



Piano di Governo del Territorio

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

1° Variante parziale di piano

Ai sensi di:

Legge . 1150/1942

Legge Regionale n.12/2005 e
n.31/2014 e s.m.i.



Modificato in accoglimento delle osservazioni

Dicembre 2018

DdP
R01 bis

Documento di Piano
Relazione illustrativa
Modifica e integra l'elaborato DdP. R01

Il Sindaco

Lorenzo Guzzeloni

Progettista

Prof. Arch. Antonello Boatti

*dello studio A.Boatti S. Paolini architetti associati
Piazza Prealpi 7 20155 Milano
tel. 02 33001974 - fax. 02 3948411*

Collaboratori

*Arch. Carzaniga Simone
Arch. Orlandi Arrigoni Domenico
Dott.sa Bazzi Laura
Dott. Zanini Tommaso*

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giancarlo Scaramozzino

Il Segretario

Dott. Alfredo Ricciardi

Assessore all'Urbanistica

Daniela Maldini

Con la collaborazione:

*Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Antonio Ponetti*

Adozione

Delibera C.C. n°

36

del

24/07/2018

Approvazione

Delibera C.C. n°

62

del

20/12/2018

INDICE

PREMESSA.....	3
INTRODUZIONE	3
SINTESI DEI PRINCIPALI ELEMENTI CONTENUTI NELLA PRIMA VARIANTE PARZIALE AL PGT ...	5
PROCEDURE DI APPROVAZIONE E PARTECIPAZIONE ALLE SCELTE DA PARTE DELLA POPOLAZIONE	5
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DELLA VARIANTE ALLA VAS – ESCLUSIONE	7
RAPPORTI E COMPATIBILITA' VARIANTE DEL PGT, PTR E PTCP	8
PREVISIONI DI SVILUPPO DELLA POPOLAZIONE E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA	10
COMPATIBILITA' CON L'ART. 1 COMMA 1 DELLA L.R.16/2017 CHE MODIFICA L'ART. 5 DELLA L.R. 31/2014.....	11
DESCRIZIONE ANALITICA DELLE VARIANTI DI PIANO	12
DENOMINAZIONI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE MODIFICATI.....	38
VARIANTE DI DETTAGLIO ALLA AT.R2.01 – CITTÀ SOCIALE.....	38
VARIANTI VARIE	38
COMPARTO DEI SERVIZI E CREAZIONE DI PERCORSO VITA E CULTURA.....	40
LA PRIMA VARIANTE PARZIALE: QUANTITA' IN GIOCO	40
VARIANTI DI AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO	45
VARIANTI ALLA NORMATIVA (NDA)	45
TITOLO I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO MODIFICATE DALLA VARIANTE	46
TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO MODIFICATE DALLA VARIANTE.....	48
CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI	48
TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE MODIFICATE DALLA VARIANTE	52
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	52
CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	60

CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.....	63
CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE.....	73
SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER L’INTERO TERRITORIO.....	73
SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER L’AMBITO STORICO.....	74
SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI.....	79
SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI	83
SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERZIARI.....	88
SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI PER SERVIZI, AMBITI TECNOLOGICI CIVICI, AMBITI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE	91
SEZIONE VI – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI SPECIALI.....	91
SEZIONE VII – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI AGRICOLI.....	96
CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA.....	100
TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI.....	102
CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE	102
SEZIONE I – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PS	102
SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.	103
SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI PER SERVIZI.....	104
SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TECNOLOGICI CIVICI	104
SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DELLA MOBILITÀ.....	105
CAPO III – DISPOSIZIONI PROCEDURALI DEL PS.....	106
VARIANTI AGLI ALLEGATI A, B E C DELLE NDA	109
VARIANTI AL MODELLO DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE PER NOVATE MILANESE	110
SOSTENIBILITA’ DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	111
CONCLUSIONE	112

PREMESSA

Il presente elaborato integra e modifica l'elaborato DdP.R01 sostituendo e aggiornando tutti i riferimenti in esso contenuti alla data di adozione della Prima Variante Parziale e ritenuti di interesse dalla variante medesima..

Inoltre, per quanto concerne le modifiche introdotte dalla variante, ai sensi della L.R. 16/2017 (modifiche all'articolo 5.4 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31) “[...] *La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati [...]*”.

Per quanto riguarda l'elaborato DdP.R01 bis, che documenta attraverso il confronto PGT-Variante le modifiche introdotte con la delibera di Adozione, esso nella fase di controdeduzione/approvazione definitiva del PGT perde molto del suo significato dal punto di vista della determinazione urbanistica del territorio, mantenendo invece quello di documentare il processo di variazione. Quindi tale elaborato viene modificato in accoglimento delle osservazioni solo con la presente pre messa, poiché data la struttura di confronto con la quale è stato redatto, si potrebbe generare confusione nella comprensione della configurazione finale della variante approvata. Di conseguenza ai fini delle determinazioni urbanistiche del territorio valgono gli elaborati QC.T01 bis, DdP.T03 bis, DdP.T04 bis, PdR.T02 bis, PdR.T03 bis, PdR.T03a bis, PdR.T03b bis, PdR.T04 bis, PdS.T01a bis, PdS.R01 bis, PdS.T02bis e NdA bis. Mentre l'elaborato DdP.R01 bis, fa parte del provvedimento di approvazione ma con i limiti esposti nella presente pre messa.

INTRODUZIONE

Tra la data di approvazione del PGT e la data di adozione della Prima Variante al PGT sono avvenute modificazioni e integrazioni alla legge regionale tra cui la più rilevante è costituita dalla Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31

Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato e la legge 16/2017 che modifica l'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato) nel modo seguente con riferimento alle possibili varianti da apportare ai PGT in attesa degli adempimenti fissati per la Regione e la Città Metropolitana dalla citata legge sul consumo di suolo riportate per estratto di seguito:

[...] I comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività

agricole, anche attraverso puntuale comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale.';

L'ultimo periodo del comma 5 è sostituito dai seguenti: 'La validità dei documenti di piano dei PGT comunali, la cui scadenza intercorra prima dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2, può essere prorogata di dodici mesi successivi al citato adeguamento con deliberazione del Consiglio comunale da assumersi entro la scadenza del proprio documento di piano, ferma restando la possibilità di applicare quanto previsto al comma 4. La validità dei documenti di piano dei PGT comunali la cui scadenza è già intercorsa può essere prorogata di dodici mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2, con deliberazione motivata del consiglio comunale, da assumersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante 'Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per lo riqualificazione del suolo degradato)', ferma restando la possibilità di applicare quanto previsto al comma 4 [...]

In base a tali disposizioni regionali la relazione della Variante del Documento di Piano elaborato DdP.R01.bis descrive e indica le modifiche fondamentali apportate al PGT oggetto di variante. Tutte le parti della relazione del Documento di Piano DdP.R01 non espressamente citate nella presente relazione di variante, costituiscono l'ossatura inalterata del PGT di Novate Milanese cui si rimanda.

Le modificazioni introdotte dalle varianti verificano il requisito del bilancio ecologico non superiore a zero.

Inoltre, essendo consentite "[...] Le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale [...]" nel caso specifico nel territorio di Novate Milanese, in base ad accordi sovraordinati è in corso di realizzazione la modifica della SP46 Rho – Monza in nuovo tratto autostradale A52.

La presente variante al PGT di Novate Milanese è stata sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS e con parere motivato dell'autorità competente si è accertata la non assoggettabilità.

SINTESI DEI PRINCIPALI ELEMENTI CONTENUTI NELLA PRIMA VARIANTE PARZIALE AL PGT

In estrema sintesi si elencano di seguito i contenuti fondamentali della Prima Variante Parziale al PGT:

- modifica della SP46 Rho – Monza in nuovo tratto autostradale A52 e conseguenti revisioni degli ambiti confinanti con esso
- promozione della messa a sistema del grande comparto dei servizi dal campo sportivo di via Torriani fino al parco di via Bertola
- proposta di valorizzazione delle aree pubbliche di Piazza Testori e di Via Vittorio Veneto (sede attuale del Municipio)
- favorire le condizioni di realizzazione dei piani attuativi del PGT attraverso modifiche di alcune aree di trasformazione
- eliminazione della sostituzione di alcune aree destinate ad attività produttive esistenti a favore di destinazioni residenziali
- aumento degli standard urbanistici e diminuzione della capacità insediativa residenziale
- ascolto delle istanze pervenute quando coerenti con i contenuti generali del Piano
- modifiche alle NdA sulla base delle esperienze condotte negli anni di validità del PGT

PROCEDURE DI APPROVAZIONE E PARTECIPAZIONE ALLE SCELTE DA PARTE DELLA POPOLAZIONE

Sono stati condotti incontri con tecnici relativamente alle possibili modifiche alle NdA e si sono tenute due riunioni della commissione Territorio Comunale in data 7/05/2018 e in data 11/06/2018 dalle quali sono emersi importanti suggerimenti sia sul piano normativo come su quello del disegno delle trasformazioni.

Si è svolta un'assemblea pubblica in data 12/07/2018 dal titolo “Presentazione della Variante n.1 al PGT”

Infine in data 12/07/2018 si è svolta la conferenza prevista dalla procedura di valutazione dell'assoggettamento alla VAS della Variante, alla quale sono stati invitati i seguenti soggetti:

- Regione Lombardia (Direzione Generale Territorio e urbanistica, Direzione Generale Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile, Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità)
- Città Metropolitana di Milano (Area Pianificazione Territoriale e Programmazione Infrastrutture, Area Tutela e Valorizzazione Ambientale)
- ARPA Dipartimento di Milano
- ATS Città Metropolitana di Milano

- Parco regionale Nord Milano
- Comune di Bollate
- Comune di Cormano
- Comune di Milano protocollo
- Comune di Baranzate
- Società Autostrade per l'Italia S.p.a. (Direzione II Tronco)
- Milano Serravalle - Milano Tangenziali S.p.A.
- Ferrovie Nord S.p.a
- ATM Azienda Trasporti Milanese
- CAP Holding S.p.a.
- Amiacque S.r.l.
- Terna S.p.a.
- Enel Distribuzione S.p.a. (Comp. di Sesto San Giovanni)
- A2A Calore e Servizi

Sono inoltre state invitate le parti sociali ed economiche, in particolare:

- ANCE
- CNA Milano
- Coldiretti Milano
- CIA Milano
- APA
- Confcommercio Milano (Bollate)
- Asslombarda
- CISL
- CGIL di Bollate
- Circolo ACLI di Novate

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DELLA VARIANTE ALLA VAS – ESCLUSIONE

Le conclusioni del Rapporto Preliminare sulla verifica di assoggettabilità della VAS così concludono:

Sulla base delle disposizioni contenute all'interno della Direttiva 2001/42/CEE e considerando il modello metodologico procedurale per la Verifica di assoggettabilità alla VAS definito a livello regionale dalla DGR IX/761 del 10 novembre 2009, l'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità precedente, valutati gli orientamenti di piano ritiene:

- che la Variante PGT del Comune di Novate Milanese, non si costituisce come quadro di riferimento per i progetti individuati dalla Direttiva Europea 85/337/CEE o ne influenza l'attuazione;
- che la Variante PGT del Comune di Novate Milanese non interferirà in alcun modo con i siti di Rete Natura 2000 tutelati dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE e che nel territorio oggetto di verifica si localizzano ad una distanza sempre superiore ai 4 Km;
- che le azioni e gli interventi che verranno individuati dalla Variante PGT del Comune di Novate Milanese si costituiscono come interventi di piccola scala localizzati all'interno del territorio urbanizzato, e non presentano ripercussioni su dinamiche di livello sovralocale, comportando esclusivamente un adeguamento della disciplina regolamentativa del tessuto consolidato.
- che i criteri di significatività individuati dall'Allegato II della Direttiva 2001/42/CEE vengono soddisfatti dagli orientamenti di piano, e che conseguentemente il piano non si configura come strumento chiave per la promozione di politiche ambientali né si registrano effetti ambientali negativi per il territorio comunale e le relative risorse ambientali e culturali

Pertanto, grazie alle analisi condotte, alle considerazioni riportate all'interno del presente Rapporto Preliminare e alla rilevata mancanza di elementi incogniti nelle relazioni causa-effetto tra componenti ambientali si ritiene che la Variante al PGT del Comune di Novate Milanese possa NON essere assoggettato alla procedura di VAS.

Tali motivazioni arricchite dalla considerazione dell'autorità competente, sono riassunte nella stesura del parere motivato.

RAPPORTI E COMPATIBILITA' VARIANTE DEL PGT, PTR e PTCP

Premesso che nella presente Variante Parziale del PGT si modificano all'interno dell'atlante cartografico QT.C01 le tavole 01 *stralci cartografici* del PTR, 02 *stralci cartografici* del PTCP e 03 *sovraposizione dati vincoli e indicazioni da PTCP del 2003* aggiornandole ad oggi essendo intervenuta una variante al PTCP e aggiornamenti annuali al PTR, si procede alla verifica di compatibilità.

Rapporti tra la Variante al PGT e il PTR vigente

Le modifiche introdotte dagli aggiornamenti al 2017 del PTR riguardano sostanzialmente, per quanto concerne il comune di Novate Milanese, l'assetto viabilistico. In particolare vengono messi in evidenza come infrastrutture viarie in progetto, l'intervento sulla ex SP46 Rho-Monza (in corso di realizzazione sul territorio comunale) e l'individuazione in prossimità di essa di interventi definiti come infrastrutture prioritarie per la difesa del suolo. Tale nuova impostazione del PTR troverà coerentemente rappresentazione negli elaborati della variante.

Rapporti tra la Variante al PGT e il PTCP vigente

Per quanto concerne i parametri di consumo di suolo ammessi, si rimanda necessariamente, viste le caratteristiche di tale Variante Parziale, a quanto prescritto dalla legge 16/2017 che modifica l'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)

- **Strategie di Piano**

Per quanto concerne l'Elaborato del PTCP TAV.0 Strategie di Piano, nessuna delle modificazioni contenute nella Prima Variante Parziale interferisce con le previsioni e le azioni descritte da tali strategie che, nel caso di Novate Milanese, si riferiscono principalmente alla riqualificazione con le caratteristiche autostradali assunte dalle modifiche intraprese sulla Ex SP46 Rho-Monza e alla riconferma della rete verde sui versanti Ovest e Nord-Est del comune.

- **Sistema infrastrutturale**

La previsione più importante che concerne il Sistema Infrastrutturale (TAV.1 sezione 3 del PTCP) nel territorio di Novate Milanese riguarda la Ex SP46 Rho-Monza che nel suo lembo più a nord prevede sotto la dicitura *Rete viabilistica a carreggiate separate - opere in programma* uno spostamento del tracciato viabilistico più a sud rispetto l'esistente con la realizzazione di uno svincolo di accesso al comune da via Di Vittorio. La variante al PGT evidenzia in tutti gli elaborati la presenza del manufatto in costruzione.

- **Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica**

Il principale elemento riguardante il sistema paesistico (TAV.2 sezione 3 del PTCP) è caratterizzato dagli ambiti di rilevanza paesistica (art.26 NdA PTCP) e dalle fasce di rilevanza paesistica – fluviale (art.23 NdA PTCP), entrambi coincidenti con il tracciato del torrente Pudiga. Le modificazioni previste dalla Prima Variante Parziale al PGT non interferiscono negativamente con l'impianto normativo del PTCP in quanto si limitano a completare e riqualificare il margine urbano dei nuclei esistenti salvaguardando le visuali prospettiche anche

attraverso l'estensione degli ambiti dei corsi d'acqua (vedi art.59 NdA.bis ed elaborato PdR.T03b bis). Le indicazioni contenute nel PTCP riguardanti l'ambito storico sono tutte contemplate nella tavola T02.bis.

- **Difesa del suolo**

I principali elementi di difesa del suolo (TAV.7 del PTCP) nel territorio di Novate Milanese riguardano i pozzi pubblici che sono tutti identificati con le loro fasce di rispetto nell'elaborato PdR.T02.bis. La Prima Variante Parziale assume l'iniziativa di evidenziare i pozzi e le relative fasce di rispetto anche negli elaborati DdP.T04.bis, PdR.T03.bis PdR.T03a.bis PdR.T03b.bis per un migliore coordinamento tra normativa e rappresentazione grafica dei pozzi medesimi.

- **Rete ecologica**

Il PTCP (TAV.4) disegna in modo più preciso del precedente le reti ecologiche ed è quindi possibile verificare con esattezza che nessuna delle modificazioni prodotte dalla Prima Variante Parziale al PGT provochi interferenze con tali reti ecologiche né tantomeno con le principali linee di connessione con il verde presenti nel versante ovest del comune.

- **Ricognizione delle aree assoggettate a tutela**

La TAV.5 del PTCP identifica nel territorio di Novate Milanese esclusivamente fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde con riferimento al *DLgs. 42/04 art. 142, comma 1 lettera c*, tenuto in considerazione nel dispositivo delle NdA.bis relativo all'articolo 59.

Nell'elaborato 03.bis *Sovrapposizione dati, vincoli e indicazioni da PTCP* contenuto nell'atlante cartografico QC.T01.bis sono sinteticamente presentati tutti i vincoli previsti dal PTCP e più esattamente:

- ambiti e beni paesistici e ambientali
- difesa del suolo
- vincoli paesistici e ambientali
- infrastrutture
- reti ecologiche
- grandi strutture di vendita

PREVISIONI DI SVILUPPO DELLA POPOLAZIONE E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

La Variante non modifica in modo rilevante le azioni di Piano, per questo motivo l'impianto del sistema economico e sociale non subisce variazioni sostanziali. Tuttavia si fa notare come l'andamento demografico sia altalenante dal 2011 al 2018 ma complessivamente la popolazione è diminuita.

ANNO	ABITANTI RESIDENTI
2011	20.162
2012	20.135
2013	20.164
2014	20194
2015	20.066
2016	20.053
2017	20.009
2018 (AL 19/06)	20.118

La popolazione residente a giugno 2018 è di 20.118 unità e quindi si colloca, rispetto le previsioni di Piano, in una posizione di minore crescita rispetto quanto preventivato dal PGT al 2015 con 21.500 abitanti, come risultato della proiezione demografica.

Diverse sono le entità previste come capacità insediativa teorica del Piano, stimata dal PGT vigente in 23.485 abitanti/vani.

Coerentemente a questa minor crescita demografica verificatasi tra il 2011 e il 2018 la variante diminuisce la capacità insediativa residenziale di 365 abitanti teorici.

Dunque la Prima Variante Parziale traccia una prima inversione di tendenza riducendo la disponibilità teorica di vani offerta dal Piano.

