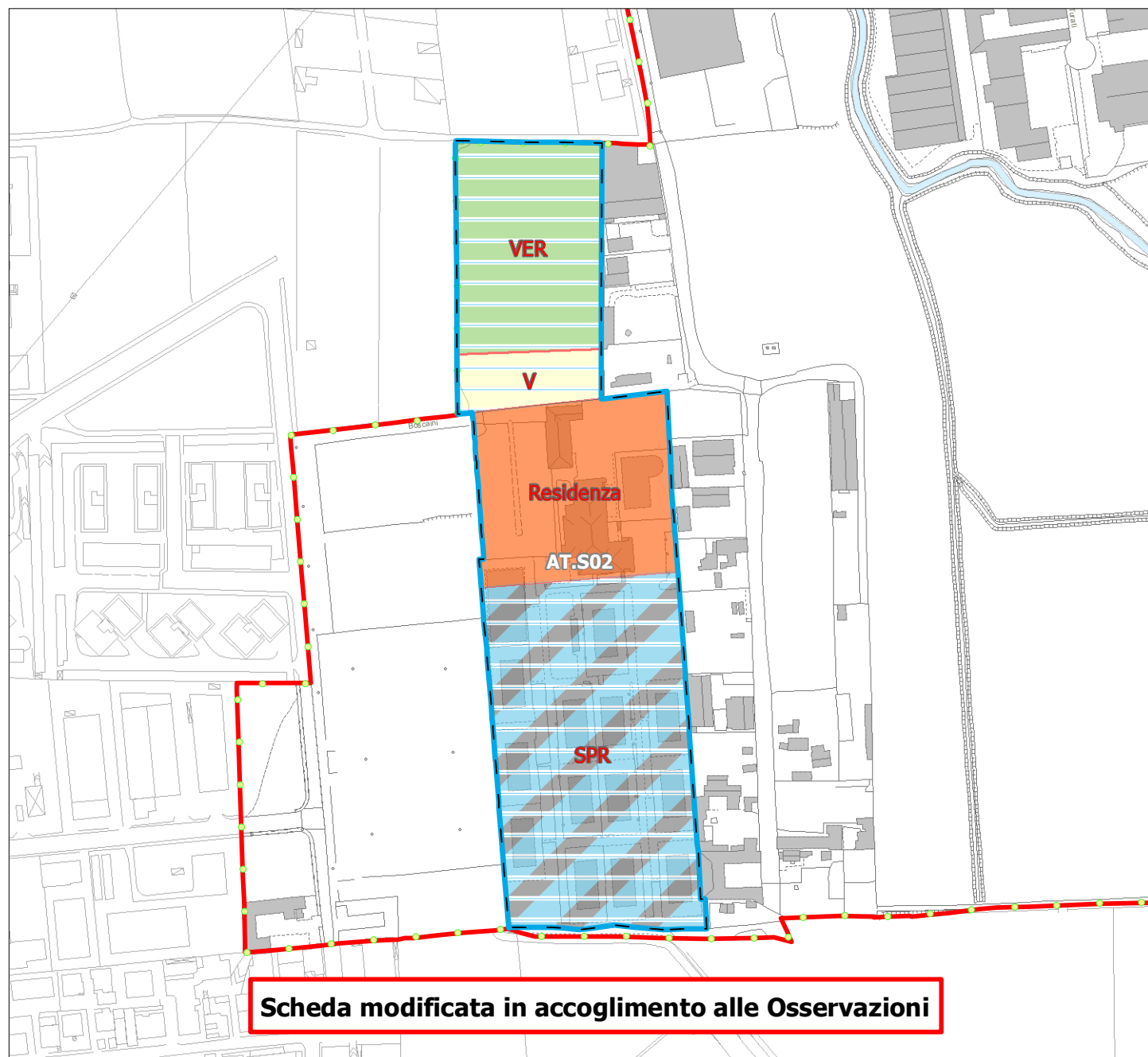
Prescrizioni specifiche per l'attuazione

Non sono computabili nella capacità edificatoria le superfici destinate alle attività sportive (campi, attrezzature e spogliatoi).

L'intervento deve prevedere la realizzazione di una fascia arboreo-arbustiva (denominata nello schema fascia a verde alberato) di larghezza minima di 20 m lungo il confine nord dell'ambito.

Prescrizioni relative ai vincoli e alle classi di fattibilità geologica















L'ambito ricade all'interno e a valle della zona di rispetto di un pozzo idropotabile (Bagni Pubblici) della città di Novate M.se. Pertanto il vincolo obbliga alla verifica della compatibilità delle opere che interessano l'area con la vulnerabilità della falda.



Scheda modificata in accoglimento alle Osservazioni

AT.S02 - Via Baranzate


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ARU.S03 AT.S02	Via Baranzate
-----------------------	----------------------

Destinazione Principale
Residenza; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici

Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Housing sociale; Servizi privati diffusi

Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Depositi, Carburanti.

Modalità attuativa
Progetto di opera pubblica in caso di iniziativa pubblica Piano attuativo in caso di iniziativa privata

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	35.523 m ²
Capacità edificatoria totale	10.000 8.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	8.400 7.500 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	3.400 m ² per parcheggi 7.500 m ² per verde urbano
Contributo di compensazione totale	4.200 3.200 m ²
Oneri di compensazione	10 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp residenziale
Rapporto di copertura	70 % della Sf
Rapporto di occupazione	85 % della Sf
H massima degli edifici	14,80 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

La capacità edificatoria deve essere distribuita secondo i seguenti valori:

- Residenza max 8.400 6.400 m²
- Servizi privati strutturati min 1.600 m²

Non sono computabili nella capacità edificatoria le superfici destinate alle attività sportive (campi, attrezzature e spogliatoi).

Le aree da destinare a Servizi privati strutturati devono essere almeno 17.000 m².

Deve essere prevista la cessione delle aree per la realizzazione della viabilità comunale come indicato negli elaborati grafici.

La localizzazione dell'area per verde urbano indicata nello schema è prescrittiva.

ALLEGATO C: SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ARU)

