

# INDICE

<b>TITOLO I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO MODIFICATO DALLA VARIANTE.....</b>	<b>5</b>
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 modificati dalla variante .....	5
<b>TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
Articolo 4 - Natura e contenuti del DP.....	8
Articolo 5 - Disciplina generale per i Programmi Integrati di Intervento PII.....	9
Articolo 6 - Efficacia delle disposizioni del DP.....	10
<b>CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI.....</b>	<b>10</b>
Articolo 7 - Obiettivi generali e strategici del DP .....	10
Articolo 8 - Principi di perequazione urbanistica e compensazione ambientale.....	11
Articolo 9 - Ambito di trasformazione confermato (ATE).....	13
Articolo 10 - Ambito di trasformazione (AT) .....	14
<b>TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>16</b>
Articolo 11 - Contenuti e disciplina di riferimento .....	16
Articolo 12 - Campo di applicazione .....	17
Articolo 13 - Deroghe.....	18
Articolo 14 - Contrasto con il PGT .....	18
Articolo 15 - Utilizzazione degli indici .....	18
Articolo 16 - Opere di urbanizzazione.....	19
Articolo 17 - Dotazione di parcheggi privati .....	20
Articolo 18 - Destinazioni d'uso.....	21
Articolo 19 - Disciplina transitoria e finale degli AT e degli ATE .....	25
<b>CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>26</b>
Articolo 20 - Attuazione del PGT .....	26
Articolo 21 - Intervento urbanistico preventivo e strumenti di programmazione negoziata .....	27
Articolo 22 - Interventi diretti.....	28
Articolo 23 - Progetti di opere pubbliche.....	30
<b>CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.....</b>	<b>30</b>
Articolo 24 - Definizioni e parametri urbanistici .....	31
Articolo 25 - Distanze .....	37
<b>CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE .....</b>	<b>39</b>
<b>SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER L'INTERO TERRITORIO .....</b>	<b>39</b>
Articolo 26 - Classificazione del territorio in ambiti urbanistici .....	39
Articolo 27 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti .....	40
Articolo 28 - Individuazione delle zone di recupero .....	42

<b>SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER L’AMBITO STORICO .....</b>	<b>42</b>
Articolo 29 - Individuazione delle aree dell’Ambito Storico .....	42
Articolo 30 - Classificazione delle aree interne all’Ambito Storico.....	43
Articolo 31 - Modalità di attuazione in Ambito storico.....	43
Articolo 32 - Modalità di intervento in Ambito storico.....	44
Articolo 33 - Criteri specifici per gli interventi in Ambito Storico.....	46
<b>SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI.....</b>	<b>48</b>
Articolo 34 - Ambiti residenziali: generalità .....	48
Articolo 35 - Ambito residenziale R1 .....	49
Articolo 36 - Ambito residenziale diffuso R2, R3 e R4 .....	50
Articolo 37 - Ambito residenziale misto R5 .....	52
<b>SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI .....</b>	<b>52</b>
Articolo 38 - Ambiti produttivi: generalità.....	52
Articolo 39 - Ambito produttivo P1 .....	53
Articolo 40 - Ambito produttivo P2 .....	54
Articolo 41 - Ambito produttivo P3 .....	56
Articolo 42 - Ambito produttivo misto P4 .....	56
Articolo 43 - Ambito per Attrezzature ferroviarie P5 .....	57
<b>SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERZIARI .....</b>	<b>58</b>
Articolo 44 - Ambiti terziari: generalità .....	58
Articolo 45 - Ambito commerciale V1 .....	58
Articolo 46 - Ambito commerciale V2 .....	59
Articolo 47 - Stazione carburanti C.....	60
<b>SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI PER SERVIZI, AMBITI TECNOLOGICI CIVICI, AMBITI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE .....</b>	<b>61</b>
Articolo 48 - Ambiti per servizi.....	61
Articolo 49 - Ambiti tecnologici-civici .....	61
Articolo 50 - Ambito di compensazione ambientale .....	61
<b>SEZIONE VI – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI SPECIALI .....</b>	<b>62</b>
Articolo 51 - Ambiti speciali: generalità .....	62
Articolo 52 - Ambito di riqualificazione urbana ARU .....	62
Articolo 53 - Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV .....	64
<b>SEZIONE VII – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI AGRICOLI .....</b>	<b>67</b>
Articolo 54 - Ambiti agricoli: generalità .....	67
Articolo 55 - Ambito agricolo di interesse paesistico AG1 .....	69
Articolo 56 - Ambito agricolo di valore territoriale AG2 .....	70
Articolo 57 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente negli Ambiti agricoli .....	70
<b>SEZIONE VIII – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI .....</b>	<b>71</b>
Articolo 58 - Altri ambiti: Generalità .....	71
Articolo 59 - Ambito dei corsi d’acqua ACQ .....	71
Articolo 60 - Ambiti della mobilità .....	72
<b>SEZIONE IX – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>72</b>
Articolo 61 - Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica NTR .....	72
<b>CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA .....</b>	<b>72</b>
Articolo 62 - Tutele e salvaguardie: generalità .....	73
<b>SEZIONE I – DIFESA DEL SUOLO .....</b>	<b>73</b>
Articolo 63 - Fasce di rispetto del reticolo idrico.....	73
Articolo 64 - Fontanile .....	73

Articolo 65 - Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico .....	73
Articolo 66 - Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico .....	74
Articolo 67 - Area soggetta a bonifica e messa in sicurezza.....	74
<b>SEZIONE II – VINCOLI AMMINISTRATIVI.....</b>	<b>74</b>
Articolo 68 - Fascia di rispetto cimiteriale.....	74
Articolo 69 - Reti energetiche.....	75
Articolo 70 - Fascia di rispetto ferroviario .....	75
Articolo 71 - Fascia di rispetto stradale.....	75
Articolo 72 - Disciplina di tutela acustica .....	76
Articolo 73 - Vincolo aeroportuale .....	76
<b>SEZIONE III – VINCOLI E TUTELE PAESISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICHE.....</b>	<b>76</b>
Articolo 74 - Fascia di rilevanza paesistico-fluviale .....	76
Articolo 75 - Ambito di rilevanza paesistica .....	77
Articolo 76 - Ambito agricolo di rilevanza paesaggistica .....	77
Articolo 77 - Parco Nord Milano .....	78
Articolo 78 - Fascia boscata .....	78
Articolo 79 - Bene di interesse paesaggistico-ambientale .....	78
Articolo 80 - Beni culturali .....	79
Articolo 81 - Rete ecologica .....	79
<b>CAPO VI - COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT.....</b>	<b>80</b>
Articolo 82 - Valenza paesistica.....	80
Articolo 83 - Unità di paesaggio .....	81
Articolo 84 - Classi di sensibilità paesistica .....	82
Articolo 85 - Disciplina paesistica .....	83
<b>CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA .....</b>	<b>84</b>
Articolo 86 - Obiettivi e campo di applicazione.....	84
<b>TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>85</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>85</b>
Articolo 87 - Natura e contenuti del Piano dei Servizi .....	85
Articolo 88 - Campo di applicazione.....	85
Articolo 89 - Definizioni in materia di servizi .....	86
<b>CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE .....</b>	<b>86</b>
<b>SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PS .....</b>	<b>86</b>
Articolo 90 - Riconoscimento di interesse pubblico .....	86
Articolo 91 - Classificazione dei servizi.....	87
<b>SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE .....</b>	<b>88</b>
Articolo 92 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: generalità .....	88
Articolo 93 - Attrezzatura civica .....	89
Articolo 94 - Attrezzatura scolastica .....	89
Articolo 95 - Attrezzatura sportiva .....	89
Articolo 96 - Attrezzatura socio-sanitaria.....	90
Articolo 97 - Attrezzatura religiosa .....	90
Articolo 98 - Verde urbano.....	91
Articolo 99 - Parcheggio a servizio della residenza .....	91
Articolo 100 - Parcheggio a servizio delle attività economiche .....	91