**COMPATIBILITA' CON L'art. 1 comma 1 della L.R.16/2017 CHE MODIFICA L'art. 5 DELLA L.R.
31/2014**

• ***Bilancio ecologico***

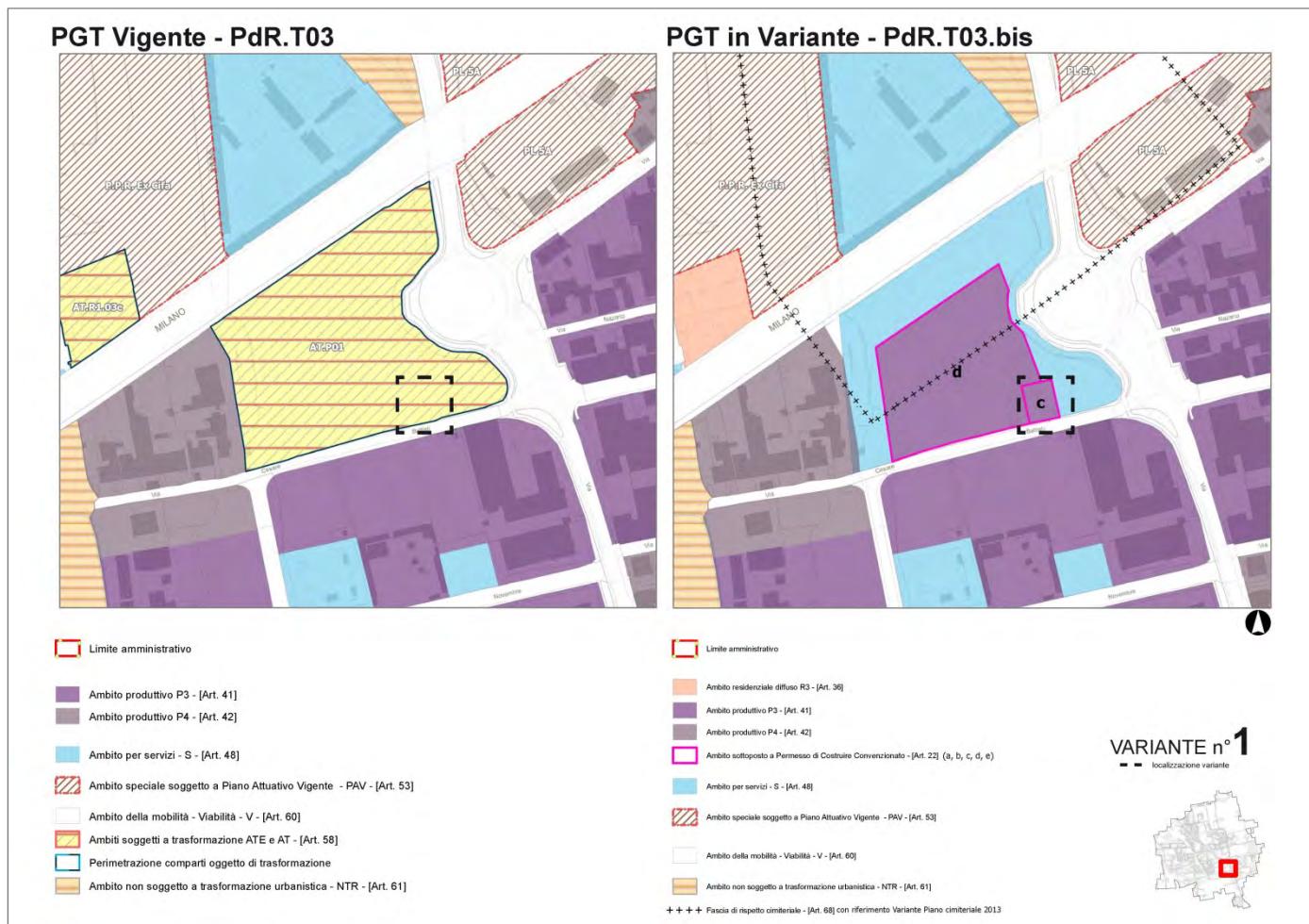
La Prima Variante Parziale di Novate Milanese assicura un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'art. 2 comma 1 punto "d" della L.R. 31/2014.

Più esattamente il bilancio ecologico della variante è pari a zero giacché non esistono nelle modifiche da essa introdotte, superfici agricole che vengano trasformate per la prima volta dalla variante medesima, come d'altra parte non esistono superfici urbanizzate o urbanizzabili ridestate all'uso agricolo.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE VARIANTI DI PIANO

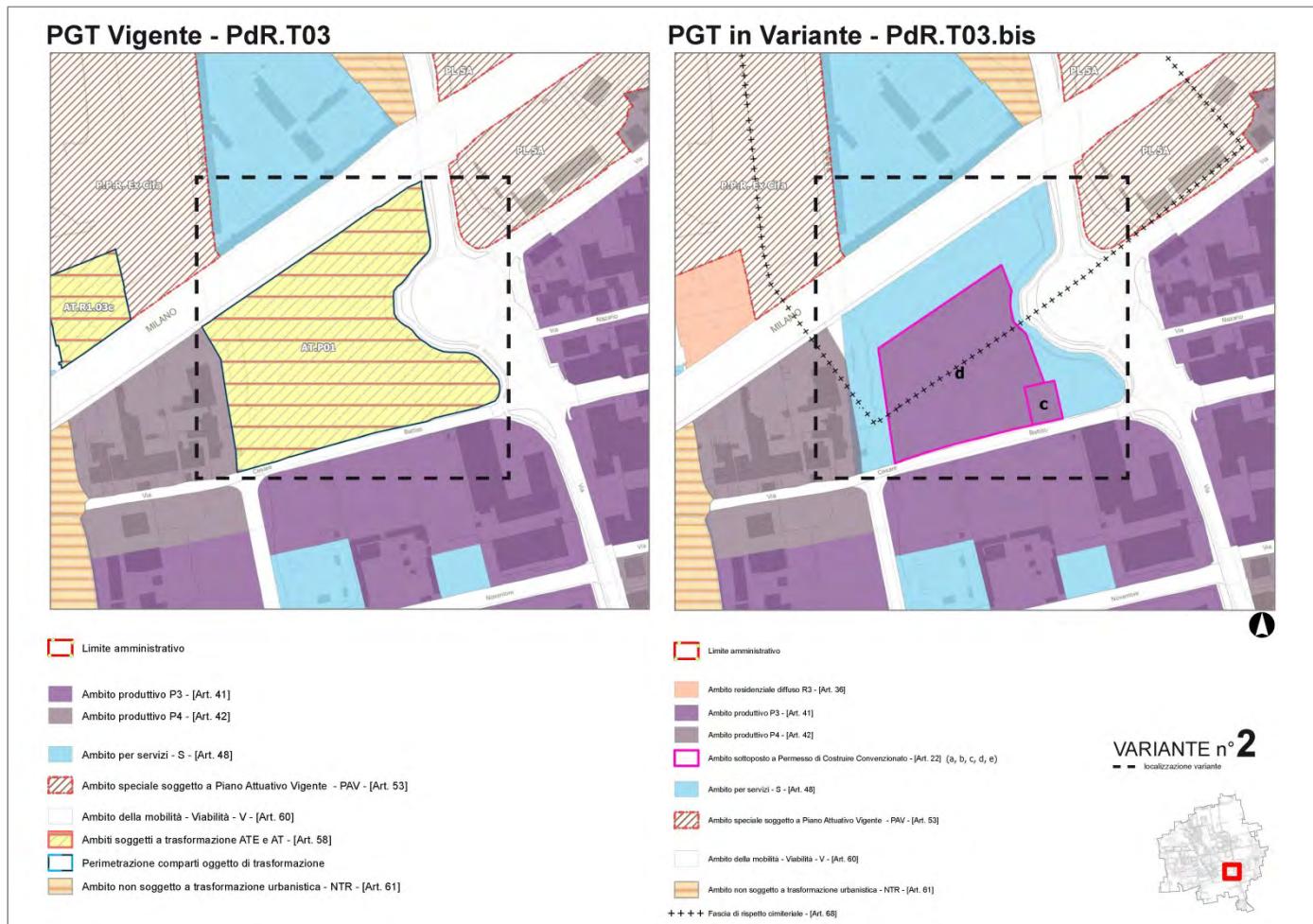
VARIANTE 1

Scorporo piccola area di proprietà privata da Piano attuativo AT.P01 per la restante parte tutto di proprietà pubblica. L'area stralciata viene classificata nell'Ambito produttivo P3 (NdA.bis art.41) e assoggettata a Permesso di Costruire convenzionato indicato con la lettera c nell'elaborato PdR.T03.bis.



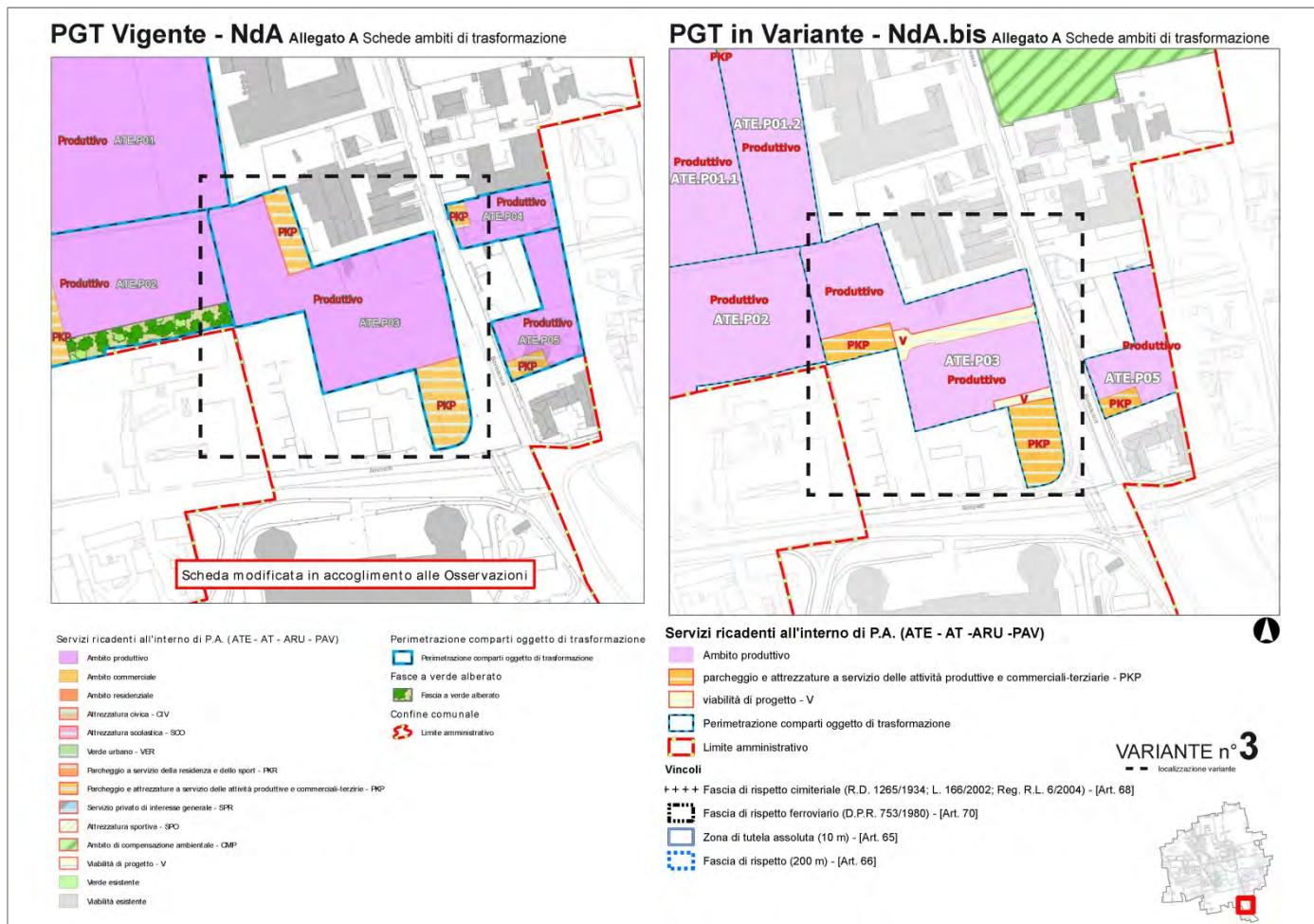
VARIANTE 2

Il piano attuativo AT.P01 viene soppresso per la parte rimanente dallo scorporo di cui alla variante 1. L'area corrispondente viene destinata a verde e parcheggi in prossimità della rotatoria, a verde urbano (NdA.bis art.98) nelle fasce di rispetto autostradale già acquisite dalla società Autostrade e ad ambito P3 (NdA.bis art.41) per la parte restante. Si noti che l'area di rispetto cimiteriale desunta dal Piano cimiteriale definisce le aree realmente edificabili. Tale ambito dopo che sia stato alienato a privati è soggetto a Permesso di Costruire convenzionato indicato con la lettera d nell'elaborato PdR.T03.bis.



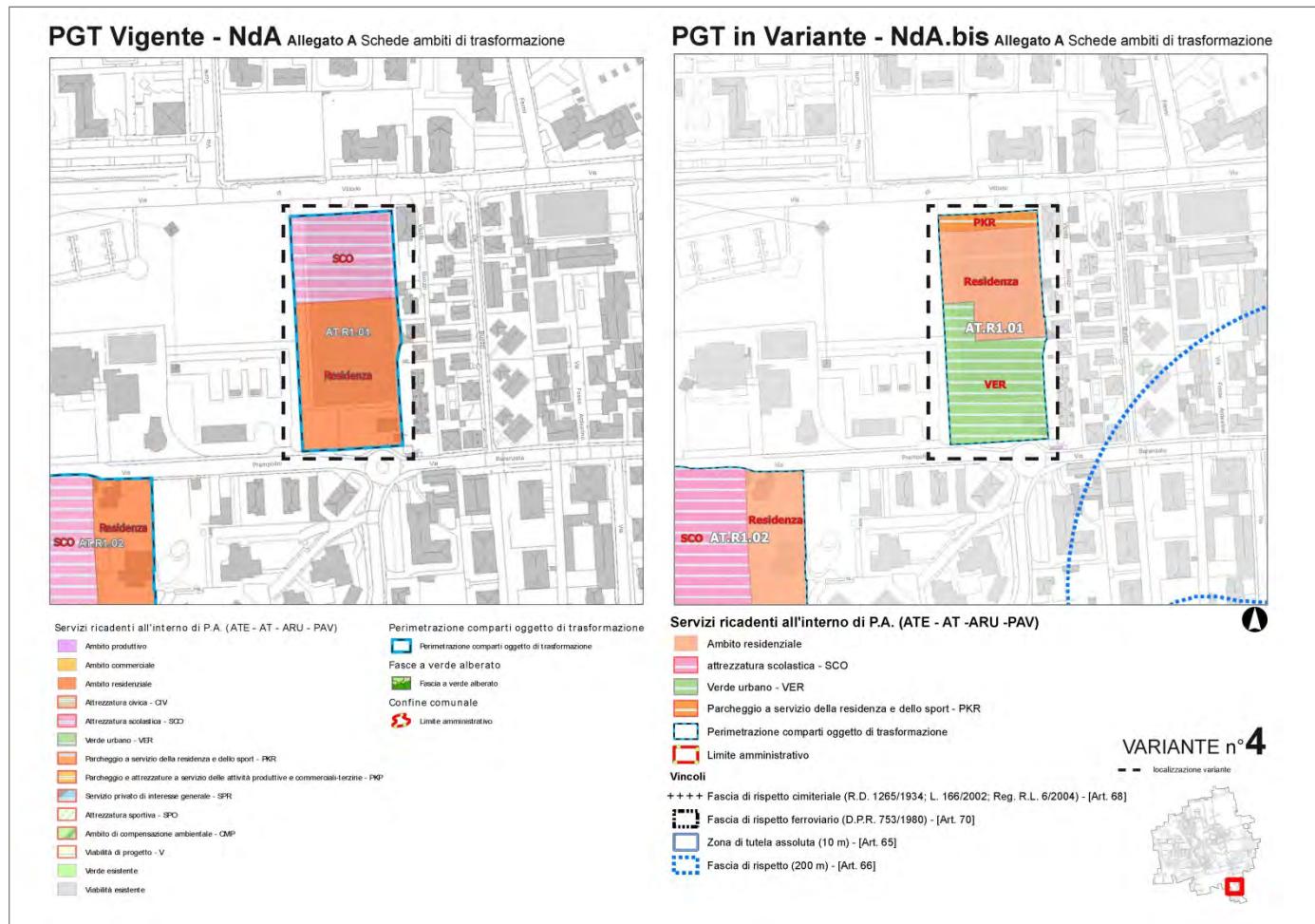
VARIANTE 3

Per l'ambito ATE.P03 viene dimezzata la capacità edificatoria e diminuiti i relativi servizi sia come contributo totale al sistema dei servizi, come quelli da reperire all'interno del comparto.



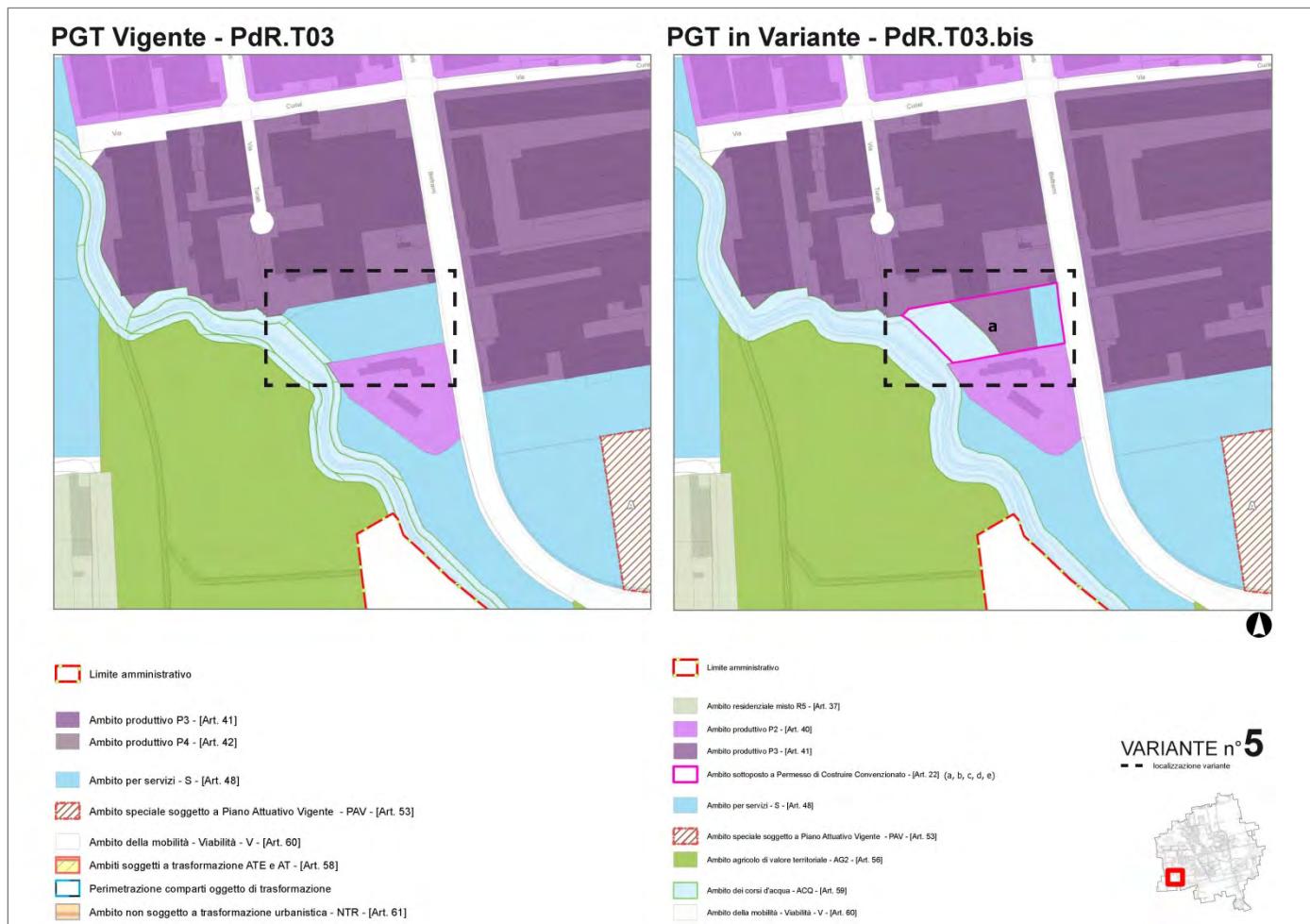
VARIANTE 4

Si trasla, riducendola, la superficie fonciaria residenziale sul fronte Nord, nell'ambito del medesimo perimetro dell'ambito AT.R1.01 a margine di via Di Vittorio mantenendo la medesima SIp prevista dal PGT vigente incrementando l'area destinata a servizi che da Attrezzatura scolastica (NdA art.94) viene modificata in verde urbano (NdA.bis art.98).