SCHEMA GRAFICO STRALCIATO

ARU.R01	Via per Novate
----------------	-----------------------

Destinazione Principale
Residenza

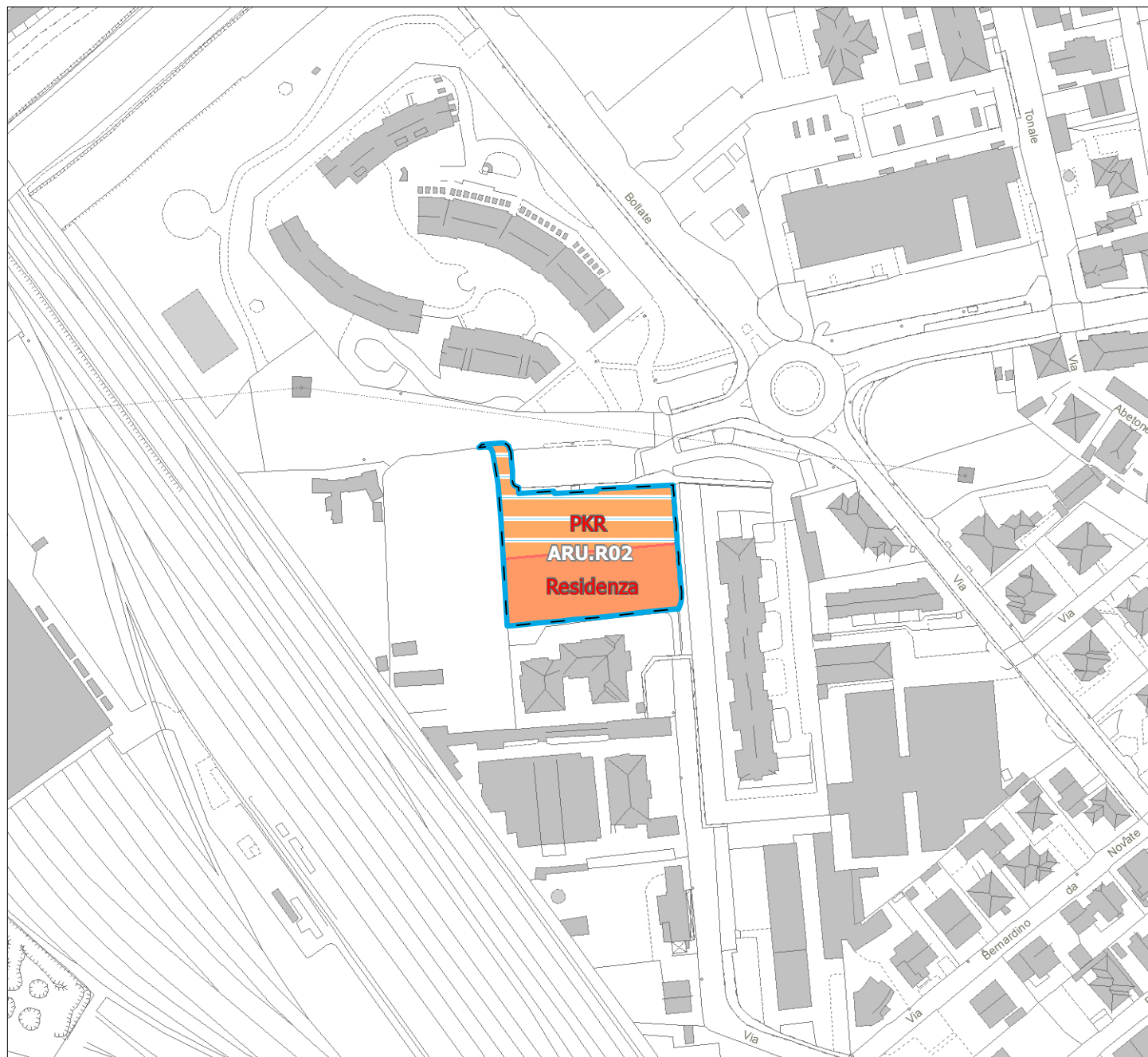
Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Housing sociale, Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; servizi pubblici

Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Carburanti.

Modalità attuativa
Piano attuativo















Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	21.697 m²
Capacità edificatoria totale	10.900 m²
Contributo totale al sistema dei servizi	10.900 m²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	2.500 m² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	5.450 m²
Oneri di compensazione	10 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	50 % della Sf
Rapporto di occupazione	65 % della Sf
H massima degli edifici	11,80 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione



ARU.R02 - Via Bollate


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzierie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

ARU.R02	Via Bollate
----------------	--------------------

Destinazione Principale
Residenza

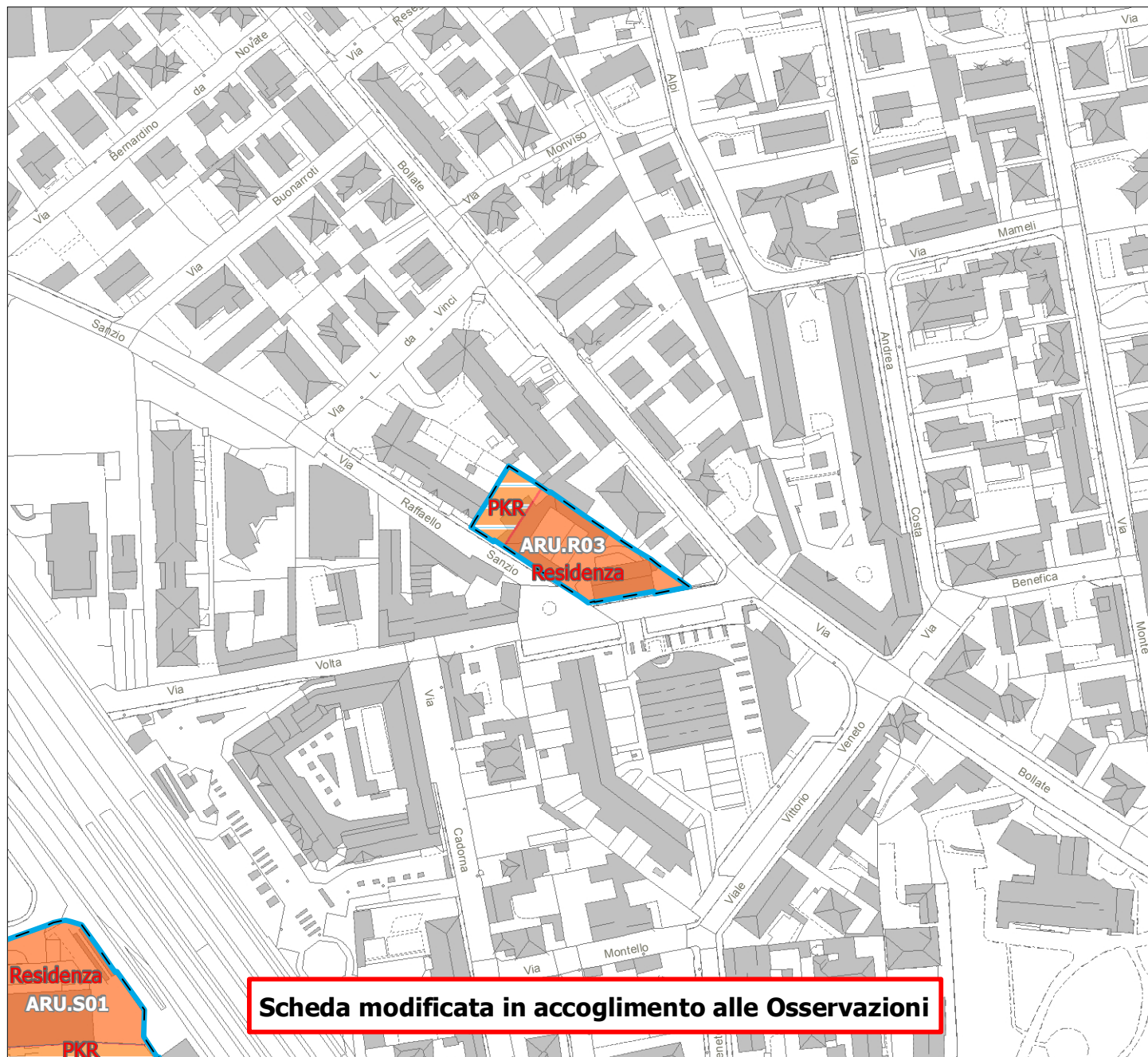
Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Housing sociale, Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; servizi pubblici

Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Carburanti.