<b>SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI PER SERVIZI .....</b>	<b>92</b>
Articolo 101 - Edilizia residenziale pubblica.....	92
Articolo 102 - Ambito per servizi privati di interesse generale .....	92
Articolo 103 - Ambito cimiteriale .....	93
Articolo 104 - Ambito di compensazione ambientale.....	93
<b>SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TECNOLOGICI CIVICI .....</b>	<b>93</b>
Articolo 105 - Ambiti tecnologici–civici: generalità .....	93
Articolo 106 - Piazzola ecologica.....	94
Articolo 107 - Canile .....	94
Articolo 108 - Impianto tecnologico .....	95
<b>SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DELLA MOBILITÀ .....</b>	<b>95</b>
Articolo 109 - Ambiti della mobilità: generalità .....	95
Articolo 110 - Viabilità.....	96
Articolo 111 - Ferrovia .....	96
Articolo 112 - Rete ciclopedinale.....	97
<b>CAPO III – DISPOSIZIONI PROCEDURALI DEL PS.....</b>	<b>97</b>
Articolo 113 - Disposizioni per i piani attuativi e strumenti equipollenti .....	97
Articolo 114 - Monetizzazione delle aree per servizi .....	99
Articolo 115 - Fondo di compensazione .....	99
Articolo 116 - Servizi immateriali .....	100
Articolo 117 - Requisiti prestazionali delle attrezzature di interesse pubblico .....	101
Articolo 118 - Multifunzionalità delle aree a verde .....	101
<b>ALLEGATO A: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI (ATE) .....</b>	<b>102</b>
<b>ALLEGATO B: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) .....</b>	<b>102</b>
<b>ALLEGATO C: SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ARU) .....</b>	<b>102</b>
<b>ALLEGATO D: SCHEDA DI INDAGINE E DI INTERVENTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO – ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE.....</b>	<b>102</b>

# **TITOLO I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO MODIFICATO DALLA VARIANTE**

## **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 modificati dalla variante**

**Costituiscono elaborati della variante che si sostituiscono o si aggiungono a quelli del PGT gli elaborati contraddistinti dalla parola aggiunta bis o ter.**

1. Costituiscono riferimento conoscitivo comune a tutti gli strumenti d'ella variante del 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 bis - Atlante cartografico - Parte A "Elaborati cartografici", contenente:
  - 01 bis - Stralci cartografici del P.T.R.
  - 02 bis - Stralci cartografici del P.T.C.P.
  - 03 bis - Sovrapposizione dati, vincoli e indicazioni da P.T.C.P. del 2003
  - 04 bis - Istanze presentate per la variante aldel 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 bis - Relazione illustrativa
- | - DdP.R02 - Percorso di urbanistica partecipata
- | - DdP.T01 - Potenzialità e criticità (1:5000)
- | - DdP.T02 – Paesaggio (1:5000)
- | - DdP.T03 bis - Azioni di Piano (1:5000)
- | - DdP.T04 bis - Ambiti strategici di Piano (1:5000)

## 3. Costituiscono elaborati del Piano delle Regole:

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

## 4. Costituiscono elaborati del Piano dei servizi:

- | - PdS.R01 bis - Relazione illustrativa;
- | - PdS.T01a bis - Individuazione dei servizi e classificazione (1:2000)
- | - PdS.T01b bis - Individuazione dei servizi e classificazione (1:2000)

- PdS.T02 bis - Schema generale dei servizi (1:5000)  
Elaborati del PUGSS
- Piano degli interventi
- 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 ter – 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 indagine di tipo geognostico - geomecanico, 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 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 cogenza 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 intercomunale riducendo gli impatti, le interferenze e le

pressioni sul sistema ecologico ed ambientale;

- ricomporre le frange urbane del territorio;
- dare concreta attuazione al Parco Nord **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 **e di manutenzione della superficie urbanizzata pubblica anche con particolare riferimento al centro storico**, che migliorano l'equilibrio ambientale delle trasformazioni urbanistiche, **e l'efficientamento dei servizi di gestione del patrimonio comunale**, 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 **Contributi di Compensazione Ambientale** **essi consentono rilevanti benefici pubblici in interventi di rigualificazione urbana e costituiscono** applicazione delle disposizioni di cui all'art. 70 comma **8-7** 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 50 e 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 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 Slp 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 <u>ee e integrative</u>	Contributo di compensazione
Ambito di trasformazione – AT	Produttiva	<u>1,7-1,6</u>
Ambito di trasformazione – AT	Residenziale	<u>1,4-1,3</u>
Ambito di trasformazione confermato – ATE	Produttiva	<u>1,2-1,1</u>
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

Di seguito si riportano i valori di compensazione equivalenti così come descritti nell'elaborato del documento di piano DdP.R01 bis e nel piano dei servizi PdS.R01 bis aggiornando le quantificazioni di tali aree equivalenti generate dagli interventi di trasformazione e di riqualificazione, con una riduzione percentuale del 10% riferita ai soli ambiti AT-P, AT-R e ATE-P.

Tipologie di ambito	Incidenza degli oneri di compensazione
Ambiti AT-P	<u>100-90 %</u>
Ambiti AT-R	<u>30-27 %</u>
Ambiti ATE-P	<u>75-68 %</u>
Ambiti ATE-R	20 %
Ambiti ARU-C	40 %
Ambiti ARU-P	35 %
Ambiti ARU-R	10 %

**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 precedente (Piano Regolatore Generale), 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 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 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.