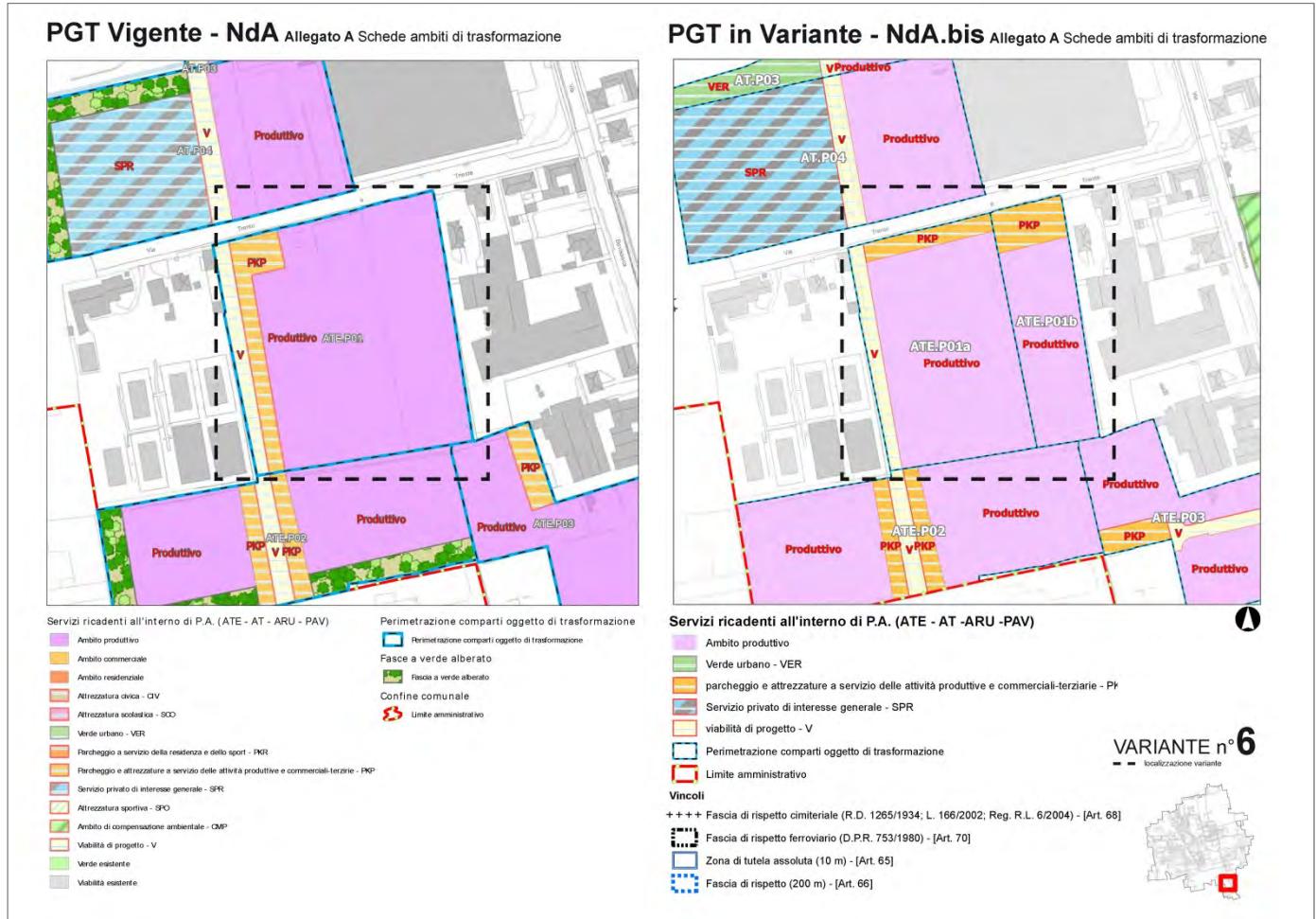
VARIANTE 5

Variazione della destinazione d'uso da Servizi a Produttivo P3 (NdA.bis art. 41) con indicazione della capacità edificatoria totale data in volume assegnato. Gli interventi sono assoggettati al Permesso di Costruire convenzionato indicato con la lettera **a** nell'elaborato PdR.T03.bis con obbligo di cessione gratuita area a parcheggio come evidenziate nel piano dei servizi PdS.T01a/b comprese nel perimetro del permesso di costruire convenzionato. All'interno del permesso di costruire convenzionato esiste una fascia individuata come ambito dei corsi d'acqua per la quale vanno rispettate le prescrizioni dell'art. 59 (NdA.bis).



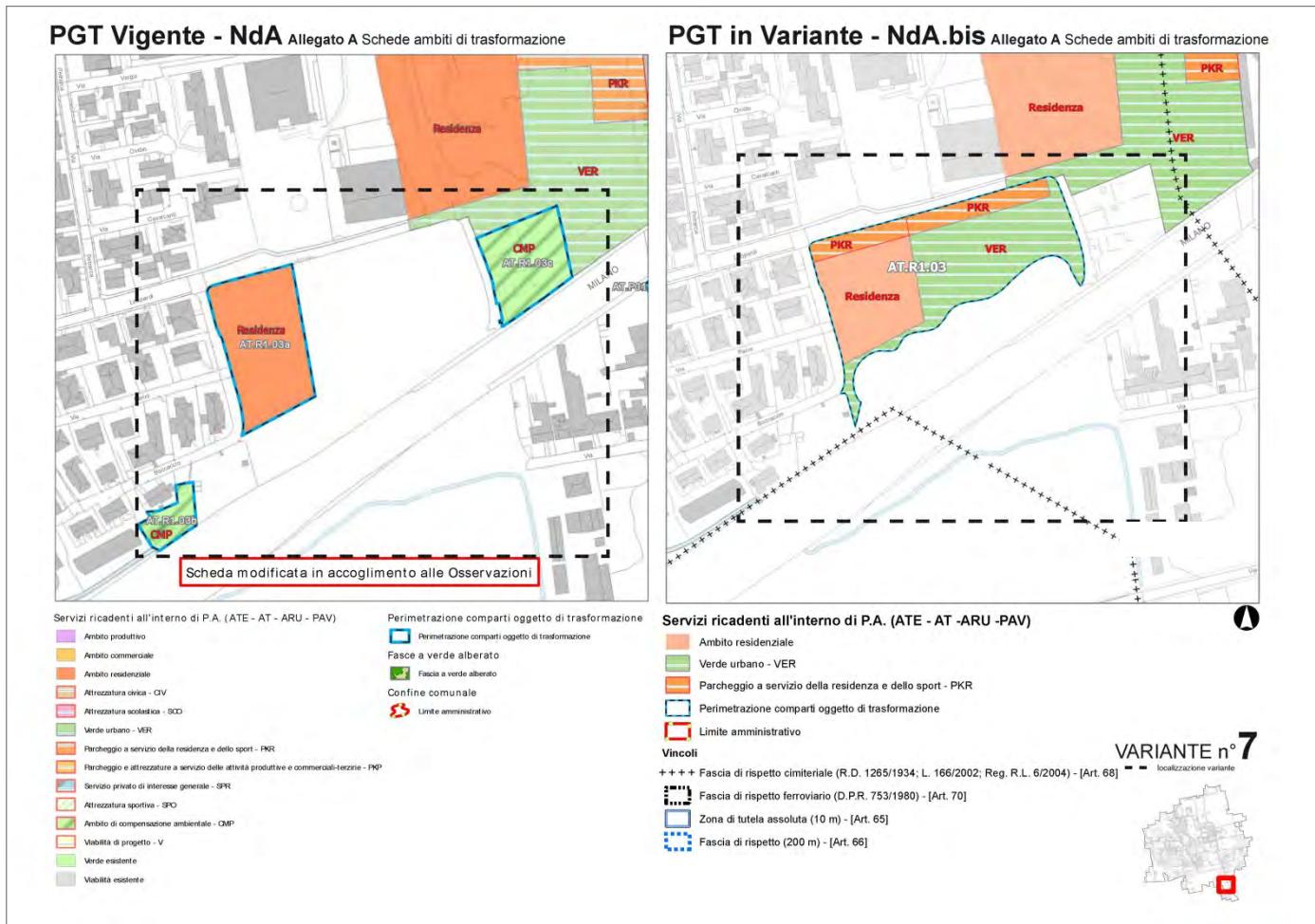
VARIANTE 6

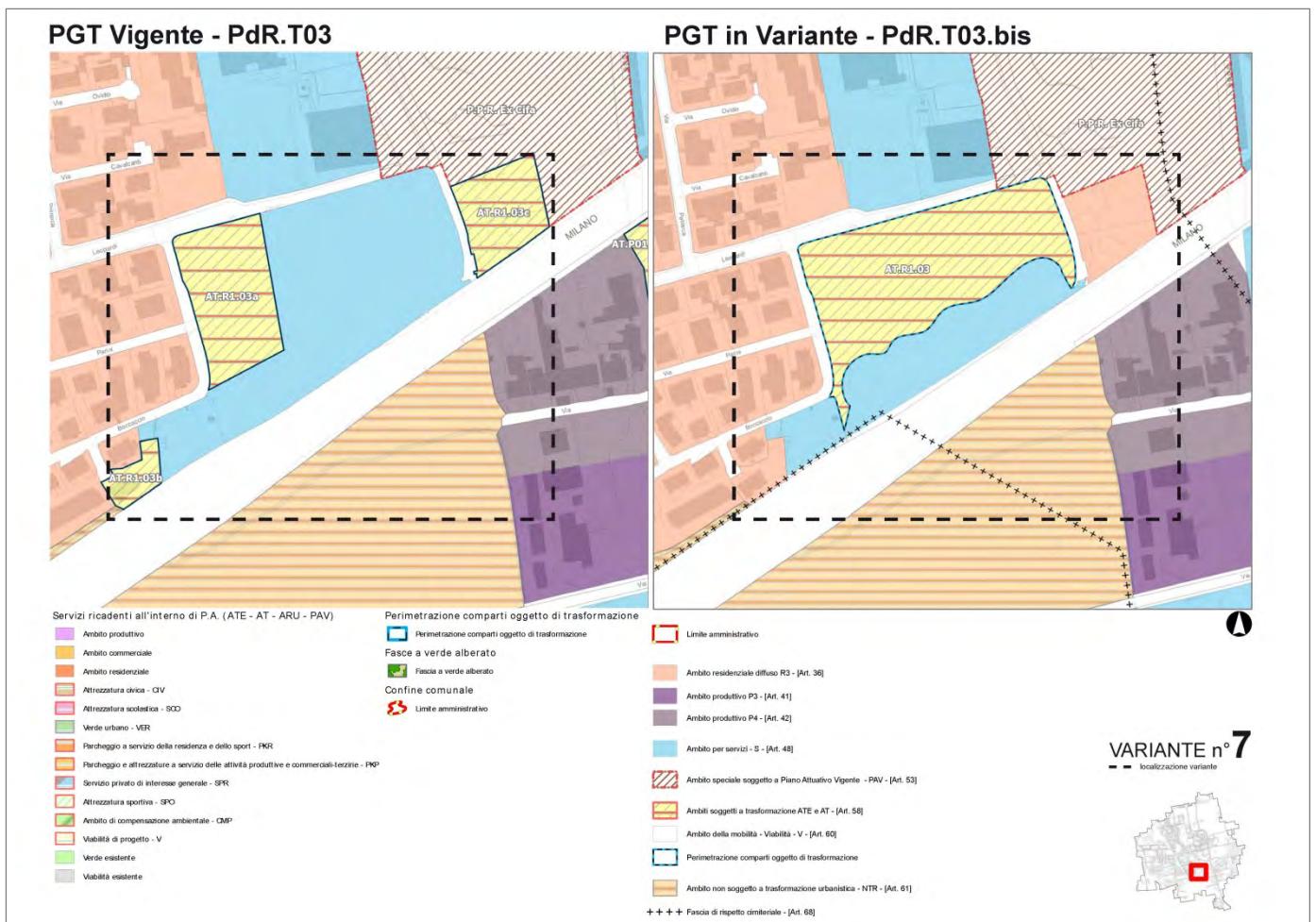
Il piano attuativo ATE.P01 viene separato nei due distinti piani attuativi ATE.P01a e ATE.P01b suddividendo proporzionalmente gli indici e parametri dettati dalla scheda tecnica tenendo conto anche della prevista viabilità.



VARIANTE 7

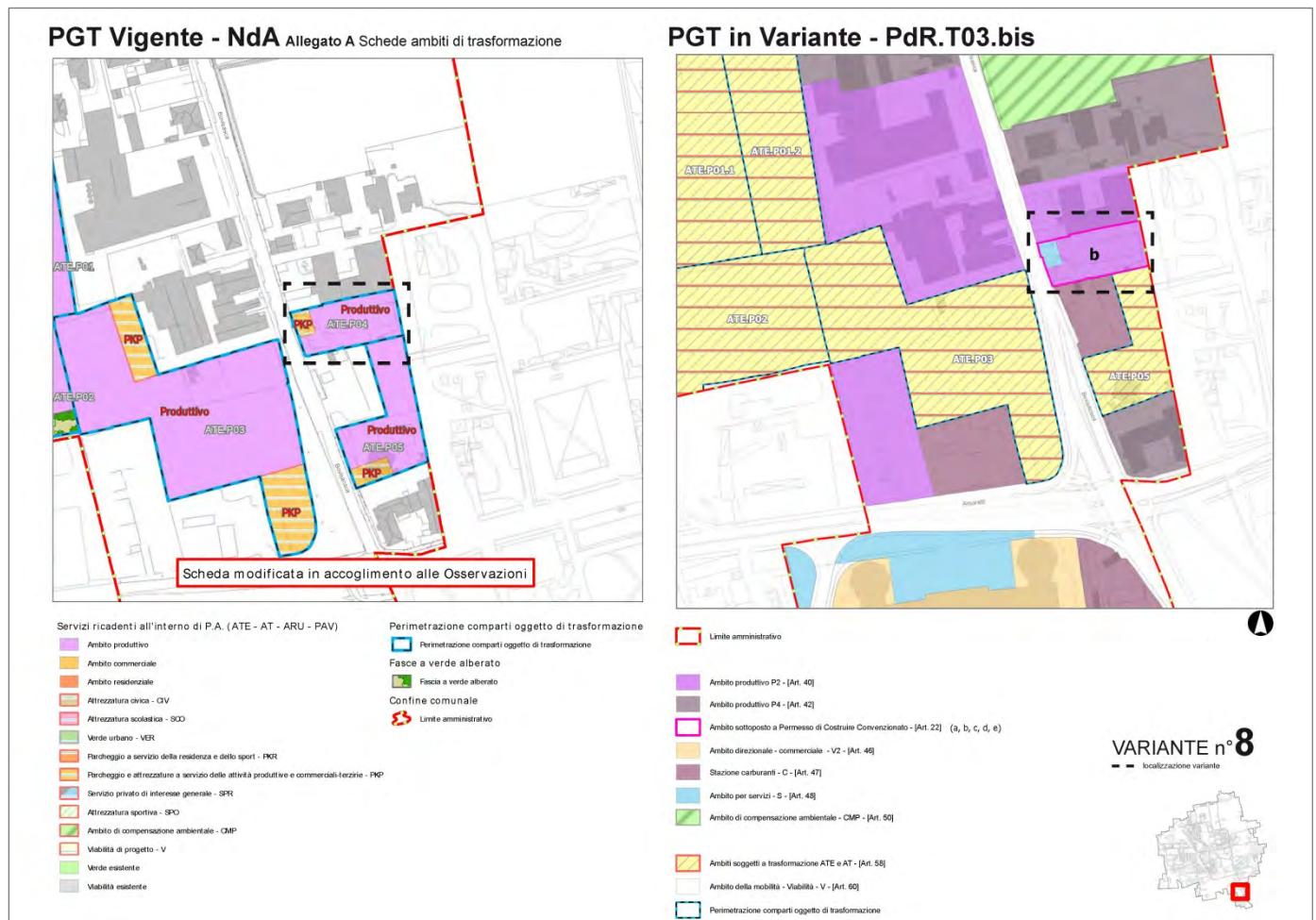
Il perimetro del piano attuativo AT.R1.03 viene modificato mediante l'annessione di nuove aree che saranno cedute come verde urbano(NdA.bis art.98) (decurtate le parti espropriate da Autostrade per l'Italia) con la prescrizione di realizzare parcheggi d'uso pubblico sul fronte nord della superficie fondiaria in continuità di quelli che l'Amministrazione farà realizzare sull'area ceduta di cui sopra. Dal nuovo ambito vengono stralciate le aree in cui ricadono gli edifici esistenti (AT.R1.03b - AT.R1.03c) che vengono riclassificate come ambiti residenziale diffuso R3 (NdA.bis art.36).





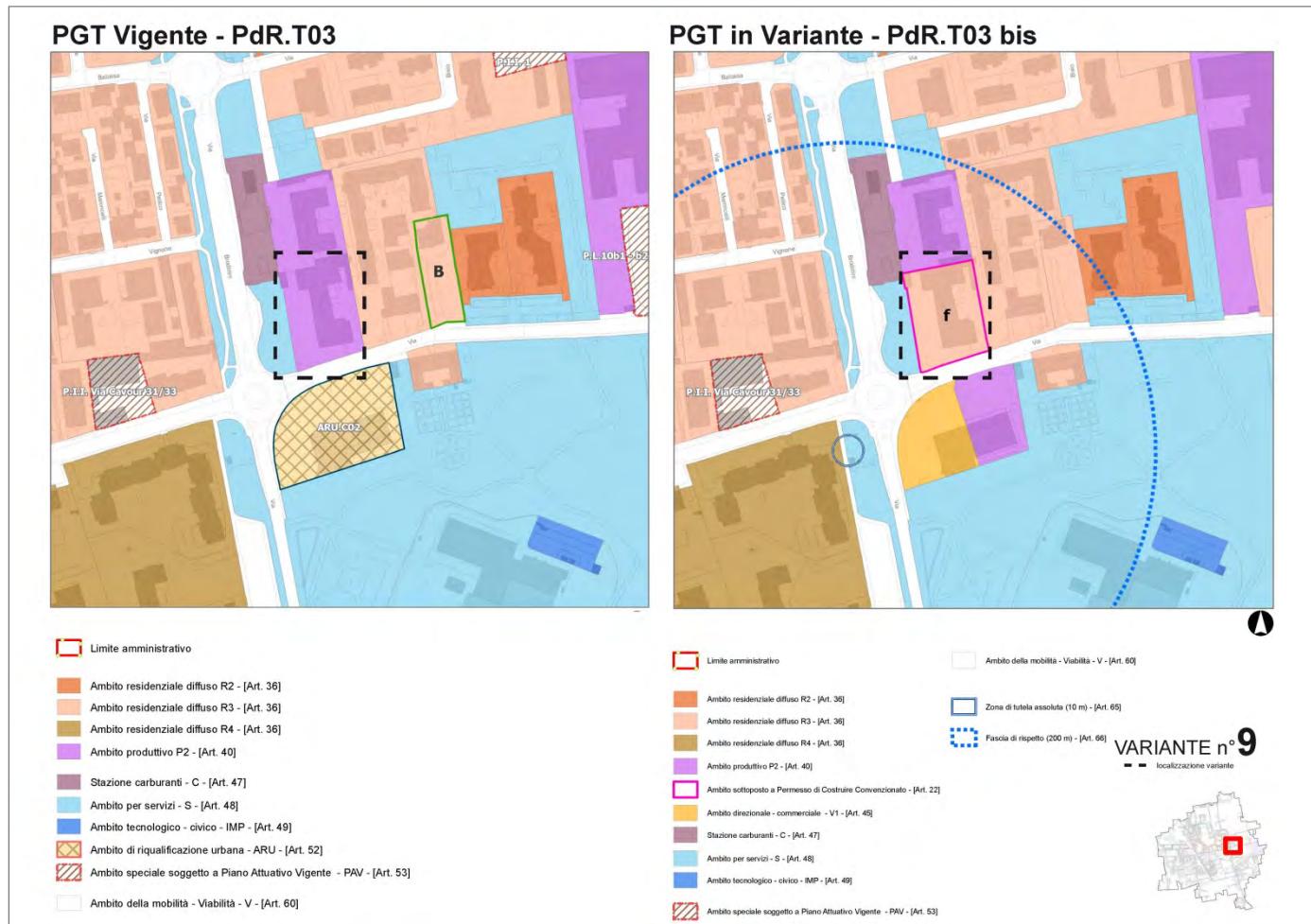
VARIANTE 8

Si elimina la previsione del piano attuativo ATE.P04 e si classifica l'ambito come Produttivo P2 (NdA.bis art.40) assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato indicato con la lettera **b** nell'elaborato PdR.T03.bis, con obbligo di cessione gratuita area a parcheggio come evidenziato anche nel piano dei servizi PdS.T01a/b.bis comprese nel perimetro del permesso di costruire convenzionato.