Modalità attuativa
Piano attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	2.550 m ²
Capacità edificatoria totale	1.350 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	1.350 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	1.350 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	675 m ²
Oneri di compensazione	10 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	50 % della Sf
Rapporto di occupazione	65 % della Sf
H massima degli edifici	11,80 m















Prescrizioni specifiche per l'attuazione



Scheda modificata in accoglimento alle Osservazioni

ARU.R03 - Via Volta


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ARU.R03	Via Volta
----------------	------------------

Destinazione Principale
Residenza

Destinazione Integrativa
Commercio vicinato; Esercizi pubblici; servizi pubblici

Destinazione Vietata
Agricoltura; Ricettivo; Direzionale; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Agenzie di servizi; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Locali di intrattenimento; Carburanti; Housing sociale

Modalità attuativa
Permesso di Costruire Convenzionato

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	1.400 m ²
Capacità edificatoria totale	1.700 1.600 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	1.700 1.600 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	400 300 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	850 800 m ²
Oneri di compensazione	10 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	15,90 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione















La tipologia edilizia non deve comportare la creazione di locali o spazi sottotetto non abitabili o non agibili. Viceversa i locali direttamente posti al di sotto del piano di copertura devono essere abitabili, anche di tipo mansardati, ed avere una altezza media ponderale non inferiore a m 2,70.

L'edificazione può avvenire fronte strada. In tale caso non si applicano le disposizioni di cui ai commi 6, 7, 8, 9 e 10 dell'articolo 25 delle NdA in materia di Ds.



ARU.R04 - Via Cavour


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzierie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ARU.R04	Via Cavour
----------------	-------------------

Destinazione Principale
Residenza

Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Housing sociale, Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; servizi pubblici

Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Carburanti.

Modalità attuativa
Piano attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	26.103 m ²
Capacità edificatoria totale	13.100 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	13.100 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	3.200 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	6.550 m ²
Oneri di compensazione	10 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	50 % della Sf
Rapporto di occupazione	65 % della Sf
H massima degli edifici	11,80 m

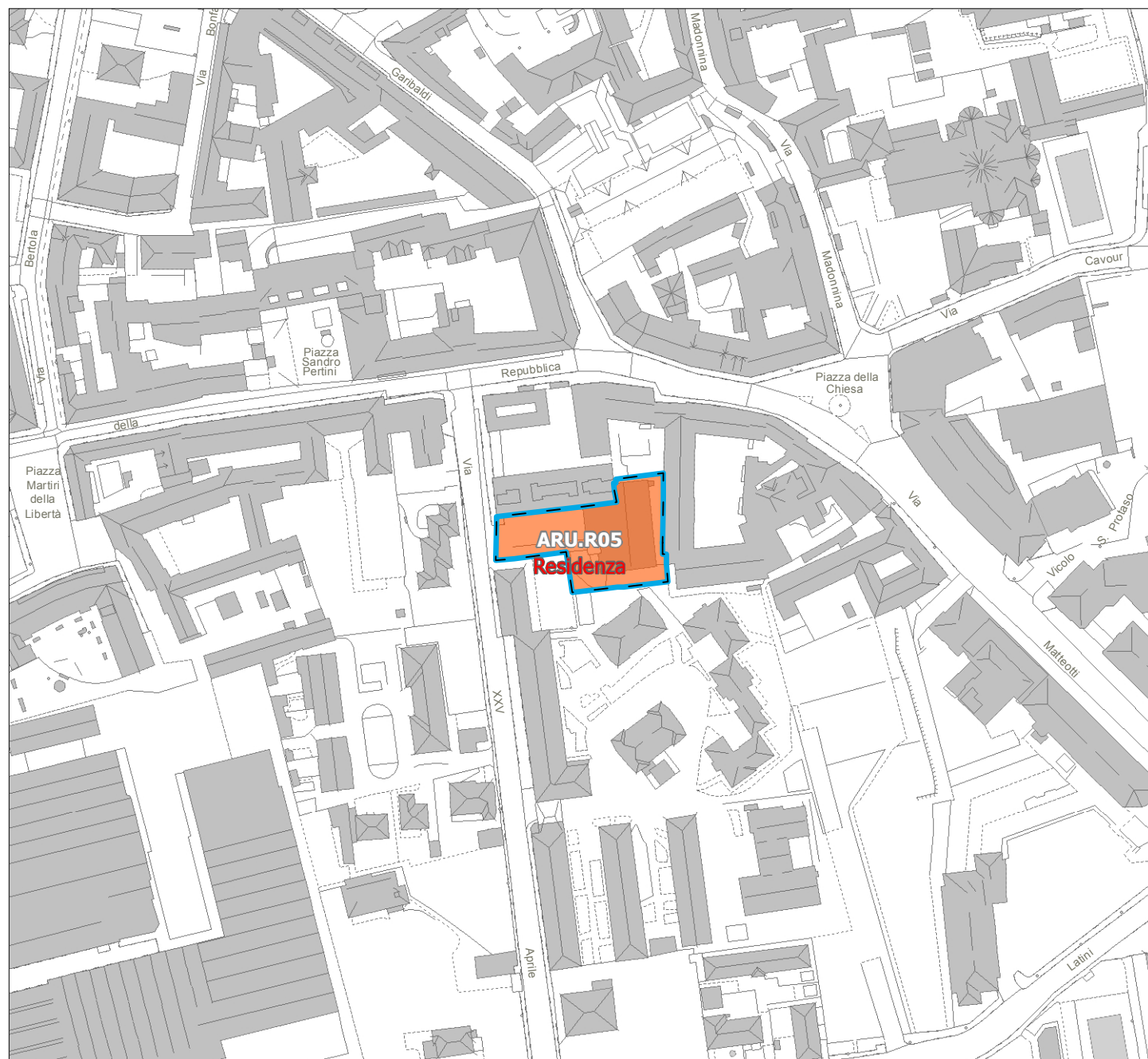
Prescrizioni specifiche per l'attuazione

Previo progetto planivolumetrico complessivo approvato mediante delibera di giunta comunale, l'intervento può essere attuato in sub comparti sulla base di proposta da parte del soggetto proponente.

In caso di attuazione per sub-ambiti la capacità edificatoria, il contributo totale al sistema dei servizi, il contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto, il contributo di compensazione sono proporzionali alla superficie territoriale interessata dal piano attuativo.















Prescrizioni relative ai vincoli e alle classi di fattibilità geologica

Trattandosi di un'area in fase di bonifica, la qualità dei terreni deve essere certificata dagli enti di controllo, mentre, sul piano geotecnico, l'ambito (nonostante l'attribuzione alla classe di fattibilità 2) obbliga a indagini di carattere geologico-tecnico sul sottosuolo mirate alla verifica delle proprietà geomeccaniche dei terreni, soprattutto di quelli utilizzati per il riempimento dopo l'asportazione dei materiali inquinati. Questo al fine di ottenere i parametri geotecnici necessari a definire le condizioni minime per la realizzazione di opere fondazionali di sicurezza, la cui scelta deve essere garantita dal tecnico strutturista.