**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 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.
- 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 integrate 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 Slp 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.S02 (specificazione introdotta in sede di recepimento del Parere di Compatibilità della Provincia di Milano), l'attuazione degli AT non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

## **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 all'approvazione del presente-previgente PGT (19.07.201217.12.2012) 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, Manutenzione straordinaria, 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 fonciaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di competenza territoriale e fonciaria 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 SIp 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 SIp 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. Relativamente all'esistente tessuto consolidato, non ricadente negli Ambiti speciali, la capacità edificatoria corrisponde all'indice di edificabilità della disciplina urbanistica assegnata dal PGT applicato sulla superficie fondiaria di proprietà.~~

~~Nel caso di frazionamenti di lotti in un momento successivo all'adozione del PGT (19.07.2012) l'utilizzazione completa degli indici corrispondenti ad un determinato terreno esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire sul fondo stesso, salvo casi di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Lo stesso dicasi in caso di capacità edificatoria ancora disponibile in quanto gli appezzamenti che fossero liberi o parzialmente liberi da fabbricati, provenienti da frazionamenti successivi alla predetta adozione del PGT; dovranno considerarsi nel computo della capacità edificatoria sottraendo quella afferente alle costruzioni esistenti o previste (in base a permessi di costruire già rilasciati) secondo gli indici indicati dalle presenti norme.~~

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.~~

| **98.** 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.

| **109.** il trasferimento di capacita 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.

| **1110.** 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

### **Parcheggi privati**

1. Negli interventi di Nuova costruzione, suddivisione di unità immobiliari, ampliamento con Slp maggiore di 50 mq, demolizione e ricostruzione con superficie superiore al 50 % della Slp esistente, nonché nei cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere previsti verificati spazi privati per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942 e ss.mm.ii. –in misura non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni e in percentuale rispetto alla Slp, a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ossia di 1 mq ogni 3,33 mq di 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:

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

4. Indipendentemente dai valori minimi sopra indicati nel precedente comma 1 è obbligatorio reperire almeno un posto auto (minimo 12,50 m<sup>2</sup>) per ogni unità abitativa o economica creata, anche in caso di interventi diversi da quelli di cui al comma 1.

6. 5 Per gli spazi di vendita interni alle attività produttive (spacci) si applica il valore del Commercio, pari al 50%. 7. 6 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 Slp maggiore o uguale a 150 m<sup>2</sup>, 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 metà 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 Sterico.~~

~~11. 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 mancanti fino ad un massimo di 40 mq nei soli casi di cambio della destinazione d'uso e/o di interventi di ampliamento di edifici esistenti.~~~~

~~13. 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 mq per ogni posto auto. Lo spazio per parcheggio è la superficie netta a ciò destinata, funzionalmente utilizzabile, con esclusione degli spazi di accesso e di manovra.~~

## 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 fra quelle complessivamente ammesse dal PGT, 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 nel solo caso di interventi che implicano variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico.
- c) devono essere reperite le aree per servizi richieste dall'Articolo 113, essia dalle specifiche norme d'ambito ad intervento diretto di cui al successivo comma 9, proporzionalmente alle destinazioni finali nel solo caso di interventi che implicano variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico 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, ossia dalle specifiche norme d'ambito ad intervento diretto, 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.~~

**109.** 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, essia dalle specifiche norme d'ambito ad intervento diretto, è soggetto esclusivamente a preventiva comunicazione.

**110.** 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.

**11. E' cambio destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale, tra le cinque seguenti::**

- 1) residenziale;
- 2) servizi pubblici e di interesse generale;
- 3) servizi privati strutturati caratterizzati da attività economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale;
- 4)
- 5)4) turistico-ricettiva;3
- 6)5) produttiva e direzionale;4
- 7)6) commerciale;5
- 8)7) rurale;
- 9)8) polifunzionale.

Ai fini del presente PGT valgono pertanto le seguenti definizioni:

**12.1) Residenziale**

- Residenza: abitazioni e relativi spazi accessori di servizio; sedi legali di associazioni; bed & breakfast, case-vacanza, micronidi, ludoteche con Slp fino a 100 mq e -Housing sociale: attività residenziali di cui

alla precedente definizione destinate a specifiche fasce o classi di popolazione, che possono essere in edilizia residenziale convenzionata in vendita o in affitto.

Housing sociale: attività residenziali di cui alla precedente definizione destinate a specifiche fasce e classi di popolazione.

2) Servizi pubblici e di interesse generale

- Servizi pubblici: a titolo esemplificativo e non esaustivo, Scuole, sedi municipali, ambulatori, biblioteche, impianti sportivi pubblici e in generale attività di interesse pubblico o generale convenzionate per la persona o per i soggetti economici; impianti per la depurazione delle acque; attrezzature connesse alle reti tecnologiche; opere idrauliche; cimiteri, canili, oasi feline, orti urbani.

3) Servizi privati strutturati caratterizzati da attività economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale

- a titolo esemplificativo e non esaustivo, cliniche, laboratori di analisi mediche, palestre, centri sportivi privati, piscine, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio.

{

12.2.4) Turistico – Ricettiva

Rientrano in questa categoria tutte le zone del PGT destinate esplicitamente alle funzioni che attengono ai settori del turismo, turismo d'affari e tempo libero.

- attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui alla L.R. 15/2007, ad eccezione dei bed & breakfast.

- locali di intrattenimento: discopub, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, cinema, sale da concerto e da congressi, ludoteca con Sp maggiore a 100 mq.

- residenze socio-assistenziali.

12.35) Produttiva – Direzionale

- 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:

- o Industria Rischio: stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999.
- o Industria Insalubre: industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.
- o Industria Logistica: attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione di merci.
- o Industria Artigianato: attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985.
- o Industria Manifattura: attività industriali non comprese nelle categorie precedenti.

- Direzionale: uffici, uffici e studi privati e professionali, ambulatori medici, banche, assicurazioni, agenzie di servizi: attività economiche private prevalentemente volte alla fornitura di servizi, lavoro interinale, posta, centri di assistenza fiscale; gallerie d'arte.

Agenzie di servizi: attività economiche private prevalentemente volte alla fornitura di servizi, anche con attività di sportello, uffici, studi professionali, banche, assicurazioni, lavoro interinale, posta, centri di assistenza fiscale;

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.

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 titolo esemplificativo e non esaustivo, a scuole e asili privati, cliniche, laboratori di analisi mediche, palestre, centri sportivi privati, piscine, residenze socio assistenziali, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio.~~

~~- 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, oasi felina, orti urbani, impianti sportivi pubblici~~

~~- 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, clettrauto, 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, mercatino dell'usato, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche industriali/artigianali

#### 12.46) Commerciale

- 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 Esercizio di Vicinato = fino a 250 m<sup>2</sup>
- Commercio Medie strutture = fino a 2.500 m<sup>2</sup>
- Commercio Grandi strutture = oltre 2.500 m<sup>2</sup>

- 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.

- 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.

- 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, equiparate al commercio (paracommerciali), per l'erogazione diretta di servizi e che costituiscono centri generatori di flussi puntuali ma frequenti di utenti. Sono riconducibili, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a farmacie, ricevitoria, rivendite di generi di monopolio, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, laboratori fotografici, copisterie, agenzie viaggi, onoranze funebri, gallerie d'arte, centri di telefonia fissa, pubblicità, centri di assistenza fiscale, palestre, laboratori di produzione di prodotti di

gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai , stirerie, calzolerie, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio, dopo scuola, asilo diurno per cani.

- GarburantiStazione 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.