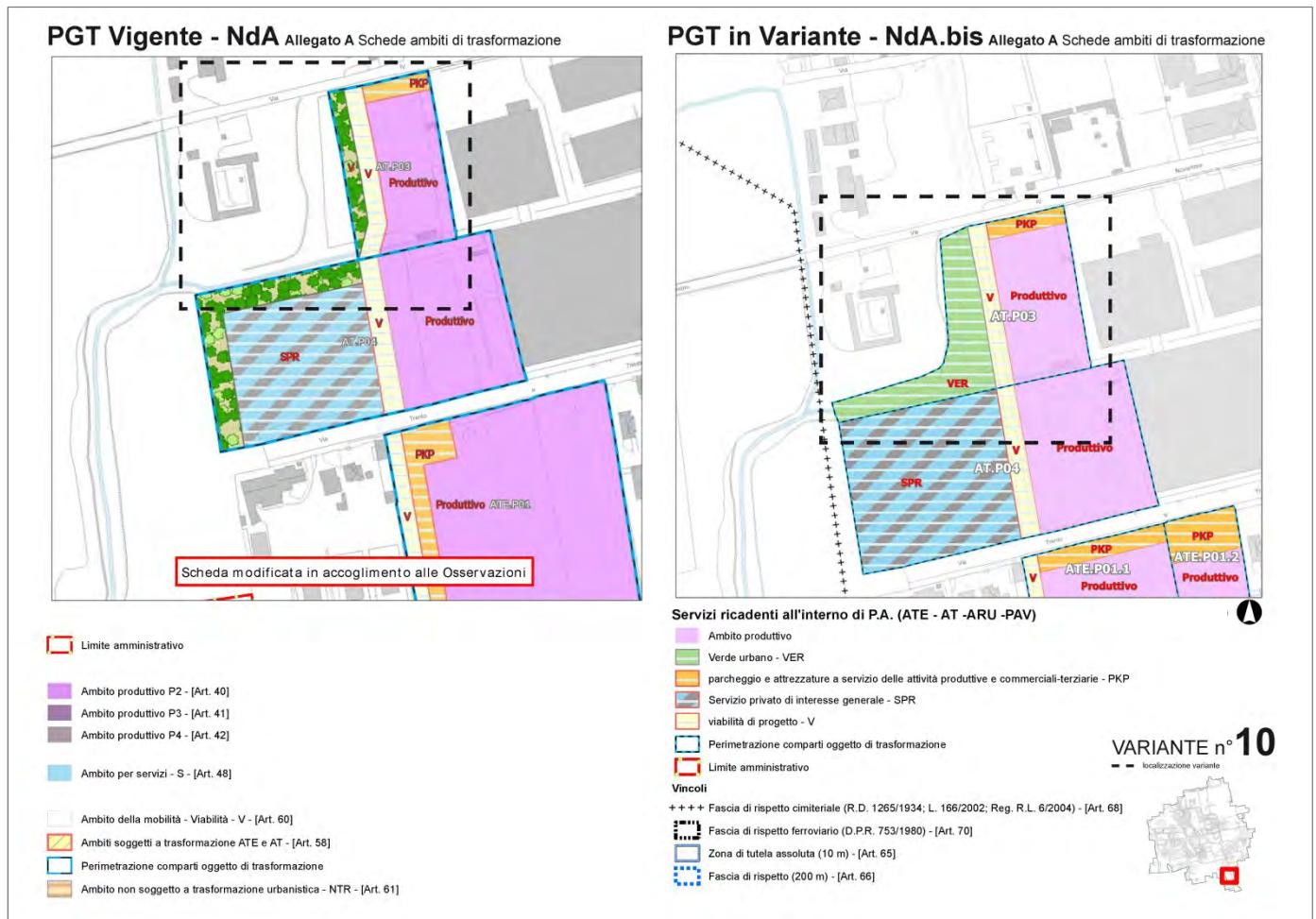
VARIANTE 9

Si modifica la classificazione urbanistica da Produttivo P2 (Nda art.40) a Residenziale diffuso R3 (NdA.bis art.36), assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato indicato con la lettera **f** nell'elaborato PdR.T03.bis, con obbligo di destinare parte della Slp ad housing sociale.



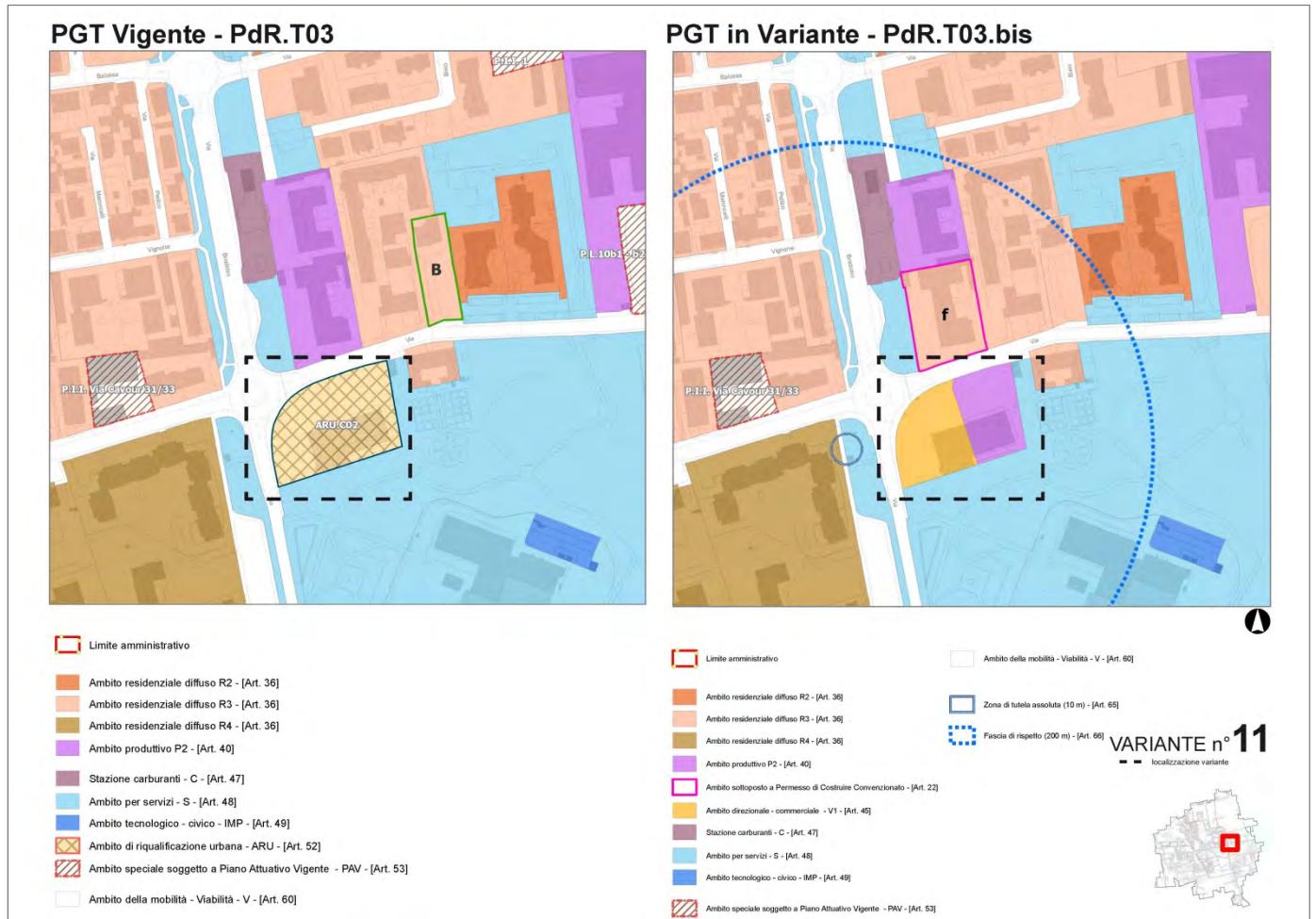
VARIANTE 10

Il perimetro del Piano Attuativo AT.P03 viene ampliato consentendo l'allineamento della strada con il sedime sottostante e la costituzione di una interessante fascia di verde urbano (NdA.bis art.98) connessa con la sottostante fascia alberata del Piano Attuativo ATP.04. L'aumento di superficie fondiaria non comporta variazioni alla volumetria consentita già assegnata.



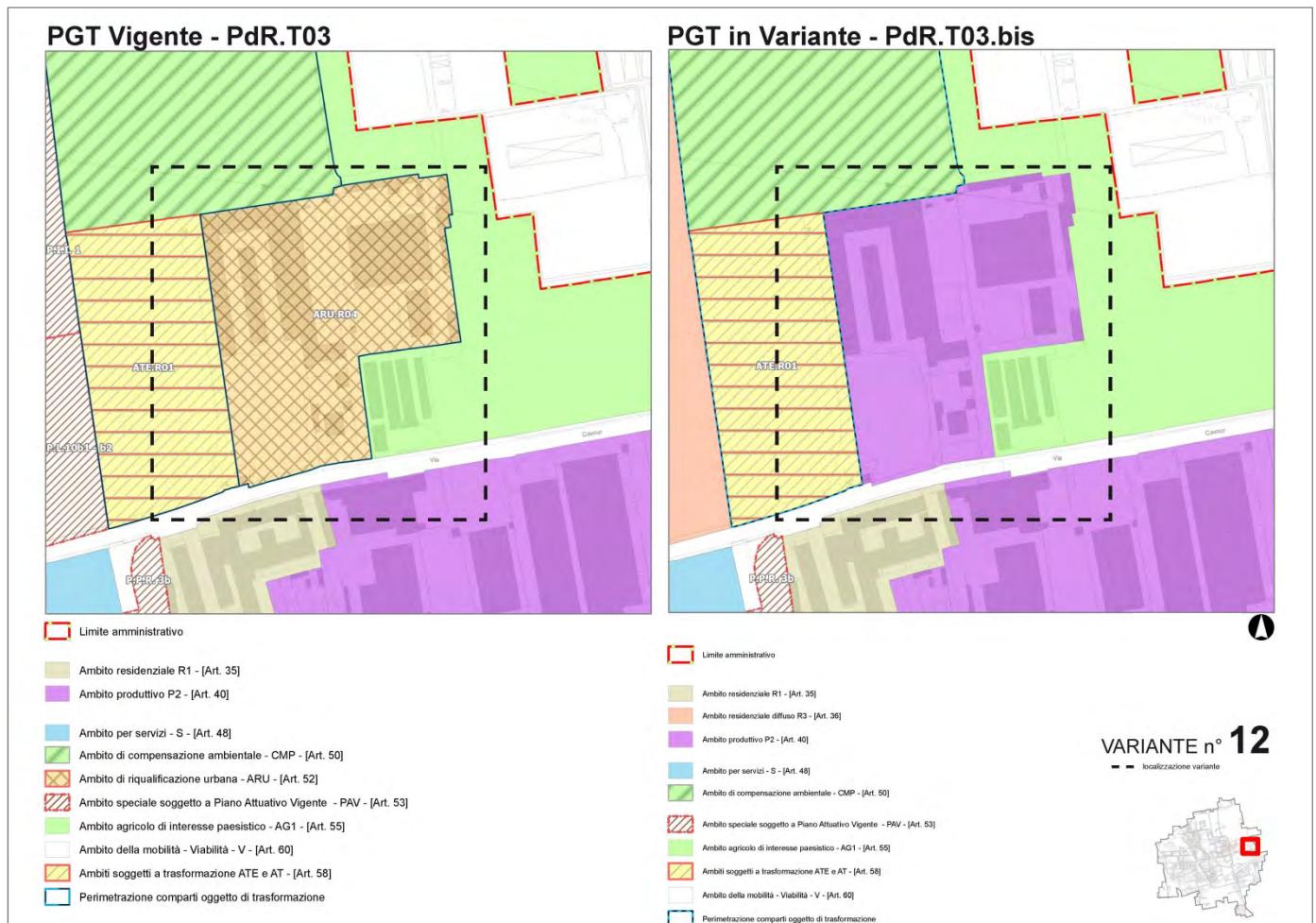
VARIANTE 11

Viene eliminata la previsione del piano attuativo ARU.C02 e individuati due nuovi ambiti distinti: Ambito produttivo P2 (NdA.bis art. 40) e Ambito direzionale commerciale V1 (NdA.bis art. 45).



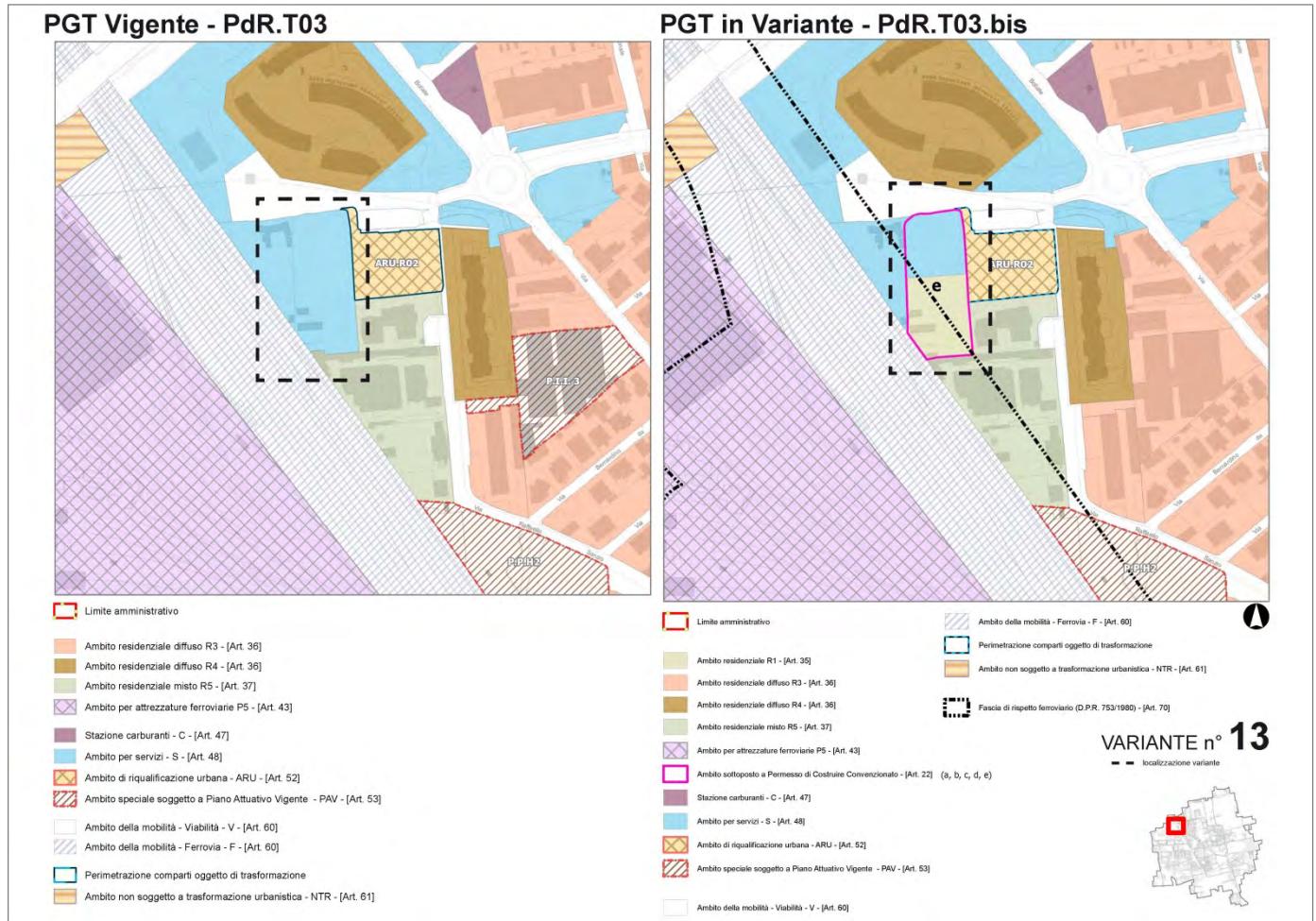
VARIANTE 12

L'ARU.R04 passa ad ambito produttivo P2 (NdA.bis art. 40) come evidenziato nell'elaborato PdR.T03.bis.