ARU.R05 - Via Repubblica


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

ARU.R05	Via Repubblica
----------------	-----------------------

Destinazione Principale
Residenza

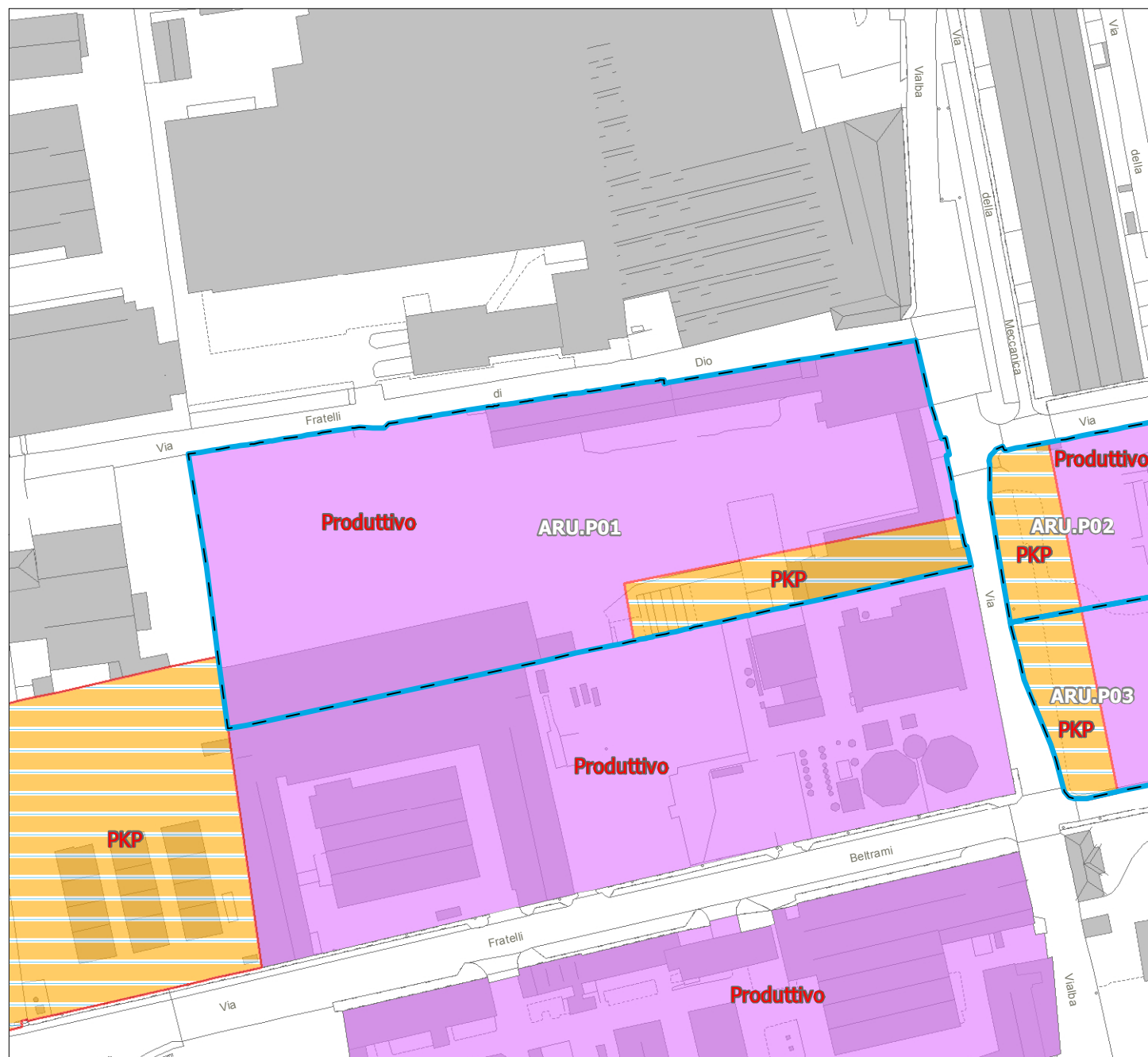
Destinazione Integrativa
Commercio vicinato; Esercizi pubblici; servizi pubblici

Destinazione Vietata
Agricoltura; Ricettivo; Direzionale; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Agenzie di servizi; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Locali di intrattenimento; Carburanti; Housing sociale

Modalità attuativa
Permesso di Costruire Convenzionato















Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	1.240 m ²
Capacità edificatoria totale	2.000 1.500 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	2.000 1.500 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	0 m ²
Contributo di compensazione totale	1.000 750 m ²
Oneri di compensazione	10 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	15,80 13,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione



ARU.P01 - Via Fratelli di Dio


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ARU.P01	Via Fratelli di Dio
----------------	----------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

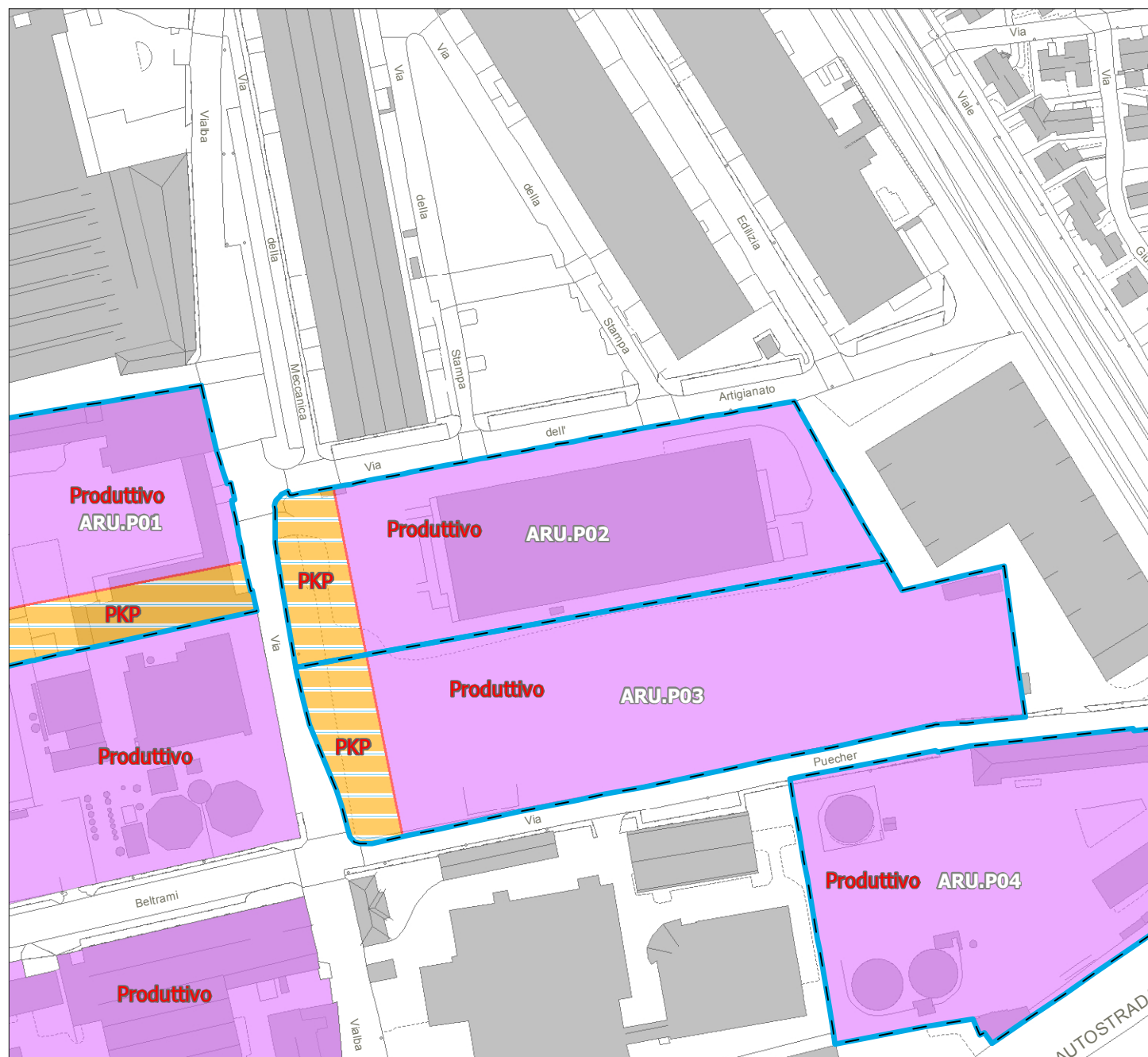
Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