- 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, equiparate al commercio (paracommerciali), per l'erogazione diretta di servizi e che costituiscono centri generatori di flussi puntuali ma frequenti di utenti. Sono riconducibili, a titolo esemplificativo e non esaustivo, 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, mercatino dell'usato, viaggi, onoranze funebri, galleria d'arte, centri di telefonia fissa, pubblicità, centri di assistenza fiscale, palestre, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, stirerie, calzolerie, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio, dopo scuola, asilo diurno per cani.~~

- Depositi: attività di ricovero, stoccaggio, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche commerciali

#### 12.57) Rurale

- 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.

#### 9) Polifunzionale

- Polifunzionale: Residenza, servizi pubblici; esercizi di vicinato, commercio medie strutture, direzionale, Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati caratterizzati da attività economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale convenzionato; Servizi privati diffusi.

La destinazione polifunzionale è relativa esclusivamente all'ARU S01 a e b bis. Per tutti i riferimenti normativi si rimanda a quanto contenuto nell'allegato A) delle presenti Nda, alla scheda ARU.S01.a e ARU.S01.b.

13—12. La specifica disciplina d'ambito può introdurre precisazioni o limitazioni prevalenti alle definizioni di cui ai commi precedenti.

1413. 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. Per i piani attuativi risalenti al Piano di Governo del Territorio, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, non riconducibili ai PAV di cui all'art 53 (previgente P.R.G.), vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione della presente variante di PGT., si applicheranno gli indici e parametri urbanistici, nonché prescrizioni specifiche per l'attuazione (previsioni quantitative, cessioni, capacità edificatoria, ecc.) indicati nella scheda del PGT approvato il 17/12/2012 e nella relativa convenzione urbanistica. Per le modalità di calcolo della superficie linda di progetto , per la definizione dei parametri urbanistici (art 24), per le destinazioni d'uso, per le norme relative a distanze e altezze , parcheggi , ecc. valgono invece le prescrizioni vigenti al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi.

Alla completa attuazione o decadenza dello strumento attuativo sopra citato si applicano le seguenti disposizioni:

- a) per le aree a destinazione residenziale 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 41;
- c) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.

| **23.** 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;
  - compatti 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, la quale sarà realizzata nei termini e modalità indicate nella convenzione urbanistica, con le eventuali limitazioni di cui ai commi 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 approvazione definitiva del piano stesso stipula salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa. Decoro 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. Decoro 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 nei termini e modi indicati nella rispettiva convenzione o, qualora partisse prima l'edificazione, contestualmente alle opere private ed in ogni caso entro la data di validità della convenzione, in ogni caso contestualmente alla progressiva edificazione e comunque 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 l'acquisizione dell'agibilità degli edifici privati.

**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 e ferroviarie 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 di altro equipollente titolo autorizzativo, 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 nazionale regionale vigente e nonché 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.

**54.** Il Permesso di costruire convenzionato è richiesto all'interno degli ambiti dove specificamente previsto dalle presenti norme di PGT e relativi allegati.

**65.** 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.

**76.** È facoltà del soggetto attuatore proporre, in alternativa al Permesso di costruire convenzionato, qualora ve ne siano i presupposti, la formazione di un Piano attuativo avente i medesimi contenuti previsti dal PGT.

**87.** 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.

**8.** Oltre a quanto disposto nei commi precedenti, sono obbligatoriamente soggetti a presentazione di permesso di costruire convenzionato, i lotti identificati nel piano delle regole elaborato PdR.T03 (dalla lettera A alla lettera E) da apposito perimetro e lettera secondo i diversi ambiti in cui ricadono.

Il perimetro comprende anche, dove previsto, le aree a standard urbanistici che verranno cedute nell'ambito del permesso di costruire convenzionato ed eventuali altre destinazioni d'uso identificate nel medesimo elaborato. Tali interventi sono soggetti a tutte le disposizioni e prescrizioni determinate nelle NdA per quanto concerne le destinazioni d'uso previste nei diversi ambiti, le distanze e le altezze massime consentite. Più precisamente le singole aree soggette a permesso di costruire convenzionato sono di seguito descritte dalla lettera "a" alla lettera "ef":

a) Destinazione d'uso P3;

Slp assegnata 1.470 mq;

Obbligo di cessione gratuita area a parcheggio come evidenziate nel piano dei servizi e nel piano delle regole comprese nel perimetro del permesso di costruire convenzionato 716 mq; All'interno del permesso di costruire convenzionato esiste una fascia individuata come ambito dei corsi d'acqua – ACQ per la quale vanno rispettate le prescrizioni dell'art. 59.

Contributo di compensazione 2.352 mq

Oneri di compensazione 68% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla Slp edificabile.

b) Destinazione d'uso P2;

Slp assegnata 1.450 mq;

Obbligo di cessione gratuita area a parcheggio come evidenziate nel piano dei servizi e nel piano delle regole comprese nel perimetro del permesso di costruire convenzionato 200 mq;

Contributo totale al sistema dei servizi 300 mq;

Contributo di compensazione 2.320 mq

Oneri di compensazione 90% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla Slp edificabile

c) Destinazione d'uso P3;

Slp assegnata 500 mq;

Obbligo di cessione gratuita area a parcheggio come evidenziate nel piano dei servizi e nel piano delle regole comprese nel perimetro del permesso di costruire convenzionato 0 mq;

Contributo al sistema dei servizi complessivo 150 mq;

Contributo di compensazione 800 mq;

Oneri di compensazione 90% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla Slp edificabile

d) Destinazione d'uso P3;

L'area soggetta a permesso di costruire convenzionato è, alla data di approvazione del PGT, di proprietà comunale.

L'amministrazione comunale provvede all'alienazione o alla cessione in diritto di superficie attraverso i meccanismi previsti dalla legge, della sola area che ricade nell'ambito P3.

Successivamente alla cessione o alla concessione del diritto di superficie, in essa valgono le seguenti prescrizioni:

Slp assegnata 8.500 mq;

Contributo al sistema dei servizi complessivo 2.200 mq;

Contributo di compensazione 13.600 mq;

Oneri di compensazione 90% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla Slp edificabile.

e) Destinazione d'uso R1;

Slp assegnata 600 mq;

Obbligo di cessione gratuita area a parcheggio come evidenziate nel piano dei servizi e nel piano delle regole comprese nel perimetro del permesso di costruire convenzionato 1.550 mq;

Contributo di compensazione 780 mq;

Oneri di compensazione 27% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla Slp edificabile.

f) Destinazione d'uso R3;

Slp assegnata 1.861 mq o se maggiore pari alla slp esistente,; di cui obbligatoriamente il 20% destinato ad housing sociale;

Contributo al sistema dei servizi complessivo 500 mq;

Contributo di compensazione 2.419 mq;

Oneri di compensazione 27% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla Slp edificabile.

## 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 (m<sub>2</sub>)**

**1.** È la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi o da permessi di costruire convenzionati. È la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica.