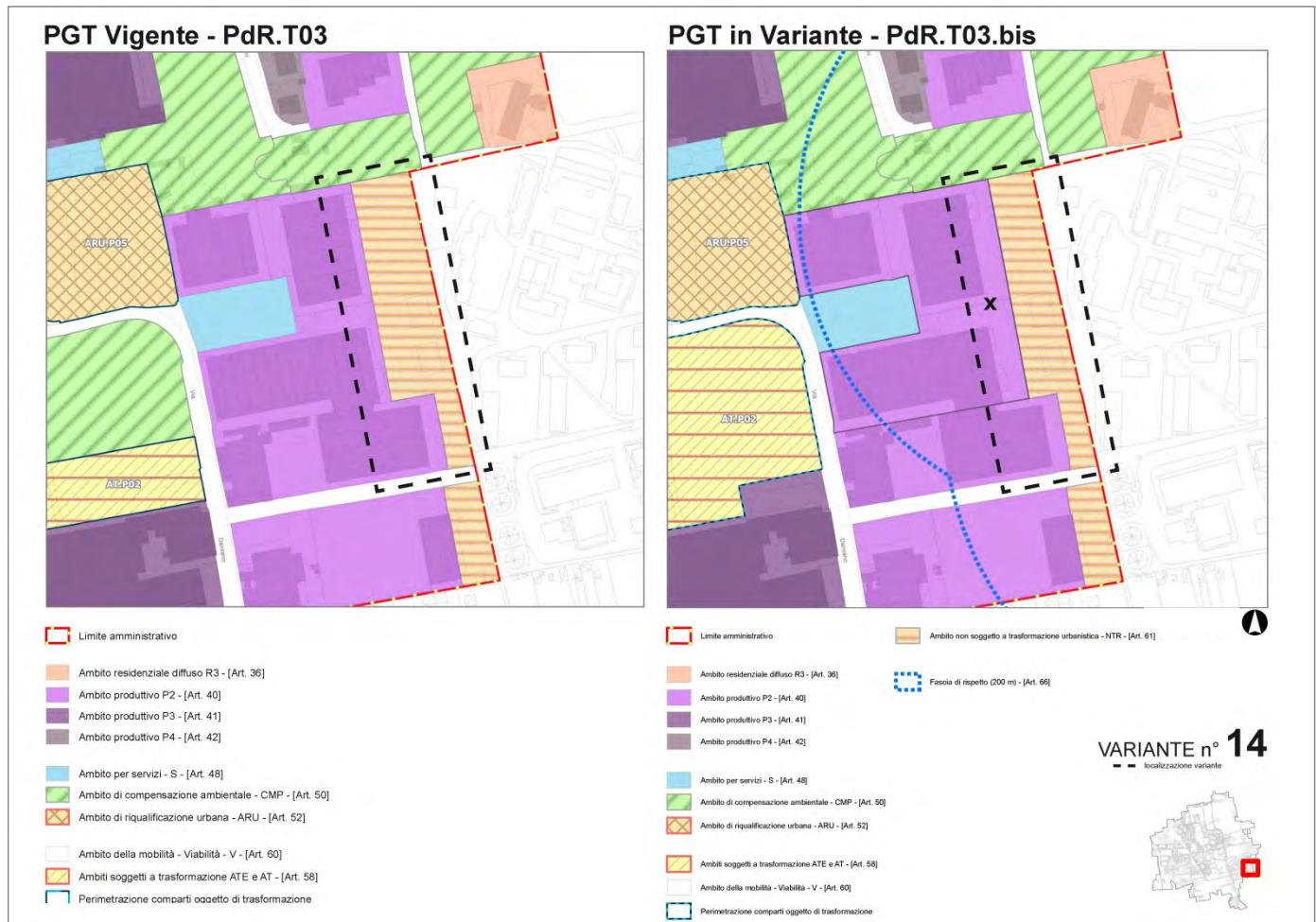
VARIANTE 13

In riferimento all'area tra Via Bollate e la ferrovia, l'area destinata a servizi nell'elaborato PdR.T03 è trasformata nella variante, per la metà a sud in ambito residenziale R1 (NdA.bis art. 35) e nella parte a nord in ambito per servizi S (NdA.bis art.48) come indicato nell'elaborato PdR.T03.bis e più precisamente in verde urbano (NdA.bis art.98) come indicato nell'elaborato PdS.T01a/b.bis. Tutta l'area è assoggettata a permesso di costruire convenzionato indicato con la lettera **e** nell'elaborato PdR.T03.bis, con obbligo di cessione gratuita area a parcheggio come evidenziato anche nel piano dei servizi PdS.T01a/b.bis comprese nel perimetro del permesso di costruire convenzionato.



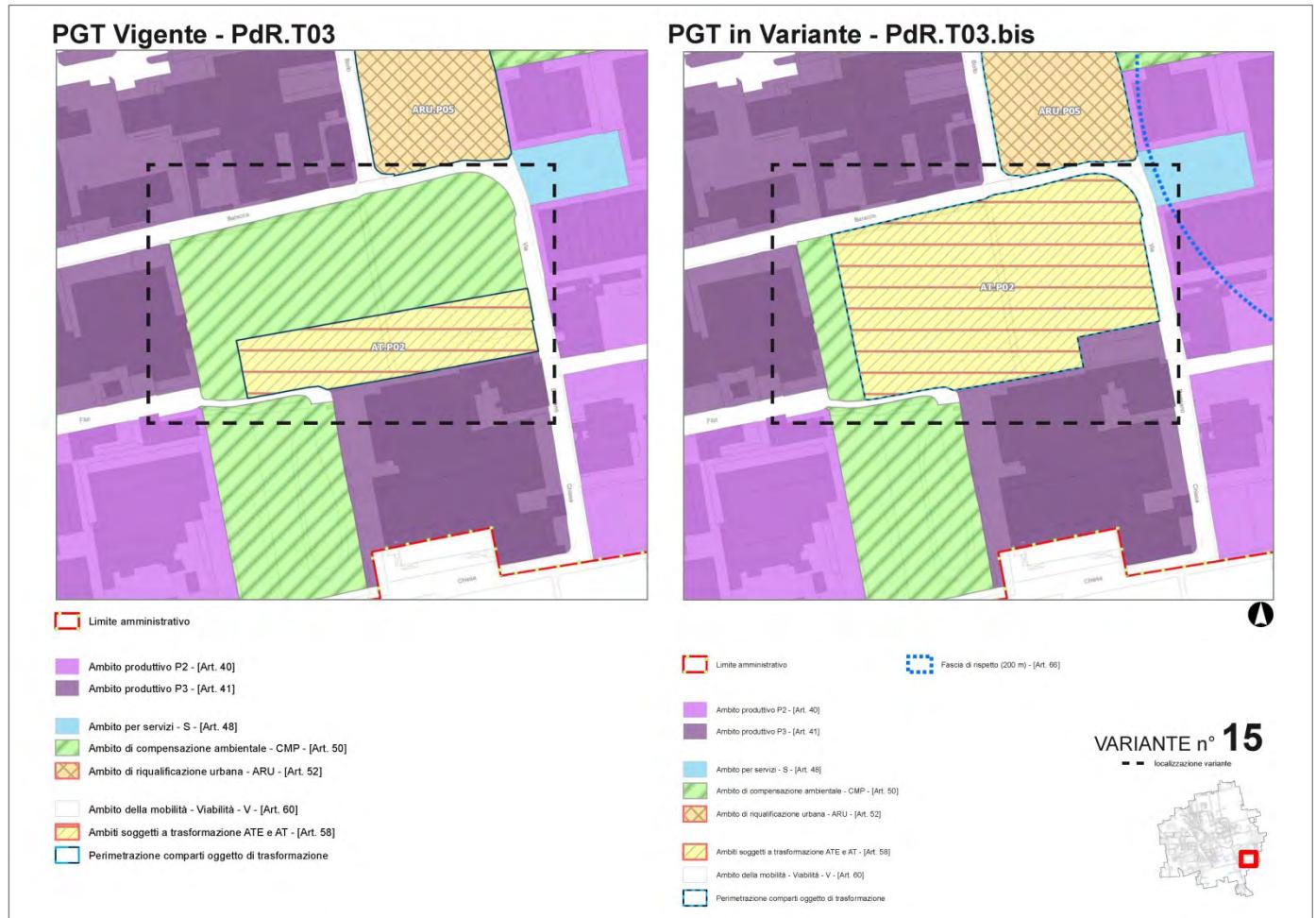
VARIANTE 14

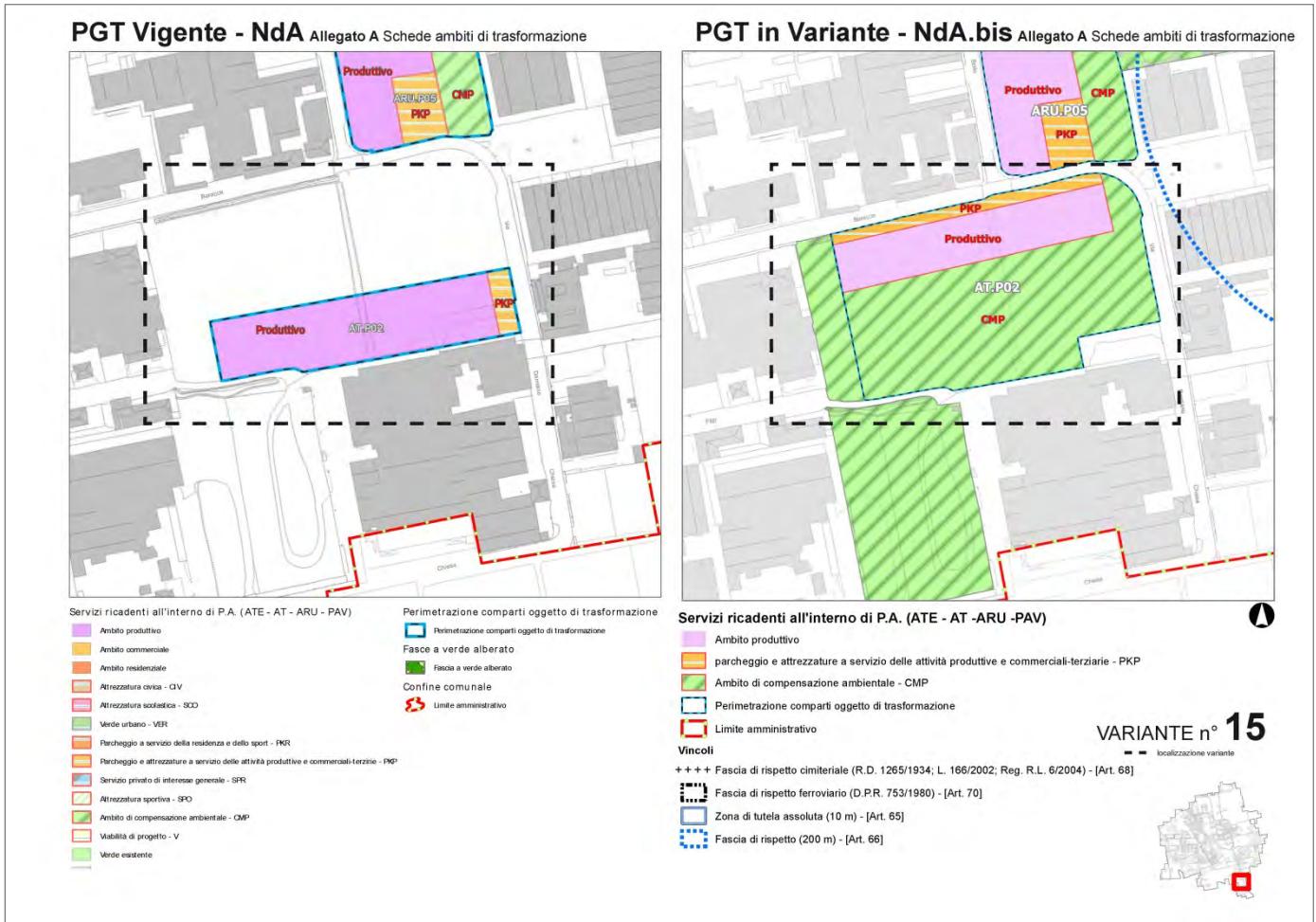
La classificazione urbanistica dei lotti indicati con le lettere **x** vengono variate da Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (NdA art.61) ad ambito produttivo P2 (NdA.bis art. 40). I lotti indicati sono caratterizzati dal fatto di non dar luogo ad incremento volumetrico, consentendo l'allineamento dei fronti tra i due lotti contigui.



VARIANTE 15

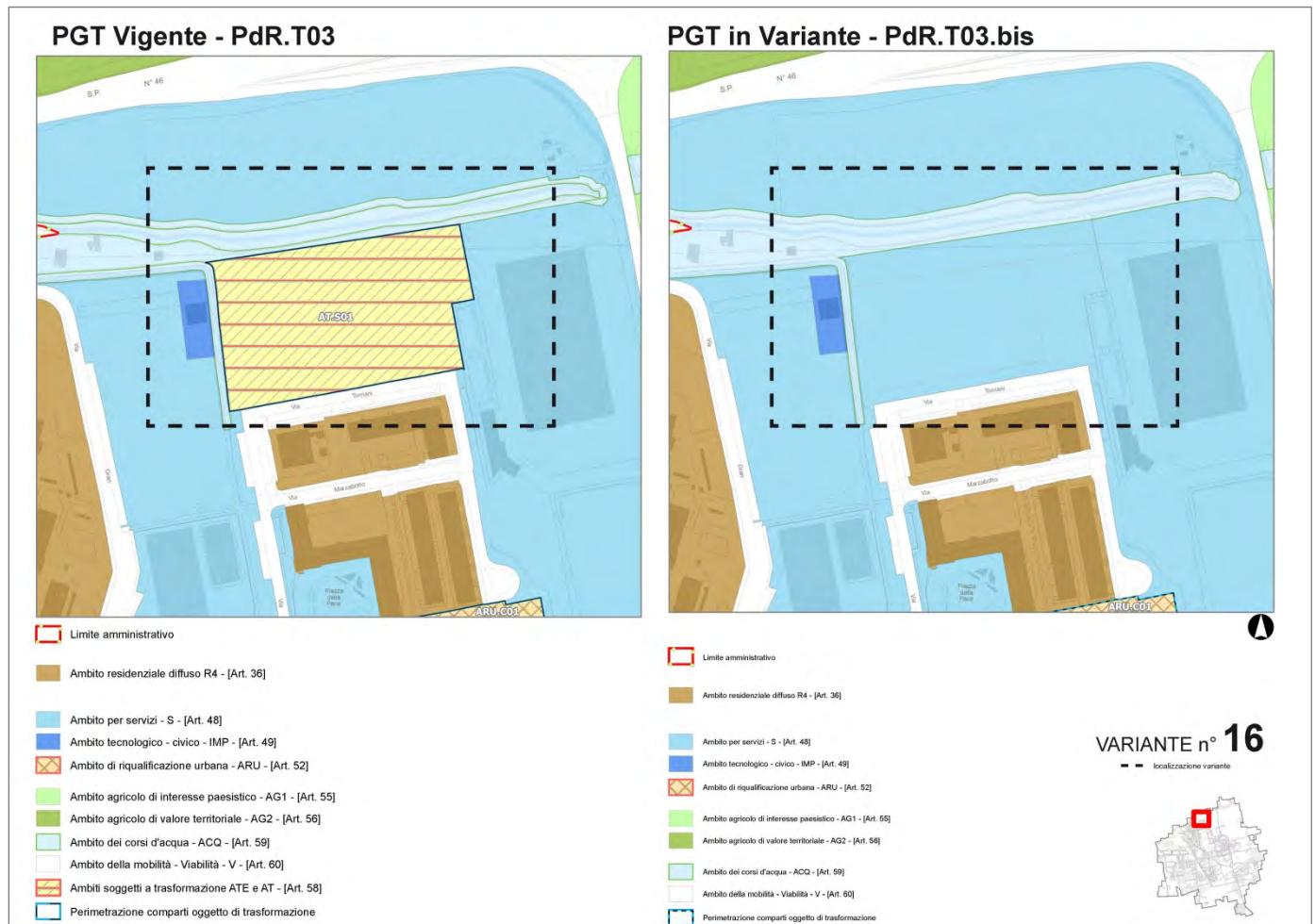
Il Piano Attuativo AT.P02 viene traslato più a nord e dal medesimo viene scorporato l'ambito produttivo P3 (NdA.bis art. 41) che rimane in aderenza con l'ambito produttivo a sud-est dell'area. La superficie rimanente è classificata come ambito a verde di compensazione (NdA.bis art.104).