Modalità attuativa
Piano attuativo















Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	21.097 m ²
Capacità edificatoria totale	15.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	4.500 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	2.100 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	9.000 m ²
Oneri di compensazione	35 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione



ARU.P02 - Via dell'Artigianato


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terziarie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ARU.P02	Via dell'Artigianato
----------------	-----------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

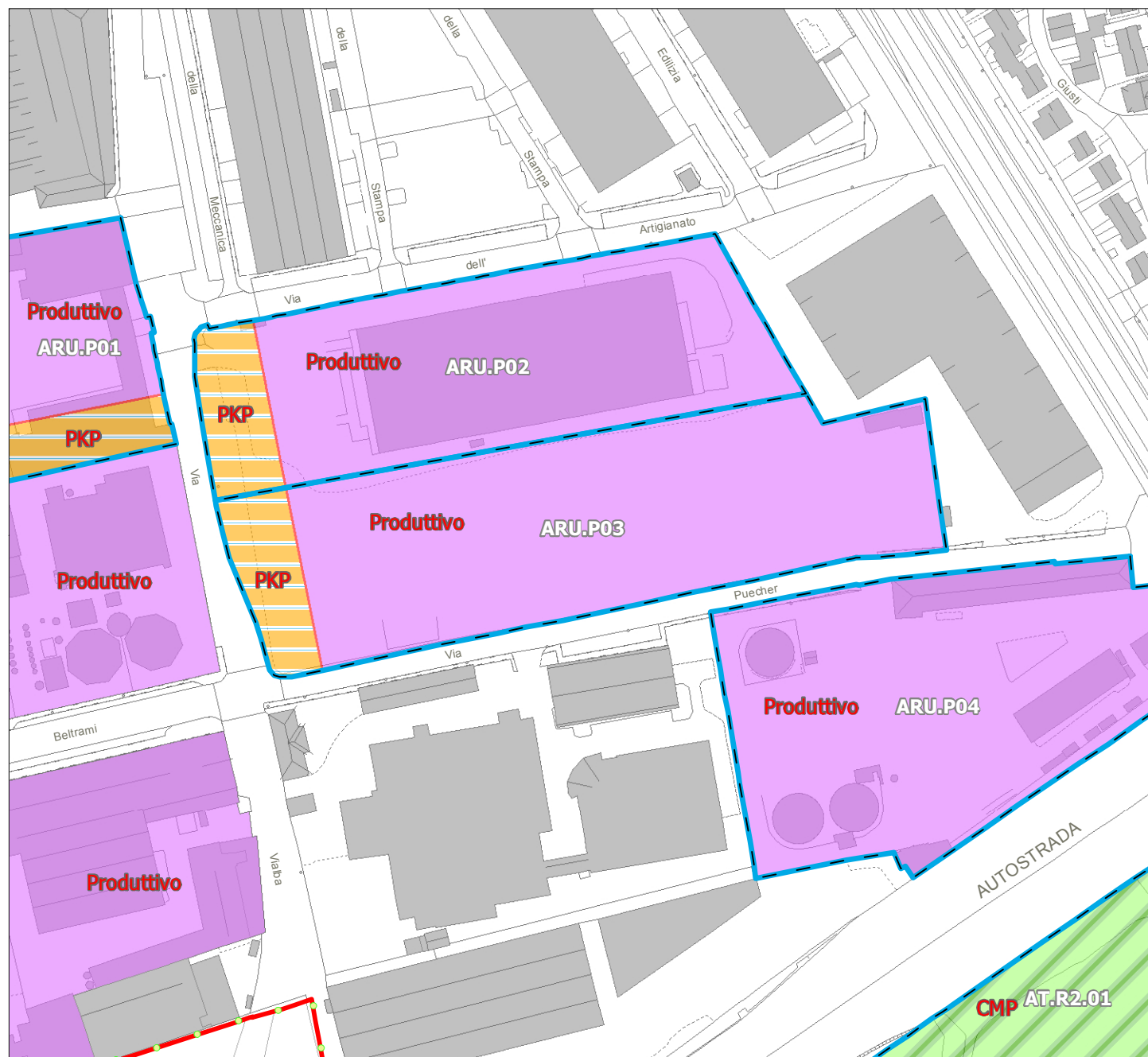
Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

Modalità attuativa
Piano attuativo















Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	10.800 m ²
Capacità edificatoria totale	7.600 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	2.280 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	1.100 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	4.560 m ²
Oneri di compensazione	35 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione



ARU.P03 - Via Puecher Nord


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terziarie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

ARU.P03	Via Puecher Nord
----------------	-------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

Destinazione Integrativa
Ricettivo; Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