**2.** La St comprende sia la Superficie fondiaria sia le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### **Sf: Superficie fondiaria (m<sub>2</sub>)**

**1.** È la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. È la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### **Sc: Superficie coperta (m<sub>2</sub>)**

**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.

**1.** È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m, dal filo esterno del muro perimetrale. In tale proiezione sono 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),

**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 m<sup>2</sup>;

e) i locali e le tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani.

**So: Superficie occupata (m<sub>2</sub>)**

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 (m<sub>2</sub>)**

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 ( $m^2$ )**

~~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 autorimesse.~~

~~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.~~

1. Rappresenta la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

2. Costituisce altresì superficie accessoria dei locali interrati, seminterrati e dei locali sottotetto i vani che presentano 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 autorimesse.

~~3. 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 ( $m^2$ )**

1. È la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, 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 ( $m^2$ )**

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 stabilità per la Slp 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 ( $m^2/m^2$ )**

1. Definisce la quantità massima di Slp realizzabile edificabile per metro quadrato di St. su una determinata superficie territoriale (mq) comprensiva dell'edificato esistente.

#### **Uf: Indice di utilizzazione fondiaria ( $m^2/m^2$ )**

1. Definisce la quantità massima Slp realizzabile edificabile per metro quadrato di Sf. su una determinata superficie fondiaria (mq) comprensiva dell'edificato esistente

#### **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 piano-altimetrici.

#### **Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

#### **Portico- Porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

#### **H: Altezza massima del fabbricato (m)**

1. L'Altezza massima del fabbricato rispetto a quella dei vari fronti. Essa 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.

#### **Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

#### **Volume Storico (m<sub>3</sub>)**

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 (m<sub>3</sub>)**

1. Si definisce Volumetria preesistente il prodotto della Slp 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. e dell'art. 3 comma 1 lettera e.6 del DPR 380/2001.

#### **Va: Volume accessorio (m<sub>3</sub>)**

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

#### **Capacità edificatoria totale (m<sub>2</sub>)**

1. È la Slp 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 spazi compresi tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante 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 vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.). 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 similari.

#### **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 m<sup>2</sup>;
- 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. ad idoneo titolo edilizio.

### **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 (m<sup>3</sup>)**

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 della lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
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. 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 e quelle con funzione di ombreggiamento o schermatura solare (pergolati), da protezione da tutti gli altri agenti atmosferici (tende, tettoie e pensiline) fino ad una profondità di m 2,00
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, e previa autorizzazione della Giunta Comunale nei seguenti casi:

- prevalenti allineamenti in atto, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua ovvero per finalizzare e assicurare un miglior assetto urbanistico degli edifici isolati stessi
- 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 finestrate 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 precise 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.

Gli ambiti urbanistici identificati sono:

Ambiti del tessuto urbano consolidato	Ambito Sorico  Ambiti residenziali: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ambito residenziale R1</li><li>- Ambito residenziale diffuso R2, R3 e R4</li><li>- Ambito residenziale misto R5</li></ul> Ambiti produttivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ambito produttivo P1</li></ul>
---------------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito produttivo P2</li> <li>- Ambito produttivo P3</li> <li>- Ambito produttivo misto P4</li> <li>- Ambito per Attrezzature ferroviarie P5</li> </ul> <p>Ambiti terziari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito direzionale commerciale V1</li> <li>- Ambito direzionale commerciale V2</li> <li>- Stazione carburanti C</li> </ul> <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"> <li>- Ambito di riqualificazione urbana ARU</li> <li>- Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV</li> </ul>
Ambiti agricoli	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito agricolo di interesse paesistico AG1</li> <li>- Ambito agricolo di valore territoriale AG2</li> </ul>
Altri ambiti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito dei corsi d'acqua ACQ</li> <li>- Ambiti della mobilità</li> </ul>
Ambiti non soggetti a trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica NTR</li> </ul>

### **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 m<sup>2</sup> ogni 3 m<sup>2</sup> di Slp 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 idoneo provvedimento dell'Amministrazione comunale 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 edili 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-Esercizio di Vicinato; Direzionale; Servizi privati strutturati esclusivamente all'interno delle Unità d'Intervento 11C e 14G; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici, con esclusione di eventuali oasi feline, 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-Stazione 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 Slp superiore a 200 m<sup>2</sup>; Esercizi pubblici con Slp superiore a 250 m<sup>2</sup>; Direzionale con Slp superiore a 150 200 m<sup>2</sup>. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso da residenza a favore delle categorie funzionali , e sotto specificate destinazioni, riportate al comma 12 dell'art 18.

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 è quello indicato secondo le diverse destinazioni nella tabella dell'art. 113 comma 5. si calcola in ragione del 75% della Slp 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 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 storicofilologiche. 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 fondiarie 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:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con lo stesso volume di quello preesistente, come definito dall'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. 12/2005.

- **nuova costruzione:** l'intervento si riferisce esclusivamente all'edificio indicato con apposita simbologia nell'elaborato PdR.T04 Ambito Storico, situato all'interno dell'unità di intervento 14A, con una slp complessiva di mq 1300, un'altezza massima di 2 piani (altezza massima edificio 8,80 metri), l'edificio dovrà sorgere all'interno della sagoma disegnata nell'elaborato PdR.T04 tenendo in considerazione per quanto possibile le indicazioni contenute nell'art. 33 - Criteri specifici per interventi in Ambito Storico.

I prospetti degli edifici dovranno mantenere la linearità e la modularità dei prospetti di facciata confinanti, mentre i tipi di copertura seguiranno le caratteristiche prevalenti nell'isolato.

- **ristrutturazione edilizia con sopraelevazione:** l'intervento si riferisce esclusivamente all'edificio indicato con apposita simbologia nell'elaborato PdR.T04 Ambito Storico situato all'interno dell'unità di intervento 12D con una slp aggiuntiva rispetto all'esistente di mq 250, un'altezza massima di 3 piani (altezza massima edificio 11,80 metri), la sopraelevazione dovrà mantenere la stessa sagoma dell'edificio esistente. L'intervento dovrà tenere in considerazione le indicazioni contenute nell'art. 33 - Criteri specifici per interventi in Ambito Storico.

I prospetti degli edifici dovranno mantenere la linearità e la modularità dei prospetti di facciata confinanti, mentre i tipi di copertura seguiranno le caratteristiche prevalenti nell'isolato.

- **demolizione senza ricostruzione:** l'intervento si riferisce alla costruzione esistente di cui all'elaborato PdR.T04 Ambito Storico nell'unità di intervento 14A dove ne è segnalata la sagoma, tale demolizione dovrà essere effettuata con le tecniche meno invasive rispetto agli edifici circostanti, il sedime di risulta dovrà essere sistemato a giardino o pavimentato secondo i criteri dell'art. 33 - Criteri specifici per interventi in Ambito Storico.

## 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 fatte eccezione per quelle espressamente disegnate nell'elaborato PdR.T04 ambito storico. Entro ↗ il 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 similari 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. È 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 Sip**

~~superiore a 200 m<sub>2</sub>~~; Esercizi pubblici con Slp superiore a 150 m<sub>2</sub>; Servizi privati strutturati; Direzionale con Slp superiore a 150-200 m<sub>2</sub>.