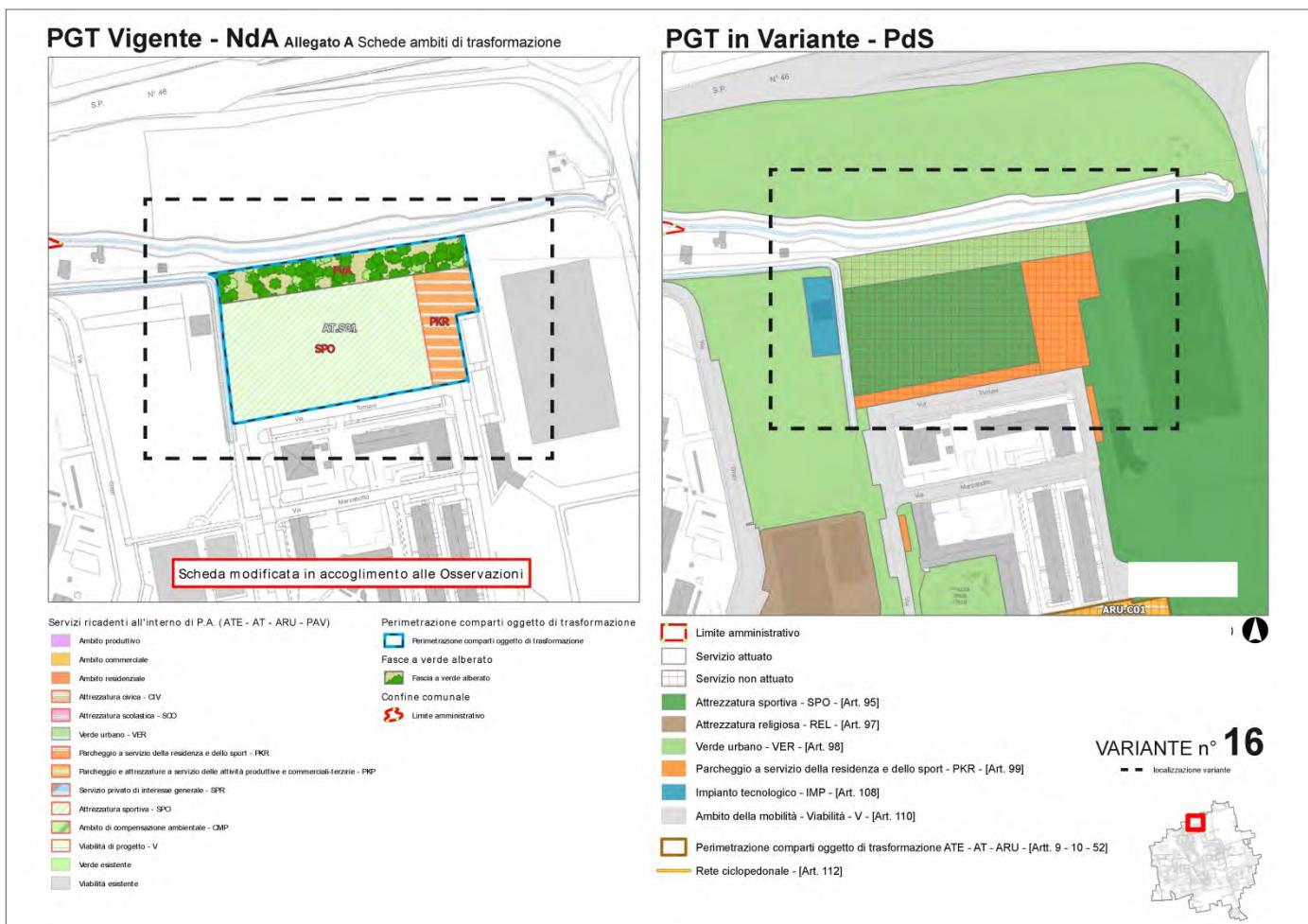




VARIANTE 16

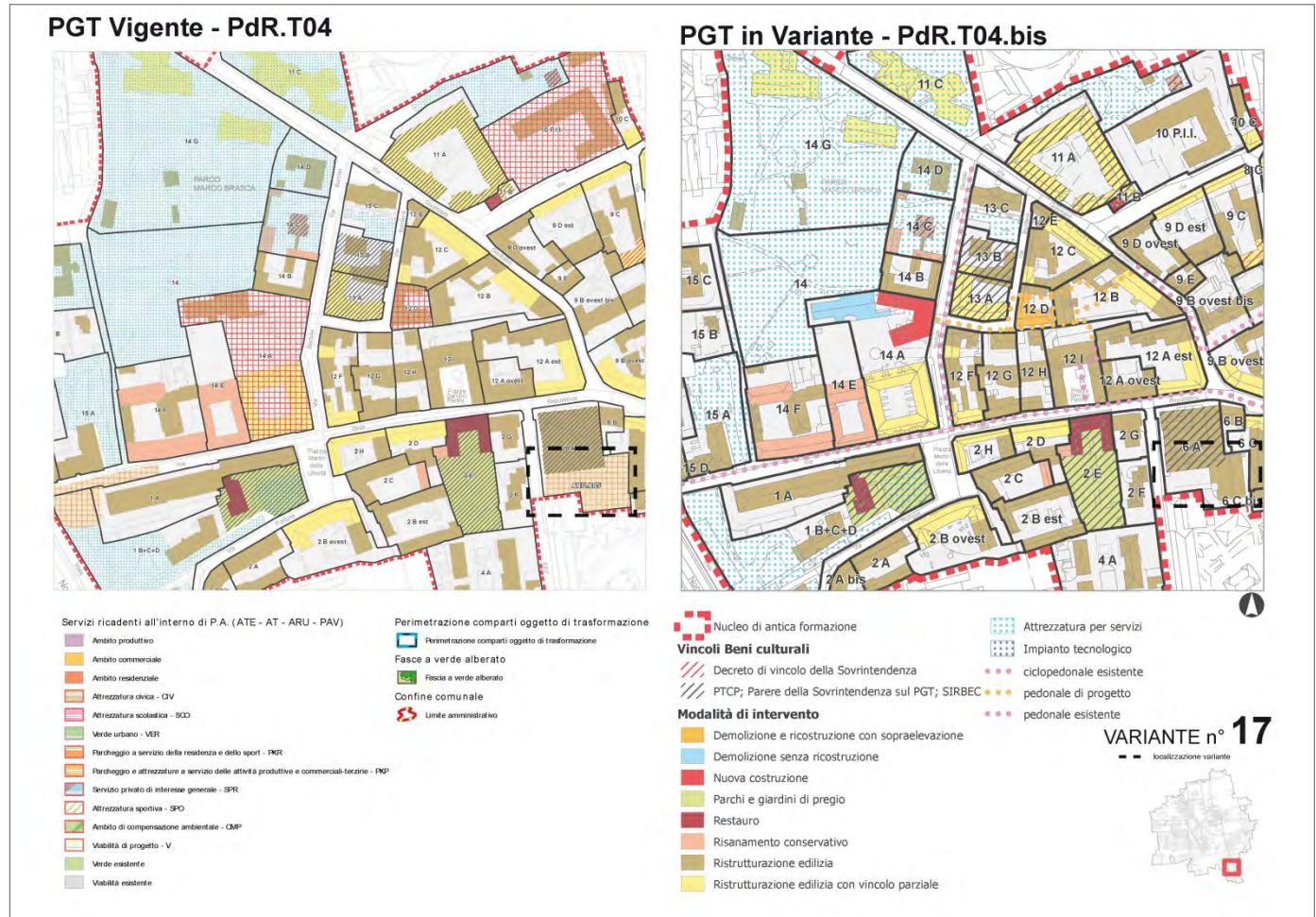
Viene sostituita l'AT.S01 nel PGT vigente con una nuova regolamentazione dell'area tutta di proprietà pubblica collocata nel PdR.T04.bis come servizi e nel PdS.T01a/b.bis rispettivamente come verde urbano (NdA.bis art. 98) per una fascia di rispetto a sud del nuovo tratto autostradale A52, come Attrezzatura sportiva (NdA.bis Art. 95) nella maggior parte dell'area e come parcheggi lungo via Torriani e ad accrescere lo spazio di sosta dei veicoli a ridosso delle tribune del centro sportivo.





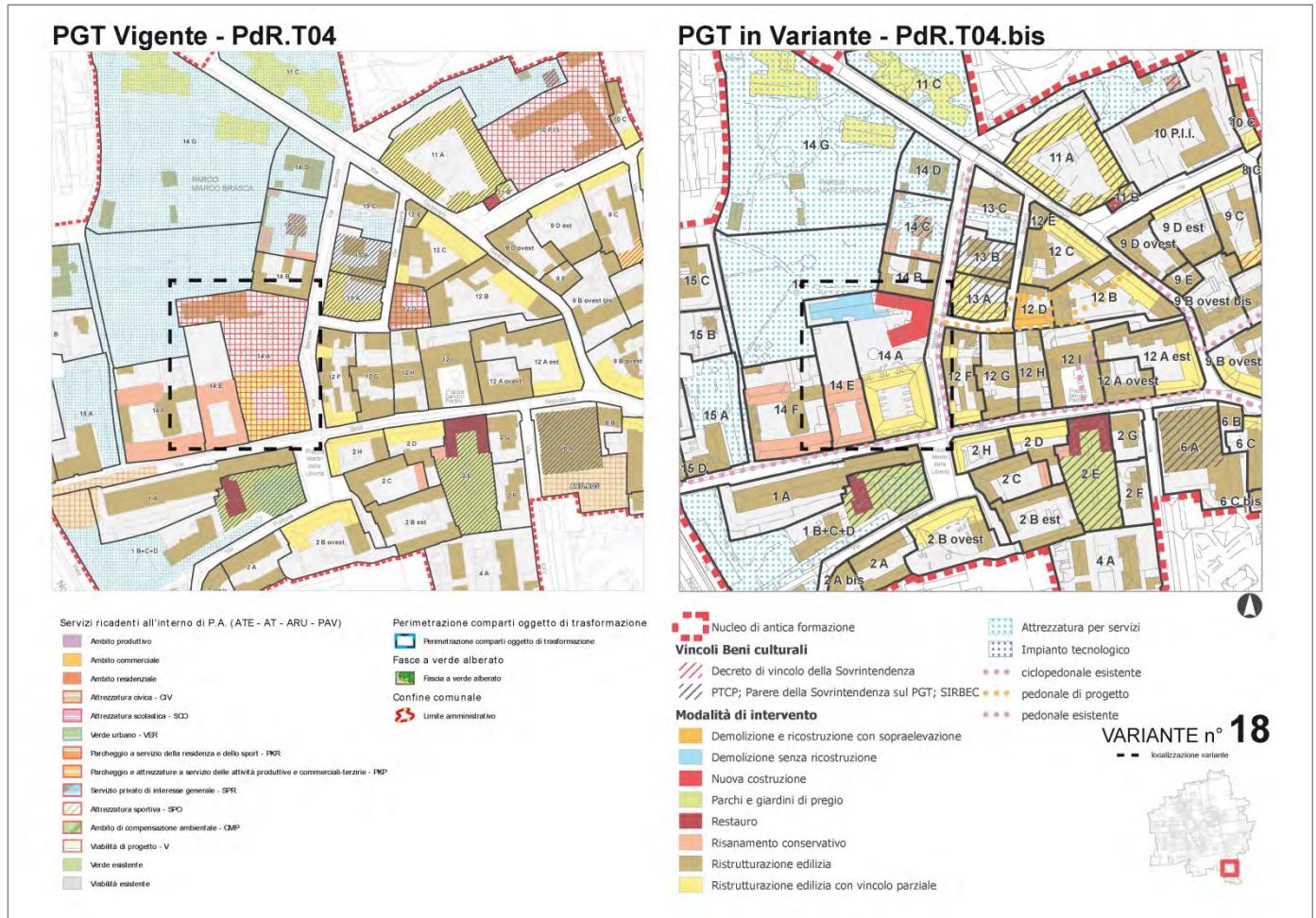
VARIANTE 17

L'ARU.R05 dell'elaborato PdR.T04 viene eliminato, sopravvive e si estende al fabbricato già compreso nella citata ARU la modalità di intervento della Ristrutturazione edilizia (NdA.bis art.32), eliminando ogni incremento volumetrico previsto nel PGT vigente. Inserimento di nuovi passaggi pedonali di concerto con le varianti 18 e 19.



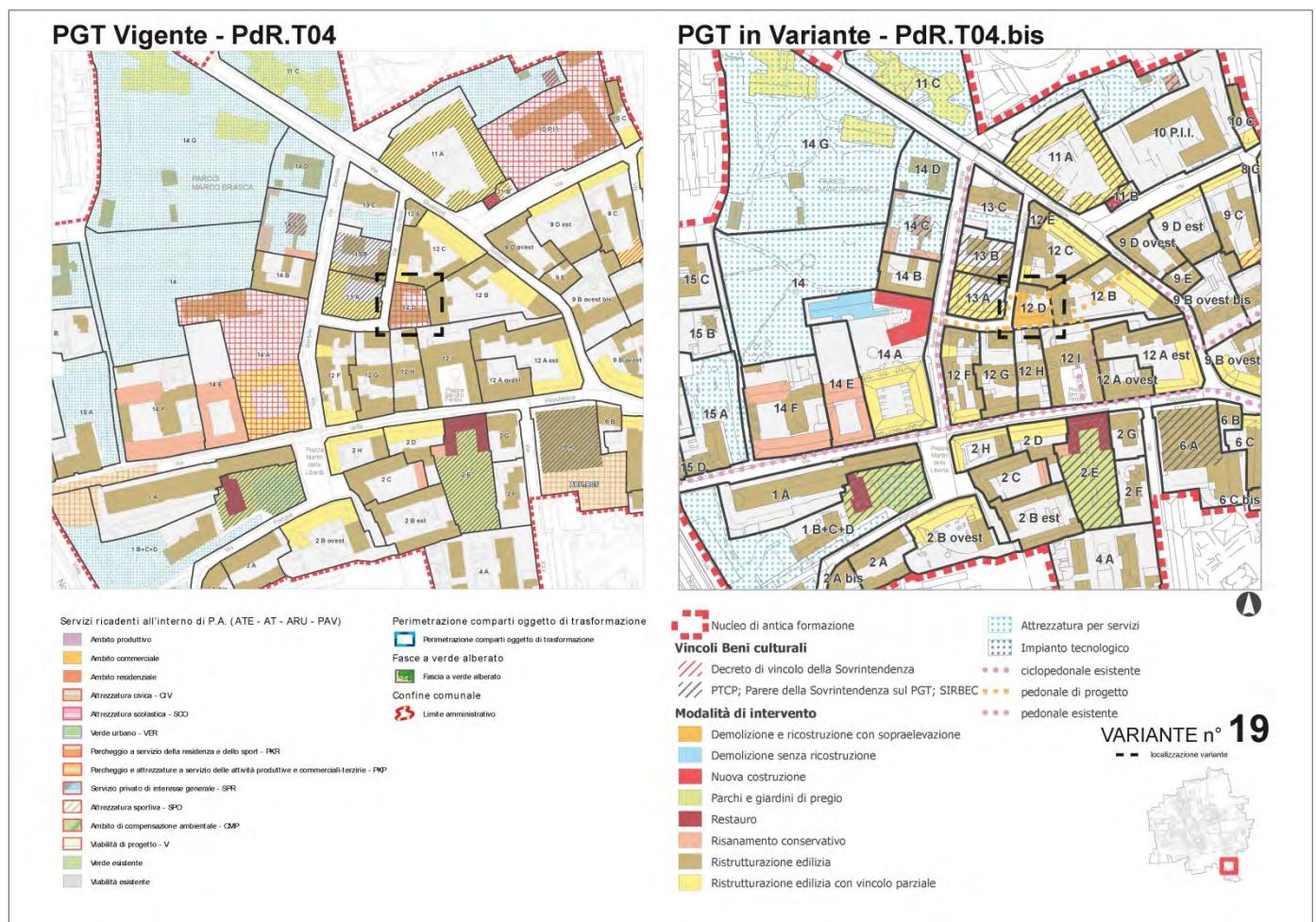
VARIANTE 18

La variante di Piano prende atto della scadenza del Piano Attuativo Vigente (PAV) isolato 14A e riclassifica nell'elaborato PdR.T03.bis aree ed edifici interessati nel modo seguente: l'edificio a corte all'angolo tra Via della Repubblica e Via Bertola viene riclassificato con la modalità d'intervento della ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (NdA.bis art.32), l'edificio attualmente e provvisoriamente destinato a circolo viene indicato con la nuova modalità della demolizione senza ricostruzione (NdA.bis art.32) con ripristino del sedime di risulta. Realizzazione del nuovo circolo su Via Bertola con introduzione di una nuova modalità di intervento definita "Nuova costruzione" e indicazione di nuovi passaggi pedonali di concerto con le varianti 17 e 19.



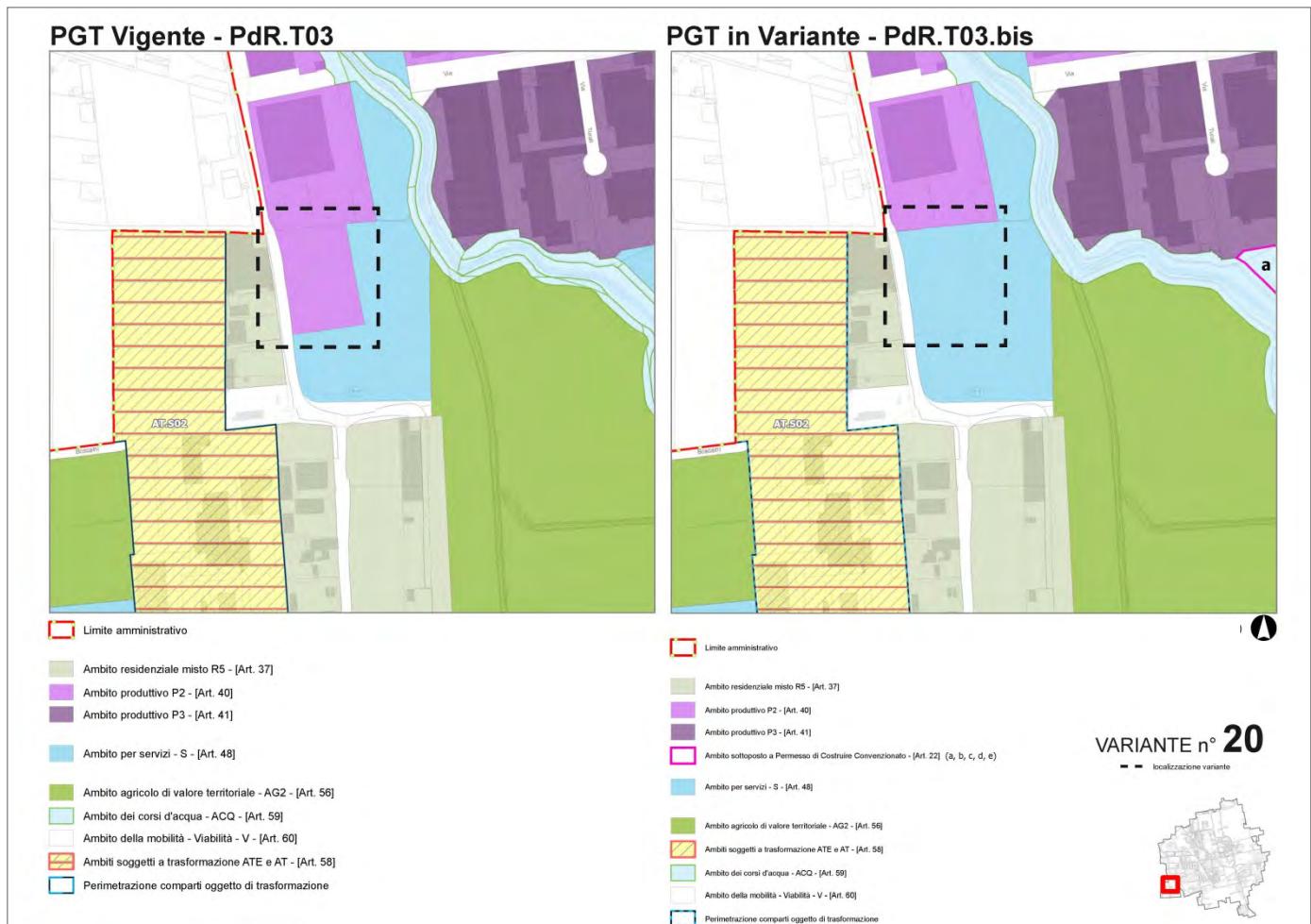
VARIANTE 19

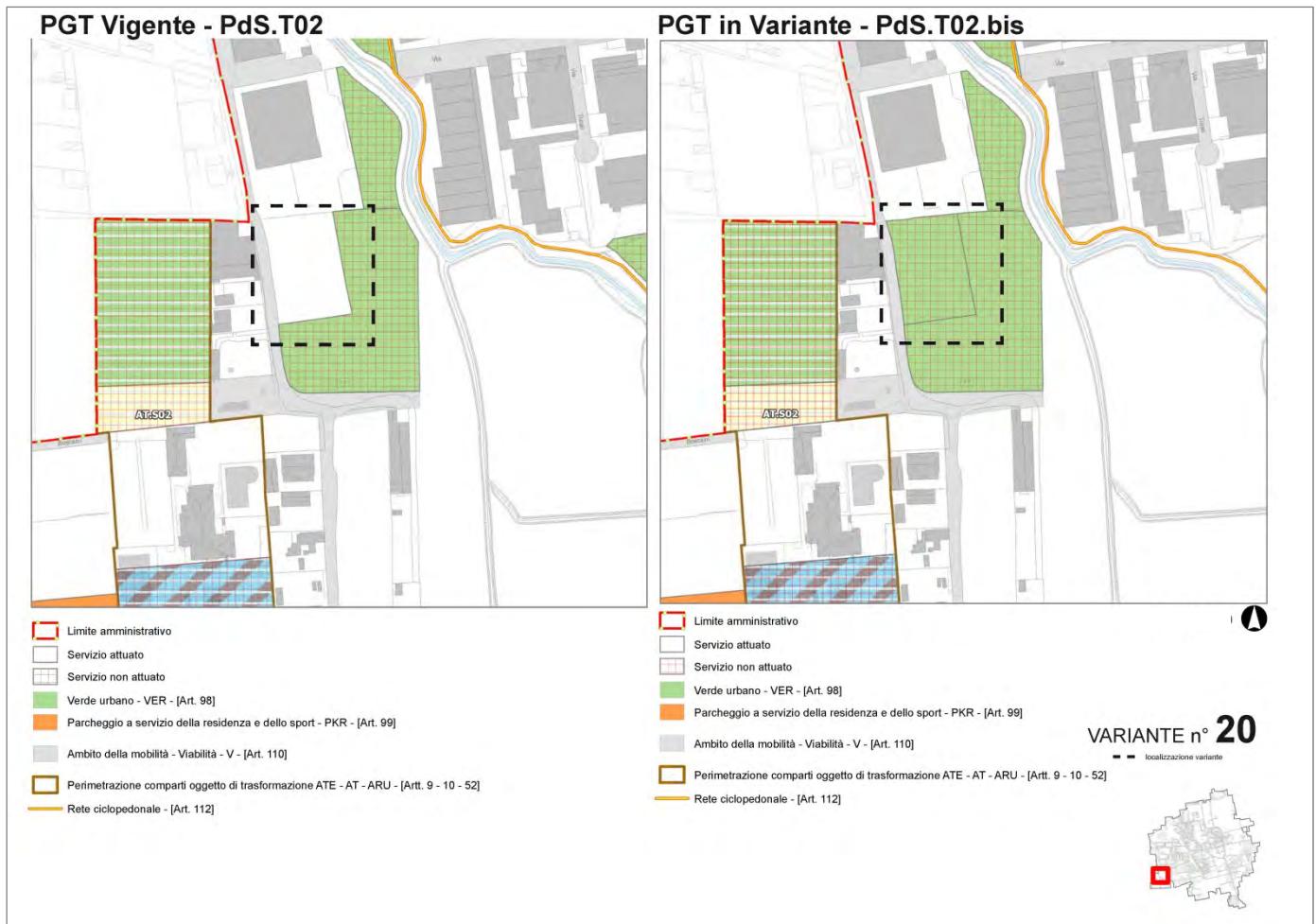
L'elaborato PdR.T04.bis di variante viene così modificato rispetto il piano vigente nell'area ex Circolo Bonfanti isolato 12D a seguito della decadenza del PAV. Inserimento di una nuova modalità definita "Demolizione e ricostruzione con sopraelevazione" e indicazione di nuovi passaggi pedonali di concerto con le varianti 17 e 18.