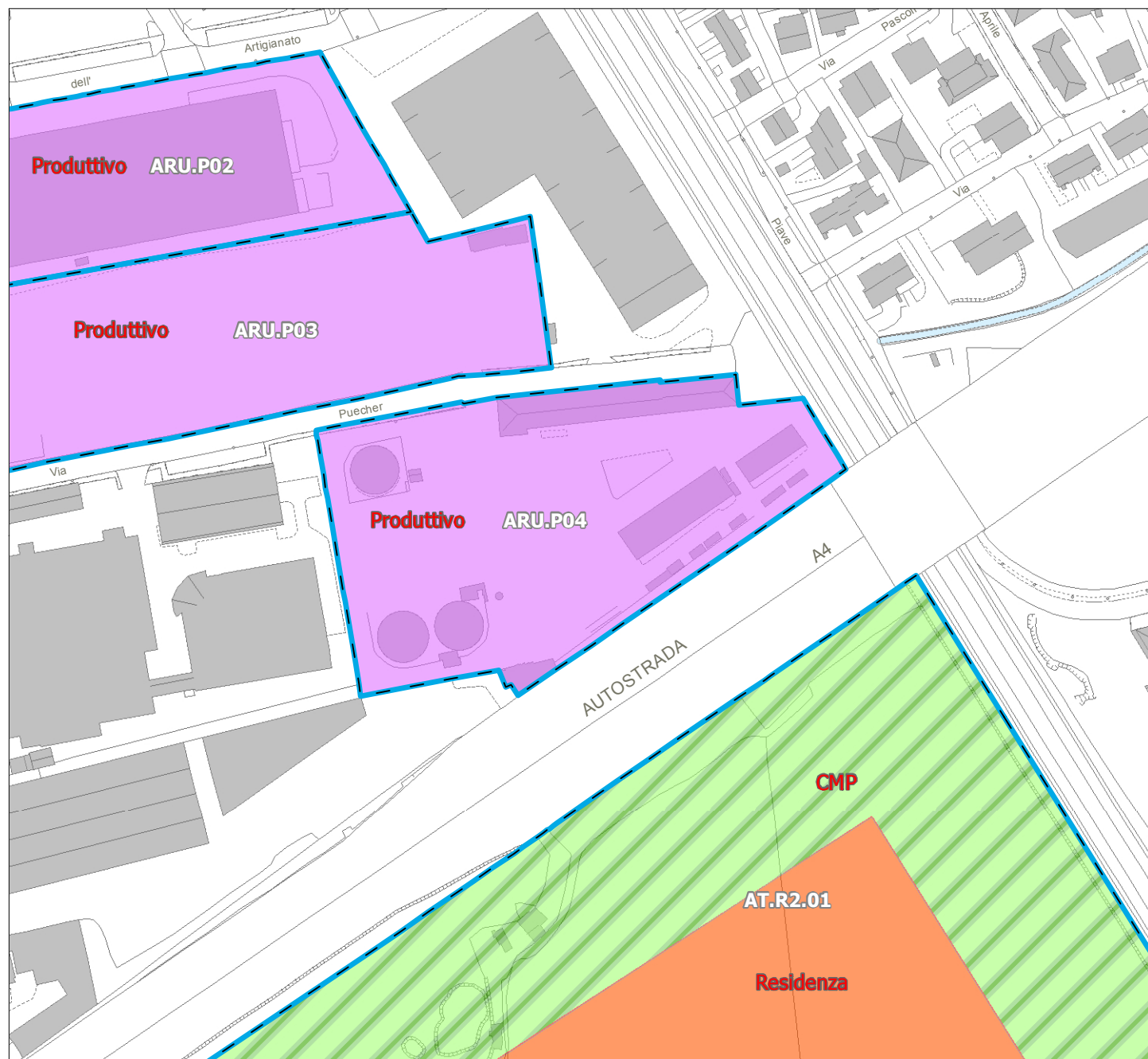
Modalità attuativa
Piano attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	13.500 m ²
Capacità edificatoria totale	9.500 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	4.250 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	2.500 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	5.700 m ²
Oneri di compensazione	35 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione















La capacità edificatoria per Ricettivo non può superare i 2.000 m² di slp.

Qualora lo strumento attuativo non preveda una slp per destinazioni Ricettivo il contributo totale al sistema dei servizi è quantificato in 2.850 m² di cui almeno 1.300 m² da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto per parcheggi.



ARU.P04 - Via Puecher Sud


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terziarie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

ARU.P04	Via Puecher Sud
----------------	------------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

Modalità attuativa
Piano attuativo















Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	12.300 m ²
Capacità edificatoria totale	8.700 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	2.610 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	0 m ²
Contributo di compensazione totale	5.220 m ²
Oneri di compensazione	35 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	16,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione



ARU.P05 - Via Boito


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzierie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

ARU.P05	Via Boito
----------------	------------------

Destinazione Principale
Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato

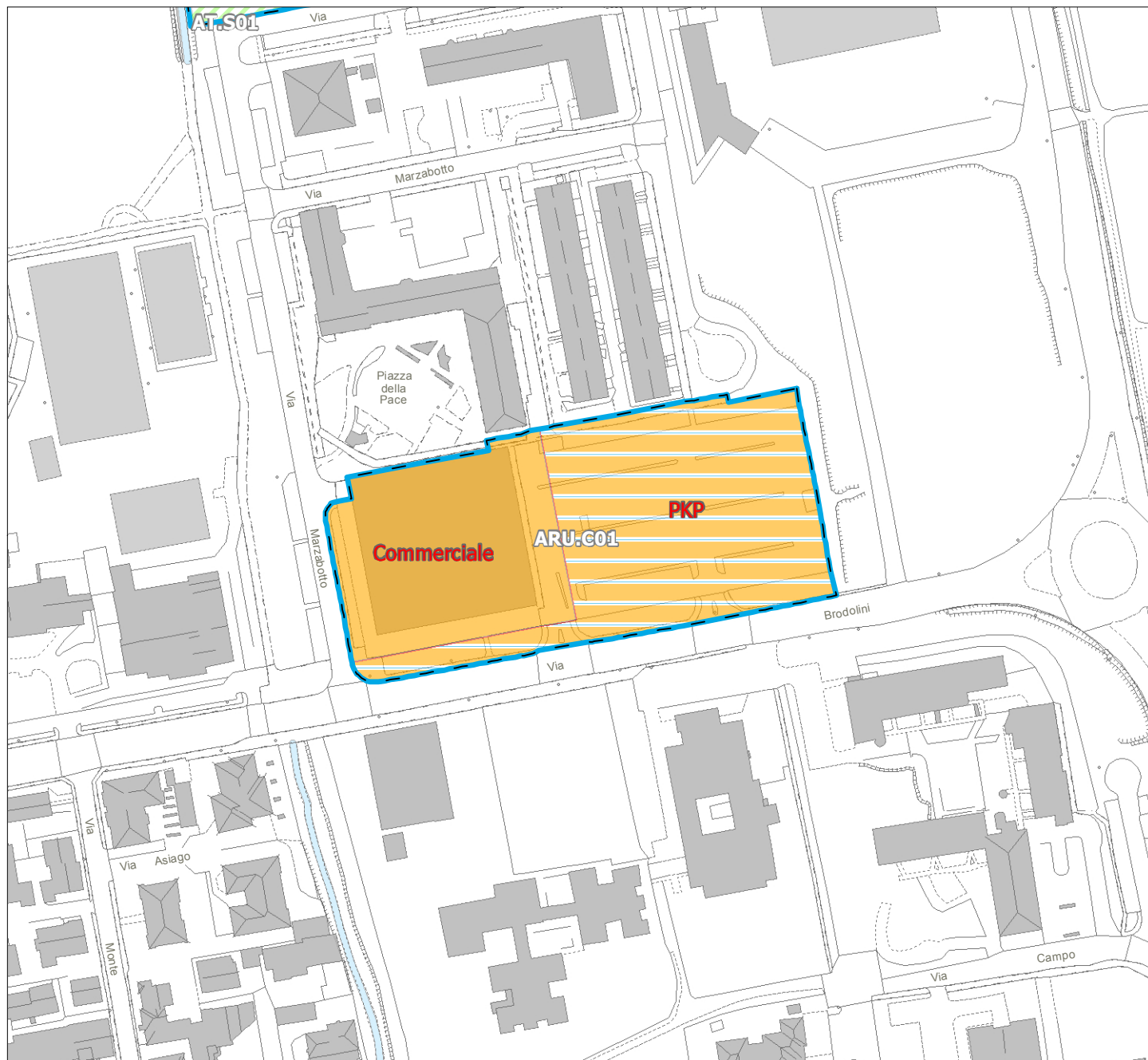
Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m ² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale;