~~3. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle categorie funzionali , e sotto specificate destinazioni, riportate al comma 12 dell'art 18.~~

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 è quello indicato secondo le diverse destinazioni nella tabella dell'art. 113 comma 5. 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 m<sub>2</sub> 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 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-Esercizio di Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi privati strutturati fino ad un massimo di 400 m<sub>2</sub> di Slp; Servizi pubblici (con esclusione di eventuali oasi felini); Depositi, in genere, fino ad un massimo di 50 m<sub>2</sub> di Slp; 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****Stazione carburanti**.

**7.** Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi purché finalizzati al perseguitamento 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  $D_s = 0,00$  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  $\text{m}_2$  di Slp

$R_c \leq 30\%$

$R_o \leq 45\%$

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

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

Slp massima  $\leq$  esistente maggiorata di 200  $\text{m}_2$

$R_c \leq$  esistente

$R_o \leq$  esistente

$H \leq$  il maggior valore tra l'esistente e 8,80 m

**10.** Le autorimesse private:

a) non devono avere accessi diretti dalla viabilità pubblica;

b) sono ammesse con  $D_c$  e  $D_s = 0,00$  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-Esercizio di** Vicinato; Direzionale; **Agenzie di servizi**; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici (**con esclusione di eventuali oasi feline**); Depositi, **in genere**, fino ad un massimo di 100  $\text{m}_2$  di Slp; 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****Stazione 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:

Uf ≤ 0,35 m<sub>2</sub>/ m<sub>2</sub>

Rc ≤ 30%

Ro ≤ 45%

H ≤ 8,80 m

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

Uf ≤ 0,35 m<sub>2</sub>/ m<sub>2</sub>

Rc ≤ 30% o, se maggiore, esistente

Ro ≤ 45% o, se maggiore, esistente

H ≤ 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:

| Uf ≤ 0,80 m<sub>2</sub>/ m<sub>2</sub> - 0,65 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Rc ≤ 40%

Ro ≤ 55%

H ≤ 12,80 m

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

| Uf ≤ 0,80 m<sub>2</sub>/ m<sub>2</sub> - 0,65 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> o, se maggiore, esistente

Rc ≤ 40% o, se maggiore, esistente

Ro ≤ 55% o, se maggiore, esistente

H ≤ 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:

Uf ≤ 1,20 m<sub>2</sub>/ m<sub>2</sub>

Rc ≤ 40% o, se maggiore, esistente

Ro ≤ 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 Esercizio di** Vicinato; Direzionale; **Agenzie di servizi;** Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici (**con esclusione di eventuali oasi feline**); Depositi, **in genere**; 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; **CarburantiStazione 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 **che direzionale.**

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: ~~Agenzie di servizi; Esercizi pubblici con Slp superiore a 150 m<sup>2</sup>; Servizi privati strutturati; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Direzionale~~ ~~con Slp superiore a 150 m<sup>2</sup>.~~

~~3. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso dalla destinazione principale a favore delle categorie funzionali, e sotto specificate destinazioni, riportate al comma 12 dell'art. 18.~~

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 ~~è quello indicato secondo le diverse destinazioni nella tabella dell'art. 113 comma 5. si calcola in ragione del 75% della Slp soggetta a mutamento.~~

5. Gli spazi per esposizione e vendita dei beni prodotti in loco sono limitati al 10 % della Slp. 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. Sono da ritenersi spazi e/o locali con destinazione d'uso Industria i seguenti diversi utilizzi dei medesimi spazi e/o locali, per i quali deve essere costituito vincolo pertinenziale esattamente identificato con atto da trascrivere a cura e spese dei proprietari, o loro aventi causa, nei Registri immobiliari:

- a) Residenza, per una abitazione di Slp inferiore a 100 m<sup>2</sup> per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività;
- b) spazi ad uffici al servizio dell'attività produttiva;
- c) spazi per esposizione e vendita dei beni prodotti in loco.

7. Salvo differente e prevalente disciplina d'ambito, gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edili.

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 in genere.

5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m<sup>2</sup> per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Logistica; Commercio-Esercizio di Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; CarburantiStazione 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; Servizi Privati Diffusi; Locali di intrattenimento; CarburantiStazione carburanti nel rispetto dell'Articolo 47; Depositi, in genere; Agenzie di servizi fino a 500 m<sup>2</sup> di Slp.

5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m<sup>2</sup> per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Logistica; Industria Rischio; Commercio-Esercizio di Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; 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 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Rc ≤ 70%  
Ro ≤ 85%  
H ≤ 13,50 m

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

Uf ≤ 1,00 m<sub>2</sub>/ m<sub>2</sub> o, se maggiore, esistente  
Rc ≤ 70% o, se maggiore, esistente  
Ro ≤ 85% o, se maggiore, esistente  
H ≤ 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-Esercizio di Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Locali di intrattenimento; CarburantiStazione carburanti** nel rispetto dell'Articolo 47; Depositi, **in genere; Agenzie di servizi fino a 500 m<sub>2</sub> di Slp.**

b) Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m<sub>2</sub> 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-Esercizio di Vicinato e Commercio Medie 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:

- localizzare, attrezzare e cedere gratuitamente le aree per urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione;
- 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 corsi dinamica dell'Autostrada A4 (comma introdotto in recepimento del parere regionale).

## **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; Servizi Privati Diffusi; Locali di intrattenimento; CarburantiStazione carburanti nel rispetto dell'Articolo 47; Depositi, in genere; Agenzie di servizi fino a 500 m<sup>2</sup> di Slp
5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m<sup>2</sup> per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività; Ricettivo; Commercio Esercizio di Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Servizi privati diffusi; Housing sociale.
6. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf ≤ 1,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Rc ≤ 70%

Ro ≤ 85%

H ≤ 16,50 m

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

Uf ≤ 1,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> o, se maggiore, esistente

Rc ≤ 70% o, se maggiore, esistente

Ro ≤ 85% o, se maggiore, esistente

H ≤ 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. 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, in genere; Housing sociale.

6. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Ricettivo; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Logistica; ~~Commercio-Esercizio di Vicinato~~; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; ~~Carburanti~~Stazione 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 Manufattura.

3. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; Servizi pubblici; Depositi in genere;

4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m<sub>2</sub>, 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~~Stazione 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 commerciali e 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.

### **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-Esercizio di 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: Direzionale; Commercio specializzato; Commercio all'ingrosso; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi in genere.

5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Industria; Centro commerciale; Parco commerciale; CarburantiStazione 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:

Uf ≤ 0,70 m<sub>2</sub>/ m<sub>2</sub>

Rc ≤ 40%

Ro ≤ 55%

H ≤ 25,00 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;

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 Esercizio di~~ Vicinato, Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; ~~Direzionale, Depositi esclusivamente connessi con la Destinazione principale.~~

Le destinazioni sono insediabili con le limitazioni di cui ai commi successivi.