VARIANTE 20

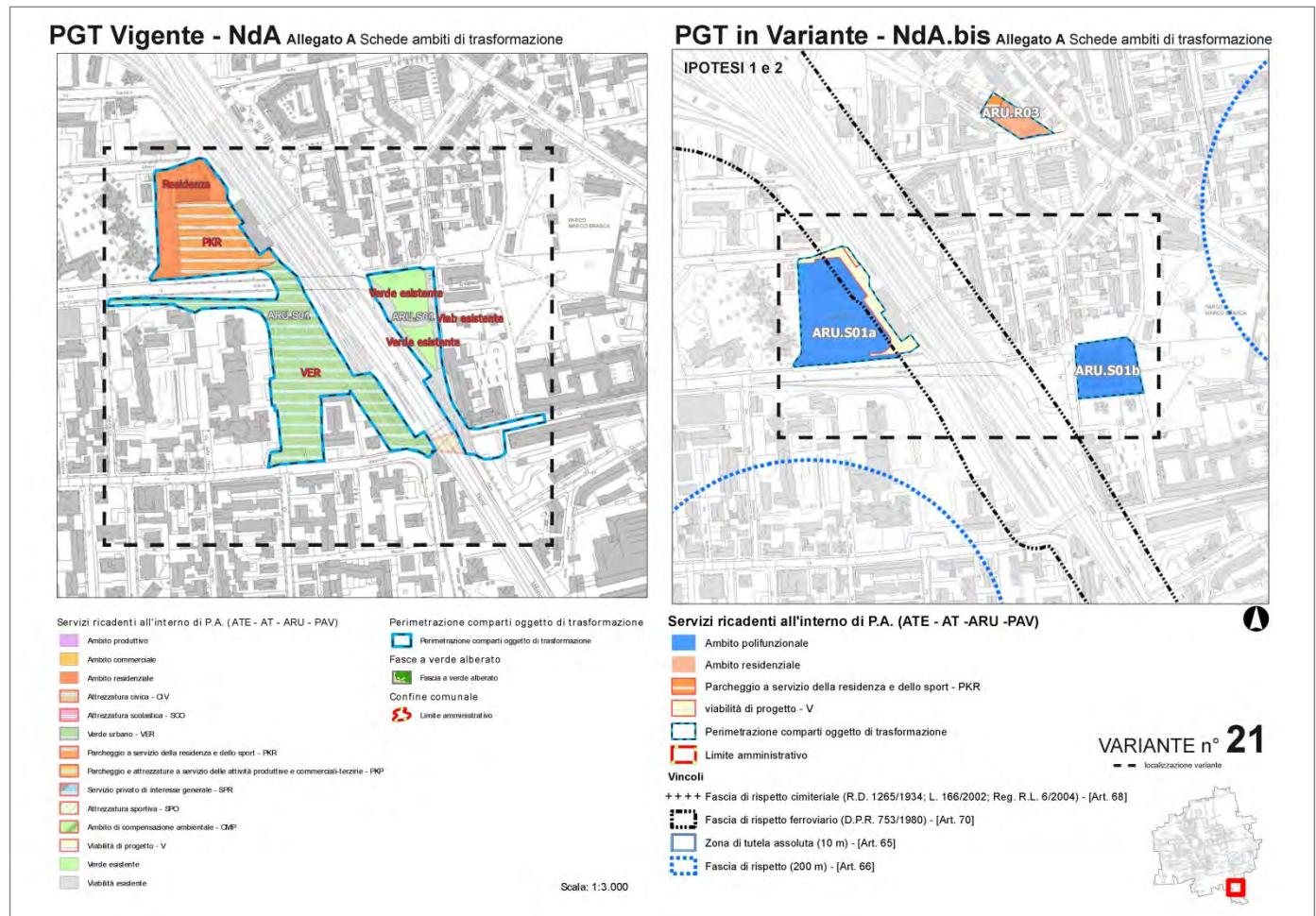
L'area definita nel PdR.T03 vigente come produttiva tra il confine con Milano e il torrente Pudiga attualmente inedificata, viene riclassificata nella variante nell'elaboarato PdR.T03.bis come ambito per servizi (NdA.bis art.48) in armonia con le destinazioni circostanti e nel PdS.T04.bis come verde urbano (NdA.bis art.98).





VARIANTE 21

Viene ridotto l'Ambito di Riqualificazione Urbana ARU.S01 stralciando il verde esistente che rimane a verde nel tessuto consolidato. L'ambito è soggetto alla preventiva approvazione di piano particolareggiato (PPE) dovrà garantire l'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare alla stazione ferroviaria e contribuire alla estensione del centro commerciale naturale con la predisposizione di spazi attrezzati lungo il passaggio pedonale/ciclabile che costeggia la ferrovia sino al sottopasso che si collega con Via della Repubblica. In questo senso il PPE darà indicazioni extracomparto sulle aree pubbliche che costeggiano la ferrovia. Il piano attuativo di iniziativa pubblica, su aree tutte di proprietà pubblica, dovrà essere supportato da uno studio relativo alle specifiche esigenze funzionali, con particolare riferimento agli spazi da destinare a parcheggio d'interscambio e alle modalità di accesso ciclopeditonale. In sede di redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica saranno valutati eventuali contributi al sistema dei servizi nonché le cessioni delle aree e ogni altro obbligo da trascrivere in convenzione.



Il piano può essere realizzato secondo due diverse soluzioni che si articolano sulle due aree ARU.S01a e ARU.S01b.

La ipotesi 1 prevede il trasferimento del Palazzo Municipale dalla sede di Via Vittorio Veneto a Piazza Testori:

- in Piazza Testori si concentreranno la sede del nuovo Municipio, esercizi di vicinato e tutte le destinazioni polifunzionali esclusa la residenza e il nuovo ufficio postale.
- in Via Vittorio Veneto nuova residenza sul sedime del palazzo municipale.

La ipotesi 2 prevede la ristrutturazione del palazzo municipale di Via Vittorio Veneto.

- in Piazza Testori esercizi di vicinato e tutte le destinazioni polifunzionali compresa la residenza e il nuovo ufficio postale.

- in Via Vittorio Veneto permangono tutti i servizi annessi al municipio.

La slp edificabile massima complessiva è di 7500 mq nell'ipotesi 1, mentre è di 6000 mq nell'ipotesi 2 (mantenendo la Slp del municipio esistente inalterata).

Nell'ipotesi 1 vi sarà una maggiore presenza di residenza.

Nell'elaborato PdS.R01 bis sarà presentata una suggestione progettuale per rendere fisicamente percepibile il senso che le due ipotesi possono avere nel contesto cittadino.

DENOMINAZIONI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE MODIFICATI

Tutti gli ambiti di trasformazione interessati dalla Prima Variante Parziale del PGT assumono la denominazione del PGT con l'aggiunta alla sigla della parola bis, ad esempio AT.R1.03 bis.

Tale denominazione apparirà nelle NdA bis, negli allegati A bis, B bis e C bis alle NdA bis, nelle tavole DdP.T03 bis, DdP.T04 bis, PdR.T03 bis, PdR.T03a bis, PdR.T03b bis, PdS.T01a bis, PdS.T01 b bis, PdS.T02 bis.

VARIANTE DI DETTAGLIO ALLA AT.R2.01 – Città sociale

Per garantire una migliore attuabilità dell'ambito AT.R2.01 – Città Sociale senza modificare la scheda grafica si provvede al seguente riordino della distribuzione delle destinazioni.

La capacità edificatoria deve essere distribuita secondo le seguenti destinazioni:

- Residenza, Ricettivo; Esercizio 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
- Housing sociale o altre destinazioni a servizi pubblici e di interesse generale
oltre a quelli già previsti min 20.000 mq
- Servizi pubblici e di interesse generale min 25.000 mq

Tale modifica è riportata per esteso nell'elaborato NdA bis Allegato B bis – Schede degli ambiti di trasformazione (AT).

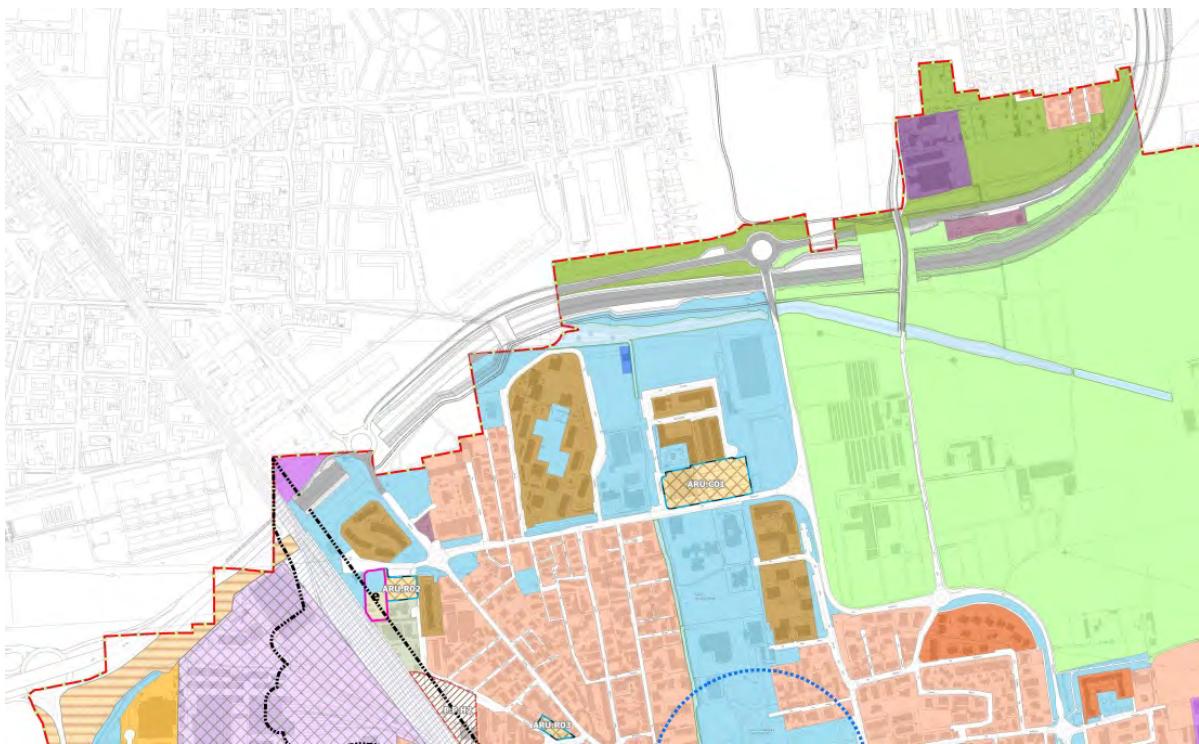
Per questi motivi tale ambito mantiene la denominazione del PGT vigente.

VARIANTI VARIE

Esse sono costituite dagli aggiornamenti viabilistici (Ex SP46 e sua nuova configurazione in nuovo tratto autostradale A52, rotatorie, piste ciclabili), e dai parcheggi.

Inoltre sono oggetto di variante anche le aree poste in prossimità della viabilità autostradale contraddistinte dalla lettera Z nell'art.110 comma 6 NdA bis e negli elaborati DdP.T03 bi,s DdP.T04 bis, PdR.T03 bis, PdR.T03A bis, PdR.T03B bis, PdS.T01A bis, PdS.T01 B bis, PdS.T02 bis.

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. In esse gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione). La Superficie Lorda di Pavimento ammessa è quella esistente.



Nuovo tratto autostradale A52



Inserimenti di nuove rotatorie, piste ciclabili, parcheggi e aree di servizio alla viabilità autostradale (lettera z)

COMPARTO DEI SERVIZI E CREAZIONE DI PERCORSO VITA E CULTURA

La creazione del percorso Vita e Cultura nel grande comparto dei servizi dal campo sportivo di via Torriani fino al parco di via Bertola collegherà tutte le attrezzature che ricadono in questo territorio. Come meglio descritto nell'elaborato PdS.R01 bis questo comparto si arricchirà di una attrezzatura civica, riutilizzando l'edificio del vecchio palazzetto (Auditorium, Struttura polifunzionale anche destinata a scuola di musica) e della presenza di un nuovo palasport a nord del comune. Nell'elaborato PdS.R01 bis viene esplicitata a titolo indicativo una suggestione della possibile realizzazione del complesso.

LA PRIMA VARIANTE PARZIALE: QUANTITA' IN GIOCO

Come si vede nella tabella relativa alla Proposta di Variante al PGT si assiste alla diminuzione della Slp complessiva edificabile, sia pure in misura marginale, con una riduzione, a seconda di quale ipotesi 1 o 2 sarà percorsa per l'ambito ARU.S01a/b (trasferimento o meno del municipio da via Vittorio Veneto a Piazza Testori) rispettivamente di 5.763 mq o di 3.263 mq. Gli abitanti/vani teorici previsti diminuiscono anch'essi di 365 unità; il saldo complessivo dei servizi è positivo per almeno 23.625 mq.

Analizzando in particolare i servizi e le aree a standard previsti, la maggior parte dei servizi sono aree verdi di compensazione da reperire negli ambiti di trasformazione medesimi per quasi 8 ha (oltre 78.000 mq); anche i parcheggi prevedono una consistente presenza (oltre 22.000 mq). Complessivamente i servizi previsti negli ambiti soggetti a variante assommano a 103.000 mq.

PROPOSTA VARIANTE PGT														
N. Variante	Contenuto sintetico della Variante	Superficie interessata dalla Variante	Slp PGT Vigente	Slp di nuova realizzazione in Variante	Diminuzione di Slp	Aumento di Slp	Abitanti previsti dal PGT Vigente	Abitanti previsti nella Variante	Saldo Abitanti	Aree a servizi previste nel PGT Vigente	Aree a servizi previste nella Variante	Saldo Servizi	Cessione aree per la mobilità previste dalla Variante	Note
n		mq	mq	mq	mq	ab	ab	ab	mq	mq	mq	mq	mq	
1	da AT.P01 a P3	18.408	0	500	-4.000	0	0	0	0	3.300	0	6.104	<u>permesso di costruire convenzionato (c)</u> con volume assegnato e monetizzazione, salvo cessione aree nel luogo	
2	da AT.P01 a P3		13.000	8.500		0	0	0	0		0			<u>permesso di costruire convenzionato (d)</u> con volume assegnato e monetizzazione, salvo cessione aree in luogo
2	da AT.P01 a SERVIZI		0	0		0	0	0	0		9.404			compresa area espropriata da Autostrade di 3996 mq da destinare a verde urbano
3	ATE.P03, richiesta dimezzamento della SLP edificabile e dei servizi	13.050	9.800	4.900	-4.900	0	0	0	0	4.000	3.185	-815	0	dimezzata la capacità edificatoria e relativi standard
4	AT.R1.01, diversa distribuzione dell'area edificabile e dell'area a servizi	9.781	3.400	3.400	0	0	68	68	0	3.590	5.526	1.936	0	non più prevista la destinazione a servizi scolastici. 716 mq a parcheggio e 4810 a verde
5	da SERVIZI a P3	3.519	0	1.470	0	1.470	0	0	0	3.519	716	-2.803	0	<u>permesso di costruire convenzionato (a)</u> con prescrizione fascia individuata come ambito dei corsi d'acqua - ACQ e cessione area a parcheggio fronte strada (716 mq).
6	ATE.P01 divisione dell'ambito di trasformazione in 2 ambiti (ATE.P01a)	15.221	16.000	10.786	0	0	0	0	0	2.200	1.008	1.459	A totale invariato la somma delle cessioni per standard e per strade è proporzionale alle quantità di superficie territoriale che risultano dalla divisione in ATE.P01.1 e in ATE.P01.2	
6	ATE.P01 divisione dell'ambito di trasformazione in 2 ambiti (ATE.P01b)	7.358		5.214	0	0		0	0		1.192	0		
7	AT.R1.03, modifica dell'ambito di trasformazione con stralcio delle aree di compensazione	22.734	2.500	2.500	0	0	50	50	0	2.900	8.006	0	stralciati i due piccoli lotti di compensazione che si configurano come ambito R3. Della capacità edificatoria totale da riservare quota 20% per edilizia convenzionata. L'area espropriata da A4 non è considerata nel totale servizi. Non vengono richieste le aree di compensazione per la maggior cessione delle aree a servizi.	
	AT.R1.03, stralcio delle aree di compensazione che si configurano come ambito R3		0	0	0	0	0	0	0	3.500	0			
	ambito a verde pubblico		0	0	0	0	0	0	0	7.200	7.200	0	0	ambito espropriato da Autostrade da destinare a verde pubblico
8	da ATE.P04 a P2	2.019	1.450	1.450	0	0	0	0	0	200	200	0	0	<u>Permesso di costruire convenzionato (b)</u> con obbligo di formazione parcheggio
9	da P2 a R3		2.863	1.861	-1.002	0	0	37	37	0	0	0	0	<u>permesso di costruire convenzionato (f)</u> con obbligo di realizzare il 20% di slp in edilizia residenziale convenzionata.
10	AT.P03, modifica dell'ambito di trasformazione con allineamento previsione stradale e inglobamento area a servizi di proprietà del richiedente	11.146	4.200	4.200	0	0	0	0	0	500	4.276	3.776	1.345	maggior cessione di aree a servizi.
11	da ARU.C02 a V1	2.466	3.000	volume esistente	-441	0	0	0	0	2.500	0	-2.500	0	