Modalità attuativa
Piano attuativo















Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	8.160 m ²
Capacità edificatoria totale	4.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	1.200 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	1.200 m ² per parcheggi
Aree di compensazione interne del comparto	2.690 m ²
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	13,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione



ARU.C01 - Via Marzabotto / Via Brodolini


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terziarie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

ARU.C01	Via Marzabotto / Via Brodolini
----------------	---------------------------------------

Destinazione Principale
Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture

Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi pubblici

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Locali di intrattenimento; Commercio specializzato; Housing sociale; Depositi; Carburanti

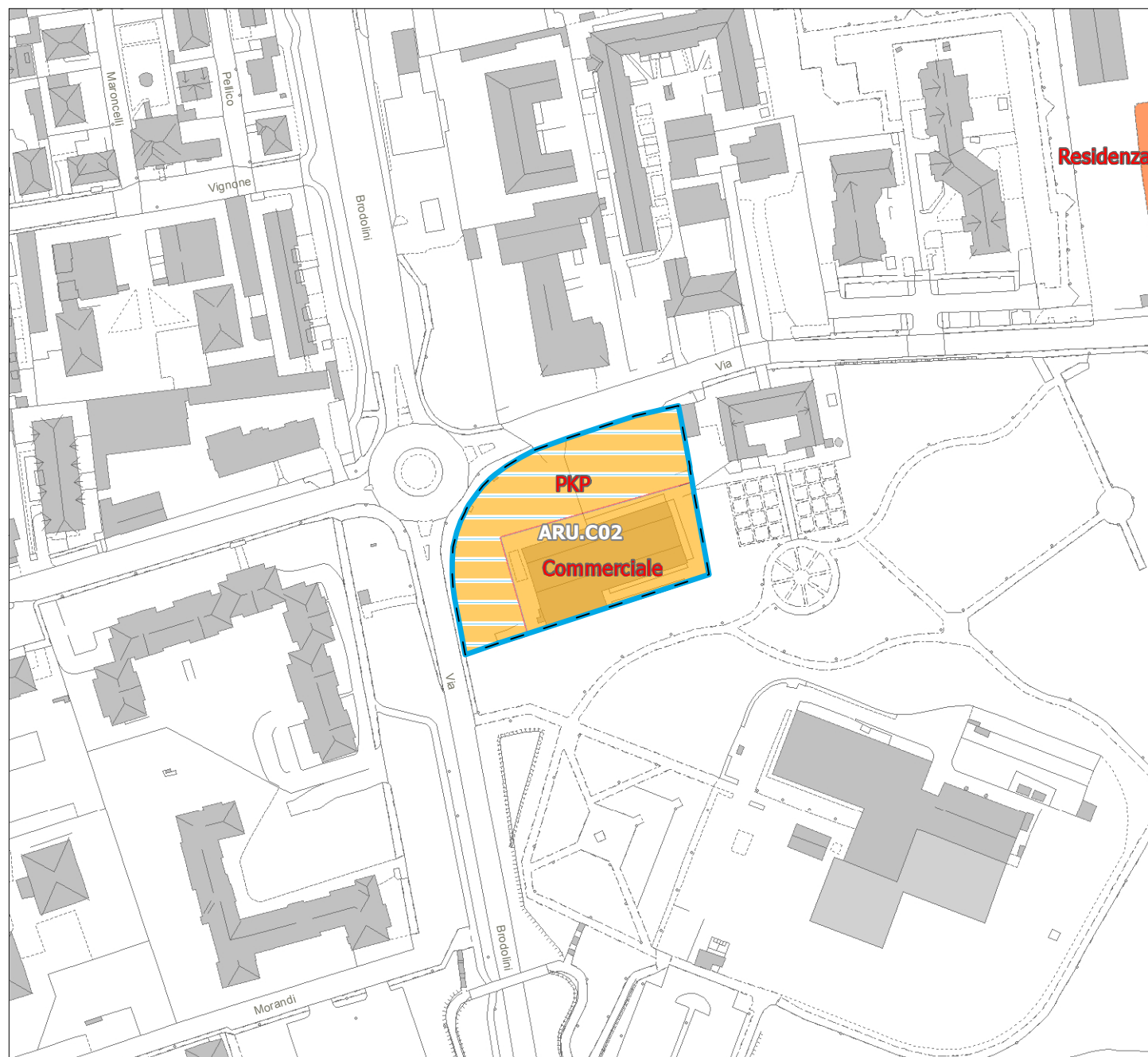
Modalità attuativa
Piano attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	11.342 m ²
Capacità edificatoria totale	Esistente + 600 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	7.200 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	7.200 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	720 m ²
Oneri di compensazione	40 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	13,50 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione















Il contributo al sistema dei servizi deve essere almeno pari al 200% della SIp complessiva del piano (esistente e in progetto) e con un minimo di 7.200 m².

Restano salve le norme in materia di dotazione di parcheggi privati.



ARU.C02 - Via Cavour / Via Brodolini


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terziarie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

Scala: 1:2.000

ARU.C02	Via Cavour / Via Brodolini
----------------	-----------------------------------

Destinazione Principale
Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture

Destinazione Integrativa
Direzionale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Servizi pubblici; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato.

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Agenzie di servizi; Servizi privati strutturati; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Commercio specializzato; Housing sociale; Depositi; Carburanti

Modalità attuativa
Piano attuativo

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	4.619 m ²
Capacità edificatoria totale	3.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	3.000 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	2.500 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	3.600 m ²
Oneri di compensazione	40 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp
Rapporto di copertura	80 % della Sf
Rapporto di occupazione	90 % della Sf
H massima degli edifici	13,50 m