**4.** Le Destinazioni ~~vietate integrative~~ sono: ~~Direzionale~~; Commercio specializzato; Commercio all'ingrosso; ~~Agenzie di servizi~~; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; ~~Carburanti~~Stazione carburanti; Depositi industriali.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- | 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: CarburantiStazione 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 CarburantiStazione carburanti. In tutti gli insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

Slp per servizi accessori all'utente ≤ 150 m<sup>2</sup> per ogni impianto

Rc ≤ 50% riferito a edifici, pensiline e altre strutture fisse

Ro ≤ 80%

H ≤ 4,50 m riferito agli edifici

Altezza massima ≤ 5,00 m riferito all'intradosso delle pensiline

La Ds 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 Slp 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.

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

### **Articolo 48 - Ambiti per servizi**

**1.** Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche, di uso pubblico e privato convenzionate 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 - 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 - 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 - 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 - 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; compatti 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. Per i piani attuativi risalenti al Piano di Governo del Territorio, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, non riconducibili ai PAV di cui all'art 53 (previgente P.R.G.), vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione della presente variante di PGT., si applicheranno gli indici e parametri urbanistici, nonché prescrizioni specifiche per l'attuazione (previsioni quantitative, cessioni, capacità edificatoria, ecc.) indicati nella scheda del PGT approvato il 17/12/2012 e nella relativa convenzione urbanistica. Per le modalità di calcolo della superficie linda di progetto , per la definizione dei parametri urbanistici (art 24), per le destinazioni d'uso, per le norme relative a distanze e altezze , parcheggi , ecc. valgono invece le prescrizioni vigenti al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi.**

Alla completa attuazione o decadenza dello strumento attuativo sopra citato si applicano le seguenti disposizioni:

- a) per le aree a destinazione residenziale 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 41;
- c) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.

**1516.** 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 - Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV**

**1. Si riferiscono alle 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 alle date di adozione del presente P.G.T. e sue varianti.**

2. Per quanto concerne i PAV invece risalenti all'adozione del PGT del 19.08.2012 rimane vigente quello individuato con apposita simbologia grafica "A" negli elaborati PdR T03 e PdR T03b.  
Detto piano, poiché interessato da una complessa procedura di bonifica dell'area, conserva la sua validità delle prescrizioni in esso contenute per un periodo di ulteriori 3 anni dalla delibera di approvazione della variante di P.G.T. La disciplina edilizia e urbanistica definita da tale strumento attuativo costituisce riferimento normativo anche qualora rimandi al PRG previgente alla suindicata adozione del PGT (19.08.2012). L'eventuale modifica dei limiti massimi e minimi definiti nei parametri riportati nel piano attuativo comporta variante al PGT

2.1. Oltre a quanto previsto dal medesimo strumento, su tali aree private di cui al precedente comma 2 è possibile insediare anche le seguenti destinazioni: Direzionale; Commercio Medie strutture non alimentari; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti Stazione carburanti. Dette destinazioni, 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;

2.2. Per l'insediamento delle destinazioni di cui al comma 2.1 il contributo al sistema dei servizi è definito secondo quanto disposto dal comma 5 dell'Articolo 113.

3. Alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi di cui ai commi precedenti 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 (19.07.2012) 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 m<sup>2</sup>~~

~~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 (PAV 1 ) 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'articolo 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 m<sup>2</sup>;~~

~~c) il contributo al sistema dei servizi derivante dalla capacità edificatoria di cui 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:~~

~~Uf ≤ esistente aumentata del 10%~~

~~Rc ≤ esistente aumentato del 10%~~

~~Ro ≤ esistente aumentato del 10%~~

~~H ≤ il maggior valore tra l'esistente e 11,50 m.~~

## **SEZIONE VII – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI AGRICOLI**

### **Articolo 54 - 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 limitatamente a impianti per la depurazione delle acque; attrezzature connesse alle reti tecnologiche; opere idrauliche; oasi felina, orti urbani.

**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; CarburantiStazione 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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):  $H \leq 8,80$  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:  $H \leq 7,50$  m salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche.  
Si applicano le distanze previste dall'Articolo 25 delle presenti norme purché sia rispettata una distanza prevalente  $\geq 50$  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:

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

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

$Ds \geq 50,00$  m riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo

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

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

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

d) Per le serre fisse e gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura:  $H \leq 6,50$  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 modifica 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 interpoderale 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 - 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 Ballessa Parco Nord Milano**. 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 interpoderale 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~~ nel Parco Nord Milano e sono prevalenti rispetto ai Programmi Pluriennali degli Interventi. Pertanto alle aree ricadenti nel perimetro ~~del PLIS della Balossa del Parco Nord Milano~~ così come rappresentato nell'elaborato R4 si applicano le norme di cui al presente Articolo, fermo restando il rispetto degli indirizzi generali indicati dalle norme del Parco Nord Milano stesso.

## **Articolo 56 - 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 con~~ 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 trasciversi 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 m<sup>2</sup>;
- d) i parametri edilizi sono:  
Slp ≤ 20 m<sup>2</sup>  
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 - 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 (19.07.2012).

**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 di idoneo titolo edilizio abilitativo~~;

**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 commi 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 Slp fino a 150 m<sup>2</sup>.

## **SEZIONE VIII – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI**

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

**1. 1.** Si tratta dei seguenti ambiti:

- Ambito di trasformazione confermato (ATE)
- Ambito di trasformazione (AT)
- 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 - Ambito dei corsi d'acqua ACQ**

**1.** Questo ambito interessa il Torrente Garbogena, il Torrente Pudiga e il reticolto 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 - 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 - 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 cimieriali 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 - 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 - 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 - 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 - 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 - 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 e secondo il criterio temporale per i pozzi identificati con i codici SIF 0151570005 e 0151570027.

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 - 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 - 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 - 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 - 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 - Fascia di rispetto stradale**

1. Le definizione 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 - Disciplina di tutela acustica**

**1.** La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di azzonamento acustico ai sensi dei 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 azzonamento 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 - 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 - 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 perseguitamento 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 - 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 perseguitamento 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 - 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 Balessa Parco Nord Milano**.
2. Tutti gli interventi che interessano aree ricadenti nei presenti ambiti devono concorrere al perseguitamento 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 percezione visiva delle aree ~~del PLIS della Balossa del Parco Nord Milano~~;
- 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 Città metropolitana di Milano~~;

**Articolo 77 - ~~Parco Locale di Interesse Sovracomunale PLIS della Balossa - Parco Nord Milano~~**

1. Riguardano le aree ricadenti all'interno del perimetro ~~del Parco Nord Milano dei parchi locali di interesse sovra comunale, 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~~, le precedenti aree del Parco locale di interesse sovra comunale (PLIS) della Balossa sono state inglobate nei confini del Parco Nord Milano con Legge regionale 22 dicembre 2015 n 40 (BURL n. 52, suppl. del 24 Dicembre 2015 )

**Articolo 78 - 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 perseguitamento 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 - 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 - Beni culturali**

- 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.
- 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 81 - 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 - 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 puntuale 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 - 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 direttive 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 compatti 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 Nord Milano ~~Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Balossa-Roccole~~, 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 superficiale. 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 (Parco Nord Milano) ~~(PLIS della Balossa)~~ e alla conservazione delle visuali libere.