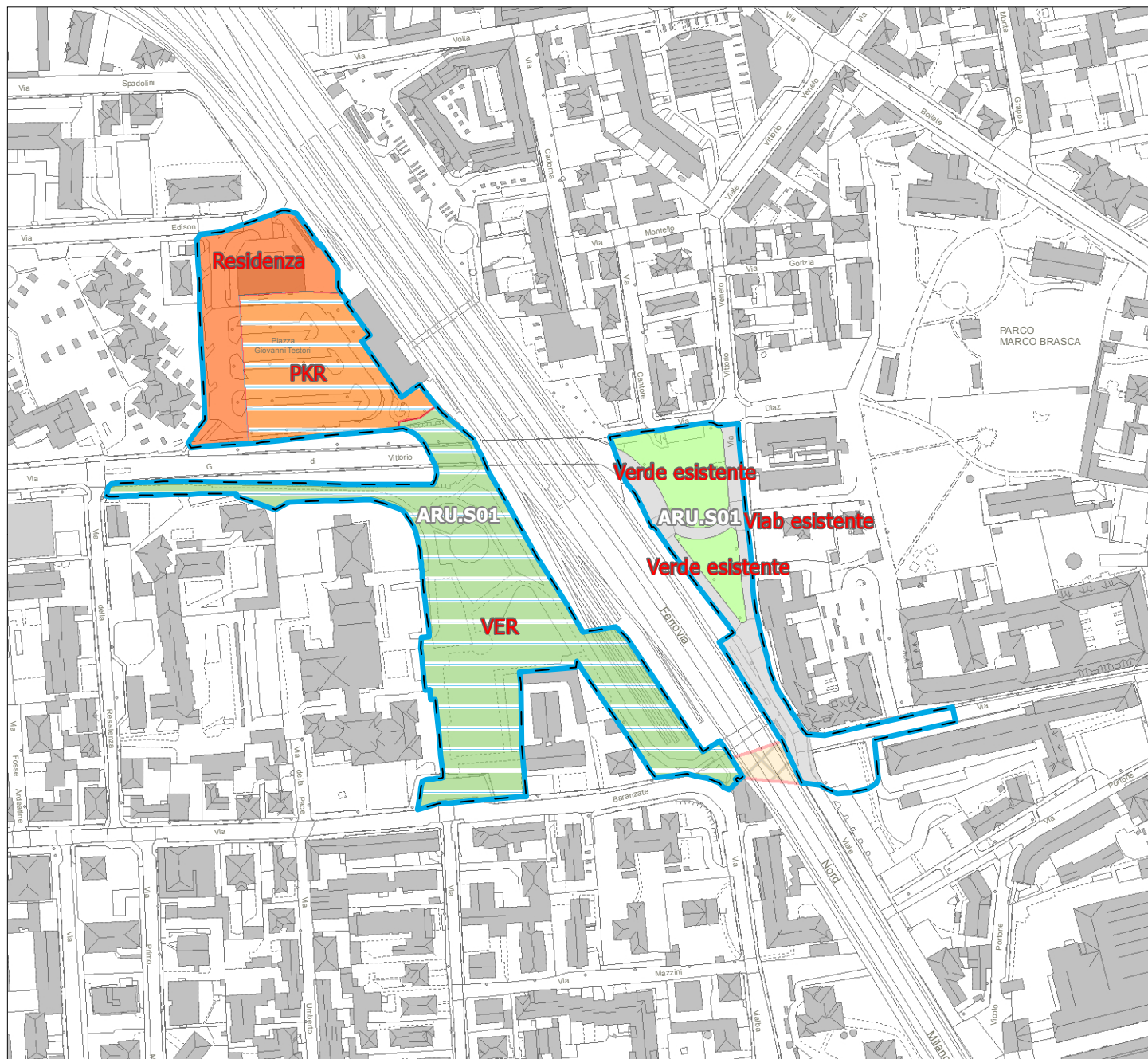
Prescrizioni specifiche per l'attuazione

Previo progetto planivolumetrico complessivo approvato mediante delibera di giunta comunale, l'intervento può essere attuato in sub comparti sulla base di proposta da parte del soggetto proponente.

In caso di attuazione per sub-ambiti la capacità edificatoria, il contributo totale al sistema dei servizi, il contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto, il contributo di compensazione sono proporzionali alla superficie territoriale interessata dal piano attuativo.















Prescrizioni relative ai vincoli e alle classi di fattibilità geologica

L'ambito ricade all'interno e a valle della zona di rispetto di un pozzo idropotabile (v. Brodolini) della città di Novate M.se. Pertanto il vincolo obbliga alla verifica della compatibilità delle opere che interessano l'area con la vulnerabilità della falda.



ARU.S01 - Piazza Testori


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ARU.S01	Piazza Testori
----------------	-----------------------

Destinazione Principale
Residenza; Servizi pubblici

Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Housing sociale, Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi.

Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Depositi, Carburanti.

Modalità attuativa
Progetto di opera pubblica in caso di iniziativa pubblica Piano attuativo in caso di iniziativa privata

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	28.900 m ²
Capacità edificatoria totale	8.500 m ²
Contributo al sistema dei servizi interno al comparto	5.000 m ² per parcheggi anche interrati 16.000 m ² per verde urbano
Contributo di compensazione totale	0 m ²
Rapporto di copertura	70 % della Sf
Rapporto di occupazione	85 % della Sf
H massima degli edifici	14,80 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione















Il progetto deve garantire l'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare alla stazione ferroviaria e deve contribuire, tramite percorsi in quota, a terra o interrati, al riaménagement delle aree poste ad est ed a ovest del tracciato ferroviario.

Il piano attuativo dovrà essere supportato da uno studio relativo alle specifiche esigenze funzionali, con particolare riferimento agli spazi da destinare a parcheggio d'interscambio e alle modalità di accesso ciclopedonale.



ARU.S02 - Via Borsellino e Falcone


Servizi ricadenti all'interno di P.A. (ATE - AT - ARU - PAV)

-  Ambito produttivo
-  Ambito commerciale
-  Ambito residenziale
-  Attrezzatura civica - CIV
-  Attrezzatura scolastica - SCO
-  Verde urbano - VER
-  Parcheggio a servizio della residenza e dello sport - PKR
-  Parcheggio e attrezzature a servizio delle attività produttive e commerciali-terzirie - PKP
-  Servizio privato di interesse generale - SPR
-  Attrezzatura sportiva - SPO
-  Ambito di compensazione ambientale - CMP
-  Viabilità di progetto - V
-  Verde esistente
-  Viabilità esistente


Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

-  Perimetrazione comparti oggetto di trasformazione

Fasce a verde alberato

-  Fascia a verde alberato

Confine comunale

-  Limite amministrativo

ARU.S02	Via Borsellino e Falcone
----------------	---------------------------------

Destinazione Principale
Servizi pubblici; Esercizi pubblici

Destinazione Integrativa
Servizi privati diffusi

Destinazione Vietata
Agricoltura; Residenza; Direzionale; Ricettivo; Industria Insalubre; Industria Logistica; Industria Manifattura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Commercio specializzato; Housing sociale; Depositi; Carburanti

Modalità attuativa
Progetto di opera pubblica

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	23.250 m ²
Capacità edificatoria totale	700 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	0 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	0 m ²
Contributo di compensazione totale	0 m ²
Rapporto di copertura	50 % della Sf
Rapporto di occupazione	65 % della Sf
H massima degli edifici	8,80 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

SCHEMA GRAFICO STRALCIATO

ARU.S03	Via Baranzate
----------------	----------------------

Destinazione Principale
Residenza; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici

Destinazione Integrativa
Ricettivo; Commercio vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Housing sociale; Servizi privati diffusi

Destinazione Vietata
Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Depositi, Carburanti.

Modalità attuativa
Progetto di opera pubblica in caso di iniziativa pubblica
Piano attuativo in caso di iniziativa privata

Indici e parametri urbanistici	
Superficie territoriale	35.523 m ²
Capacità edificatoria totale	10.000 m ²
Contributo totale al sistema dei servizi	8.400 m ²
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto	3.400 m ² per parcheggi
Contributo di compensazione totale	4.200 m ²
Oneri di compensazione	10 % degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla slp residenziale
Rapporto di copertura	70 % della Sf
Rapporto di occupazione	85 % della Sf
H massima degli edifici	14,80 m

Prescrizioni specifiche per l'attuazione

La capacità edificatoria deve essere distribuita secondo i seguenti valori:

- Residenza	max 8.400 m ²
- Servizi privati strutturati	min 1.600 m ²

Non sono computabili nella capacità edificatoria le superfici destinate alle attività sportive (campi, attrezzature e spogliatoi).

Le aree da destinare a Servizi privati strutturati devono essere almeno 17.000 m².

Deve essere prevista la cessione delle aree per la realizzazione della viabilità comunale come indicato negli elaborati grafici.