#### Articolo 84 - 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 - 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 colturali 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 - 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 soluzioni adeguate affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldofreddo).

## **TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 87 - 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 - 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 - 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 m<sup>2</sup> 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 - 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 è soggetta al pagamento del contributo di costruzione **fatto salvo che l'opera pubblica, di interesse pubblico o generale sia eseguita da un ente**

istituzionalmente competente ovvero da un soggetto pubblico o privato per conto di un ente pubblico, ai sensi dell'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i. .

## Articolo 91 - Classificazione dei servizi

- 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

- 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 - 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****Stazione 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'specificata 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 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 93 - 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 m<sup>2</sup> di Slp per ogni struttura; Residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Slp.
- 3. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 50% della Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m<sup>2</sup> di parcheggio).

#### **Articolo 94 - 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 m<sup>2</sup> di Slp.
- 3. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 30% della Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m<sup>2</sup> di parcheggio).

#### **Articolo 95 - 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 m<sup>2</sup> di Slp per ogni struttura; Residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Slp.

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 m<sub>2</sub> 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 - 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 m<sub>2</sub> di Slp.
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 Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m<sub>2</sub> di parcheggio).

#### **Articolo 97 - 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:

Uf ≤ 0,4 m<sub>2</sub>/ m<sub>2</sub>  
Rc ≤ 30%  
Ro ≤ 50%  
H ≤ 11,80 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 Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m<sub>2</sub> di parcheggio).

## **Articolo 98 - 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 m<sup>2</sup> 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 - 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 m<sup>2</sup> di parcheggio).

## **Articolo 100 - 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 m<sup>2</sup> 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) Slp per servizi accessori all'utente  $\leq 200 \text{ m}^2$  per ogni impianto
- b) Rc  $\leq 50\%$  riferito a edifici, pensiline e altre strutture fisse
- c) Ro  $\leq 80\%$
- 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 - 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 - 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  $250 \text{ m}^2$  di slp; Locali di intrattenimento fino a  $500 \text{ m}^2$  di slp

**5.** Destinazione vietata: Agricoltura; Residenza ad eccezione di quella per il personale di custodia nel limite di  $150 \text{ m}^2$  di Slp; Ricettivo; Industria; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; CarburantiStazione 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:

Uf  $\leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  o, se maggiore, esistente

Rc ≤ 30%  
Ro ≤ 45%  
H ≤ 11, 80 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<sup>2</sup> di parcheggio).

#### **Articolo 103 - Ambito cimiteriale**

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

#### **Articolo 104 - Ambito di compensazione ambientale**

- 1.** Le aree sono destinate agli interventi di compensazione ambientali di cui all'Articolo 8.
- 2.** Gli interventi di compensazione, rinaturalazione 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 ciclopedonali, 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 - 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; **CarburantiStazione 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 - 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 - 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:

Rc ≤ 20%

Ro ≤ 30%

$H \leq 4,00$  m

4. L'ambito deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

#### **Articolo 108 - 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:  
 $Rc \leq 40\%$   
 $Ro \leq 60\%$  salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche  
 $H \leq 8,80$  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 - Ambiti della mobilità: generalità**

1. Sono le aree esistenti e previste destinate ad infrastrutture pubbliche, di uso pubblico e privato 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 ciclopedenale.

## **Articolo 110 - 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 ciclopedenali 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 ciclopedenale;
- 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 - 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.7 53/1980, nonché le attrezzature di interscambio collegate.

**3.** L'edificazione è ammessa solo in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare.

#### **Articolo 112 - 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 - 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 indicate 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 indicate 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 indicate 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 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) ~~0,80,75 m<sub>2</sub> per ogni 1 m<sub>2</sub> di Slp con destinazione Residenza, Housing sociale, Direzionale e Commercio Esercizio di Vicinato; e~~ Commercio all'ingrosso ~~e Servizi pubblici e di interesse generale convenzionati;~~

b) ~~0,95 m<sub>2</sub> per ogni 1 m<sub>2</sub> di Slp con destinazione Servizi privati strutturati caratterizzati da attività economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale; Commercio specializzato; Esercizi pubblici, Locali di intrattenimento;~~

c) ~~0,9 m<sub>2</sub> per ogni 1 m<sub>2</sub> di Slp con destinazione Turistico-Ricettiva; e~~ Servizi privati diffusi;

d) ~~0,3 m<sub>2</sub> per ogni 1 m<sub>2</sub> di Slp con destinazione Industria, Direzionale; Garburanti e Depositi;~~

e) ~~1 m<sub>2</sub> per ogni 1 m<sub>2</sub> di Slp con destinazione Commercio Medie strutture e Stazione carburanti;~~

f) ~~2 m<sub>2</sub> per ogni 1 m<sub>2</sub> di Slp con destinazione Commercio Grandi strutture, Centro commerciale e Parco commerciale;~~

f) ~~0,95 m<sub>2</sub> per ogni 1 m<sub>2</sub> di Slp 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 e 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 - 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 -compresi quelli convenzionati- o nei mutamenti di destinazione d'uso interessanti il patrimonio edilizio esistente qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento e fino ad una superficie massima da reperire di mq 500.

c) salvo quanto disposto al predetto punto lett a), per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa, quando le aree da reperire sono inferiori a 100 m<sup>2</sup>; è sempre possibile ricorrere alla monetizzazione, previo accordo, qualora non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

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. sarà determinato di volta in volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato dalla normativa vigente in materia (art 46 c. 1 lett. a- della Legge regionale 12/2015 e s.m.i.) del vantaggio economico conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione.

**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 - 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 Balessa Parco Nord Milano;
- 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) e della superficie urbanizzata pubblica anche con particolare riferimento al centro storico, ovvero per il mantenimento di strutture o di attività di utilità collettiva e comunitaria.

4. L'Amministrazione Comunale è di norma obbligata, entro un anno dall'incameramento degli Oneri di compensazione, fatte salve altre esigenze di bilancio che il Consiglio Comunale stabilirà di volta in volta, 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, nelle forme stabilite dalla legge vigente in materia di appalti, delle azioni di cui al precedente comma 3, nonché, per quanto compatibili, di quelle di cui al successivo art. 116 (Servizi Immateriali), per un ammontare complessivo pari all'Onere di compensazione definito all'Articolo 8.

## Articolo 116 - 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, o di contributo di compensazione, è possibile fornire un servizio immateriale quantificato secondo il seguente criterio di equivalenza.

Importo derivante dalla monetizzazione, ovvero dal contributo di compensazione 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 garanzie;
- 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, nonché per i meccanismi di perequazione urbanistica di cui al predetto Contributo di compensazione.

## **Articolo 117 - 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 - 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 selvi-culturale anche di tipo flori-culturale. 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)**

**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**

.....