PROPOSTA VARIANTE PGT															
N. Variante	Contenuto sintetico della Variante	Superficie interessata dalla Variante	Slp PGT Vigente	Slp di nuova realizzazione in Variante	Diminuzione di Slp	Aumento di Slp	Abitanti previsti dal PGT Vigente	Abitanti previsti nella Variante	Saldo Abitanti	Aree a servizi previste nel PGT Vigente	Aree a servizi previste nella Variante	Saldo Servizi	Cessione aree per la mobilità previste dalla Variante	Note	
11	da ARU.C02 a P2	2.153		1.305		0	0	0	0	0	0	0	0	scomposizione in due comparti dell'ARU.C02: P2 ad est e V1 a ovest.	
12	da ARU.R04 a P2	22.772	13.100	22.772	0	9.672	262	0	-262	3.200	0	-3.200	0	Ridefinito come ambito P2	
13	da SERVIZI a R1	3.556	0	600	0	600	0	12	12	3.556	1.550	-2.006	0	Permesso di costruire convenzionato (e), con volume assegnato e aree di cessione gratuita	
14	da ambito NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE a P2	788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Riduzione ambito non soggetto a trasformazione e passaggio di tale porzione di ambito a P2 senza generare incremento di capacità edificatoria	
14	da ambito NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE a P2	665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Riduzione ambito non soggetto a trasformazione e passaggio di tale porzione di ambito a P2 senza generare incremento di capacità edificatoria	
15	AT.P02, modifica ambito di trasformazione con traslazione interna all'area di proprietà della superficie fondiaria	22.935	5.000	4.450	0	564	0	0	0	500	17.136	16.636		trasferimento ambito di trasformazione più a nord con stralcio piccola porzione di proprietà collegata ad altro lotto che diventa P3. Cessione dirette delle aree di compensazione come verde urbano.	
15	da AT.P02 a P3	-		1.114	0		0	0	0		0	0	0		
16	da AT.S01 di via Torriani a SERVIZI	14.974	2.000	2.000	0	0	0	0	0	14.974	14.974	0	0	definizione nel piano delle regole delle specifiche destinazioni dell'area	
17	DA ARU.R05 a destinazioni ammesse in ambito storico	0	1.500	1000 (volume esistente)	-500	0	30	20	-10	0	0	0	0	eliminazione dell'ARU.R05 e modificazione della tavola T04 ambito storico con nuova specifica modalità (ristrutturazione edilizia)	
18	da pav 14A a destinazioni ammesse in ambito storico	0	387	1.300	0	913	0	0	0	0	0	0	0	mc previsti nel PAV 14A 1.161 (387 mq di slp). Previsioni della Variante: slp nuovo circolo 1300 mq con modifica della tavola T04 ambito storico con nuova specifica modalità (nuova costruzione)	
19	da pav 12D a destinazioni ammesse in ambito storico	0	362	250	-112	0	7	5	-2	0	0	0	0	mc previsti nel PAV 12D 1.086 (362 mq di slp), da trasferimento PAV 14A. Previsioni della Variante: slp aggiunta 250 mq di slp (oltre a slp esistente) su ex circolo Bonfanti 6 con modifica della tavola T04 ambito storico con una nuova specifica modalità	
20	da P2 a SERVIZI		3.027	0	-3.027	0	0	0	0	3.027	3.027	0			
Totali parziali				-13.982	13.219	417	192	-225	55.639	77.400	21.761	2.804			
21	stralcio dall'ARU.S01 della porzione già esistente di verde pubblico			0	0	0	0	0	0	16.000	16.000	0	4.114		
21	Vengono previste due ipotesi per l'ARU.S01 (a e b) ed inserita nell'Aru anche la superficie dell'attuale sede comunale. ARU.S01a ipotesi 1, piazza testori		31.552	8.500	6.000	-2.500	0	170	0	-170	5.000	8.258	3.258	1.626	Totale slp 7500 mq Ipotesi 1: piazza Testori con spostamento sede municipio - Sede nuovo municipio: Slp 4.000 mq massimo, se inferiore Slp 2.900 mq minimo. A titolo esemplificativo, nel caso che la quantità destinata al municipio sia la

PROPOSTA VARIANTE PGT														
N. Variante	Contenuto sintetico della Variante	Superficie interessata dalla Variante	Slp PGT Vigente	Slp di nuova realizzazione in Variante	Diminuzione di Slp	Aumento di Slp	Abitanti previsti dal PGT Vigente	Abitanti previsti nella Variante	Saldo Abitanti	Aree a servizi previste nel PGT Vigente	Aree a servizi previste nella Variante	Saldo Servizi	Cessione aree per la mobilità previste dalla Variante	Note
21	ARU.S01b ipotesi 1, via Vittorio Veneto, da sede comunale a residenza		4.000	1.500	-2.500	0	0	30	30	3.482	2.255	-1.227	-	minima, le destinazioni integrative seguiranno il seguente schema: esercizi pubblici Slp 200 mq; esercizi di vicinato Slp 400 mq; ufficio postale Slp 1.000 mq; direzionale Slp 1.500 mq; via Veneto con residenza 1500 mq di slp. Piano interrato di p. Testori a parcheggio.
	Totale con ipotesi 1				-18.982	13.219	587	222	-365	80.121	103.913	23.792	4.430	
Ipotesi 2: ARU.S01a ipotesi 2, piazza testori														
21	ARU.S01a ipotesi 2, piazza testori	11.438	8.500	6.000	-2.500	0	170	30	-140	5.000	6.864	1.864	1.626	Totale nuova slp 6000 mq, Ipotesi 2: piazza Testori A titolo esemplificativo, le destinazioni potranno seguire il seguente schema: Esercizi di vicinato Slp 800 mq, esercizi pubblici Slp 400 mq; ufficio postale Slp 1000 mq; direzionale Slp 2.300 mq; residenza Slp 1.500 mq.; via V. Veneto ristrutturazione sede municipale 4000 mq di slp. Piano interrato di p. Testori a parcheggio.
21	ARU.S01b ipotesi 2, via Vittorio Veneto, ristrutturazione sede comunale		4.000	4.000	0	0	0	0	0	3.482	3.482	0	0	
	Totale con ipotesi 2				-16.482	13.219	587	222	-365	80.121	103.746	23.625	8.544	

TABELLA DI VERIFICA PGT VIGENTE - VARIANTE

PGT VIGENTE									PGT VARIANTE						Differenza sui totali	
N. Variante	DESTINAZIONE	verde/attrezzature sportive	attrezzature di interesse comune	parcheggi	istruzione	viabilità	Totale aree per servizi (esclusa viab. e comp.)	DESTINAZIONE	verde/ aree di compensazione da cedere/attrezzature sportive	attrezzature di interesse comune	parcheggi	istruzione	Cessione per la mobilità previste dalla Variante	Totale aree per servizi (esclusa viab.)		
1							3.300	da AT.P01 a P3							0	
2	AT.P01	1.600		1.700			3.300	da AT.P01 a P3	7.836		1.568				9.404	
3	ATE.P03			4.000			4.000	ATE.P03			3.185				3.185	
4	AT.R1.01				3.590		3.590	AT.R1.01	4.810		716				5.526	
5	ambito a SERVIZI			3.519			3.519	da SERVIZI a P3			716				716	
6	ATE.P01			2.200		1.459	2.200	ATE.P01a			1.008		1.459		1.008	
7	AT.R1.03	6.400					6.400	ATE.P01b			1.192				1.192	
	ambito a SERVIZI	7.200					7.200	AT.R1.03	5.954		2.052				8.006	
8	ATE.P04			200			200	da AT.R1.03 a R3	0						0	
9	P2						0	ambito a SERVIZI	7.200						7.200	
10	AT.P03			500		1.341	500	da ATE.P04 a P2			200				200	
11	ARU.C02			2.500			2.500	da P2 a R3							0	
12	ARU.R04			3.200			3.200	AT.P03	3.661		615		1.345		4.276	
13	ambito a SERVIZI	3.556					3.556	da ARU.C02 a V1							0	
14	ambito NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE						0	da ARU.C02 a P2							-2.500	
15	AT.P02			500			500	da ARU.R04 a P2							-3.200	
16	AT.S01	12.874		2.100			14.974	da SERVIZI a R1	1.550						-2.006	
17	ARU.R05						0	da ambito NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE a P2							0	
18	pav 14A						0	AT.P02	15636		1.500				17.136	
19	pav 12D						0	da AT.P02 a P3							0	
20	P2	0	0	0	0	0	0	da AT.S01 di via Torriani a SERVIZI	11.234		3.740				14.974	
totale parziale		31.630	0	20.419	3.590	2.800	55.639	DA ARU.R05 a destinazioni ammesse in ambito storico							0	
			16.000				16.000	da pav 14A a destinazioni ammesse in ambito storico							0	
21	ARU.S01 compresa sede municipale di via V. Veneto							da pav 12D a destinazioni ammesse in ambito storico							0	
								da P2 a SERVIZI (Verde urbano)	3.027						3.027	
									60.908	0	16.492	0	2.804		77.400	
								ARU.S01 stralcio area a verde pubblico							0	
								16.000							0	
								ARU.S01a ipotesi 1, piazza Testori	1.145	2.198	4.915		1.626		8.258	
								787	146	1.322					2.255	
totale		47.630	2.679	26.222	3.590	4.664	80.121	ARU.S01a ipotesi 2, piazza Testori	1.145	804	4.915		1.626		6.864	
								ARU.S01b ipotesi 2, ristrutturazione sede comunale di via V. Veneto			2.679	803			3.482	
								totale con ipotesi 1	78.840	2.344	22.729	0	4.430		103.913	
								totale con ipotesi 2	78.053	3.483	22.210	0	4.430		103.746	
															23.792	
															23.625	

VARIANTI DI AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

Avendo provveduto ad aggiornare il vecchio tracciato della Rho-Monza ex SP46 con il nuovo tratto autostradale A52 in corso di realizzazione per conto della società Serravalle, tale nuovo tracciato genera nelle aree di confine piccole modifiche di destinazione d'uso nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Tali modifiche non vengono analizzate quantitativamente nelle tabelle di confronto perché ai sensi della L.R. 16/2017 (modifiche all'articolo 5.4 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31) sono sempre consentite “[...] *Le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale[...]*”. Nel caso specifico nel territorio di Novate, in base ad accordi sovraordinati in corso di realizzazione la modifica della SP46 Rho – Monza come nuovo tratto autostradale A52.

Tali modifiche, al tracciato viario, integrano e modificano quanto descritto dal DdP R01 al paragrafo 12 “Mobilità”.

Inoltre si è provveduto a piccole correzioni cartografiche e rettifiche ininfluenti sulla struttura e sul sistema del PGT.

VARIANTI ALLA NORMATIVA (NdA)

Sulla base dell'esperienza effettuata dall'Amministrazione Comunale e anche dagli operatori nel periodo di validità del PGT vigente, sono emerse varie modifiche all'impianto normativo di seguito riportate puntualmente articolo per articolo. I principali temi oggetto di varianti possono essere così riassunti:

Dotazione di parcheggi privati

Specifiche delle casistiche in cui è richiesto il reperimento della dotazione di parcheggi privati e specifica sul parametro minimo richiesto.

Ambito produttivo P2

Ampliamento delle destinazioni d'uso integrative ammesse negli ambiti P2, in particolare relativamente alla destinazione “Commercio all'ingrosso”.

Ambito residenziale diffuso R3

Modifica dell'indice massimo di edificabilità che diminuisce da 0,8 mq/mq a 0,65 mq/mq

Recupero del centro

Creazione di nuove modalità di intervento consentite, come *nuova costruzione, ristrutturazione con sopraelevazione e demolizione senza ricostruzione*.

Formazione di nuovi percorsi pedonali nell'ambito della valorizzazione del centro commerciale naturale.

Miglioramento norme che regolano i piani attuativi

Provvedimenti di facilitazione della realizzazione dei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati

Principi di perequazione urbanistica e compensazione ambientale

Interventi di riduzione del contributo di compensazione e degli oneri di compensazione

Destinazione d'uso

Specifica casistica cambio di destinazione d'uso

Nelle pagine successive si riportano gli articoli della normativa del PGT vigente confrontati con le modifiche introdotte dalla Prima Variante Parziale. In **rosso barrato** le cancellazioni, in **blu sottolineato** le parti modificate o aggiunte e in nero le parti inalterate negli articoli, oggetto di modifica. Per le parti non riportate vale il dispositivo normativo dell'elaborato DdP.R01. Nell'elaborato NdA bis è riportato il testo finale delle norme comprensivo delle modificazioni introdotte dalla variante.

TITOLO I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO modificate dalla variante

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.

1. Costituiscono riferimento conoscitivo comune a tutti gli strumenti della 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 - Atlante cartografico - Parte A "Elaborati cartografici"
- QC.T01 bis – Atlante cartografico - Parte A - *Integra e modifica l'elaborato QC.T01 nelle parti*
 - 01 bis - Stralci cartografici del P.T.R. – *sostituisce tavola 01*
 - 02 bis - Stralci cartografici del P.T.C.P. – *sostituisce tavola 02*
 - 03 bis - Sovrapposizione dati, vincoli e indicazioni da P.T.C.P. del 2003– *sostituisce tavola 03*
 - 06 bis - Istanze presentate per la variante del PGT– *sostituisce tavola 04*
- QC.T02 - Atlante cartografico - Parte B "Fascicoli"

2. Costituiscono elaborati della Variante al Documento di piano:

- DdP.R01 – Relazione illustrativa
- DdP.R01 bis - Relazione illustrativa– *Integra e modifica l'elaborato DdP.R01*
- 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) – sostituisce l’elaborato DdP.T03
- DdP.T04 bis - Ambiti strategici di Piano (1:5000) – sostituisce l’elaborato DdP.T04

3. Costituiscono elaborati della Variante al Piano delle Regole:

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

4. Costituiscono elaborati della Variante al Piano dei servizi:

- PdS.R01 - Relazione illustrativa;
- PdS.R01 bis - Relazione illustrativa – integra e modifica l’elaborato PdS.R01
- PdS.T01a bis - Individuazione dei servizi e classificazione – sostituisce l’elaborato PdS.T01a
- PdS.T01b bis - Individuazione dei servizi e classificazion – sostituisce l’elaborato PdS.T01b
- PdS.T02 bis - Schema generale dei servizi (1:5000) – sostituisce l’elaborato PdS.T02

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 della Variante del PGT il presente elaborato e i relativi allegati.

6. Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati:

- NdA bis – Norme di Attuazione – sostituisce l’elaborato NdA
- DdP.T03 bis - Azioni di Piano (1:5000) – sostituisce l’elaborato DdP.T03
- PdR.T01 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità
- PdR.T02 bis – Vincoli e tutele (1:5000) - sostituisce l’elaborato PdR.T02
- PdR.T03 bis – Classificazione del territorio - sostituisce l’elaborato PdR.T03
- PdR.T03a bis – Classificazione del territorio - sostituisce l’elaborato PdR.T03a
- PdR.T03b bis – Classificazione del territorio - sostituisce l’elaborato PdR.T03b
- PdR.T04 bis – Ambito storico (1:1000) - sostituisce l’elaborato PdR.T04
- PdS.T01a bis- Individuazione dei servizi e classificazione - sostituisce l’elaborato PdS.T01a
- PdS.T01b bis - Individuazione dei servizi e classificazione - sostituisce l’elaborato PdS.T01b

7. Costituiscono elaborati della Valutazione Ambientale Strategica sulla Variante

- Rapporto Preliminare per verifica di assoggettabilità alla VAS

- Parere motivato dell'autorità competente

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

[- Relazione tecnica di Variante \(Elaborato 1 bis\) modifica e integra gli elaborati della componente geologica del PGT](#)

- 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 - geomeccanico, per il calcolo della portanza dei terreni;
- Allegato 7 Certificazioni degli enti per avvenuta bonifica/MIS di aree dismesse o degradate presenti sul territorio.
- Norme e prescrizioni (Elaborato 2)

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

TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO modificate dalla variante

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 riqualificazione 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 _____ e integrative	Contributo di compensazione
Ambito di trasformazione – AT	Produttiva	1,7 <u>1,6</u>
Ambito di trasformazione – AT	Residenziale	1,4 <u>1,3</u>
Ambito di trasformazione confermato – ATE	Produttiva	1,2 <u>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 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	100 <u>90</u> %
Ambiti AT-R	30 <u>27</u> %
Ambiti ATE-P	75 <u>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 (19/07/2012). 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.

TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE modificate dalla variante

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

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 15 - Utilizzazione degli indici

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

2. Ove l'area di cui sopra non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titolo abilitativo, piano attuativo o accordo negoziale avente valore di piano attuativo), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PR, a generare la Slp insediata come definita dalle presenti norme.

3. Nel caso di capacità edificatoria assegnata dal PGT l'area di cui al primo comma si desume dagli elaborati PdR.T03 e PdR.T04, così come precisata puntualmente nei rispettivi strumenti di attuazione.

4. La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PGT mediante assegnazione di una Slp massima realizzabile.

5. Un'area si definisce satura quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.

6. La relazione tra area e costruzione permane con il permanere degli edifici.

7. La completa utilizzazione della capacità edificatoria esclude la possibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di competenza. 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 dicasì 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 capacità edificatoria è ammesso:
- a) nelle aree agricole anche non contermini;
 - b) in caso di intervento diretto, tra aree contermini purché aventi medesima classificazione d'ambito urbanistico.
- | **110.** Il trasferimento di capacità edificatoria è sempre vietato tra aree a diversa classificazione d'ambito urbanistico.

Articolo 17 - Dotazione di parcheggi privati

Parcheggi privati

- 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.
- 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).
- 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.
- Con riferimento alle definizioni di cui all'Articolo 18 i valori minimi sono i seguenti:**

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

- Indipendentemente dai valori minimi sopra-indicati nel precedente comma 1 -è obbligatorio reperire almeno un posto auto (minimo 12,50 m²) 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 Sfp maggiore o uguale a 150 m², una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa. Tale quota deve essere almeno pari alla 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 Storico.~~

~~11. 75. 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 11. economiche previste dall'intervento stesso. La distanza massima tra spazi a parcheggio e unità abitative o economiche è pari a 300 m.~~

~~12. 86. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento ed esistente le possibilità alternative di cui al precedente comma 11-75, 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. 97. 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 implichino 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.

10. Fatte salve le disposizioni regionali vigenti, il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, laddove non induca aumento del fabbisogno di aree per servizi di cui all'Articolo 113, essia dalle specifiche norme d'ambito ad intervento diretto, è soggetto esclusivamente a preventiva comunicazione.

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)** turistico-ricettiva;
5) produttiva e direzionale;
6) commerciale;
7) rurale;
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 o 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 felini, 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, ludoteche a con Slp 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:

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

- 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, elettrauto, gommista, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria); impianti di autolavaggio.~~

~~Depositi: attività di ricovero, stoccaggio, 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:
 - o **Commercio Esercizio di Vicinato** = fino a 250 m²
 - o Commercio Medie strutture = fino a 2.500 m²
 - o Commercio Grandi strutture = oltre 2.500 m²
- Commercio specializzato: esercizi commerciali che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, tipologie simili alle precedenti). In questi esercizi la superficie di vendita è calcolata in misura di 1/8 della Slp. In tali esercizi non possono essere vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, fatto salvo l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.
- Centro commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera a).
- Parco commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera b).
- Commercio all'ingrosso: attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
- 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.

- CarburantiStazione 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, corniciari, 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.

8) 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 C) 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.

14—13. 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 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 al comma 6 dell'Articolo 9 e al comma 6 dell'Articolo 10, in misura minima del:~~
~~-90% nel caso di Destinazione principale prevalente Residenza;~~
~~-80% negli altri casi.~~

7 Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PS e dagli specifici atti predisposti dall'Amministrazione Comunale.

8. I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni dalla data di 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 aente 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. ~~Qualora l'edificazione privata partisse prima, indipendentemente dai termini della convenzione, le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alle opere private 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 SIp 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 SIp 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 SIp 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 SIp 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 SIp edificabile.

CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Articolo 24 - Definizioni e parametri urbanistici

St: Superficie territoriale (m2)

1. ~~È la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi o da permessi di costruire convenzionati.~~ E' 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 (m2)

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

Sc: Superficie coperta (m2)

1. ~~È l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante o sottostante, compresi i locali interrati e seminterrati definiti al presente Articolo e le attrezzature sportive interne ad edifici o con struttura di copertura anche se temporanea removibile (tipo copri e scopri, ecc), con esclusione degli aggetti (gronde, pensiline, balconi, elementi decorativi) sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale.~~

1. E' 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 m²;
- e) i locali e le tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani.

So: Superficie occupata (m2)

1. È l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro di tutti i

manufatti sopra e sotto suolo, comprese le pavimentazioni impermeabili, i camminamenti, le rampe di accesso, i corselli e le aree di manovra.

2. Sono escluse dalla So le autorimesse private fino alla concorrenza del valore di cui all'Articolo 17 e qualora sia dimostrata l'impossibilità a localizzarle all'interno dell'ingombro dell'edificio principale nonché le attrezzature sportive scoperte e con superficie permeabile.

Slp: Superficie lorda di pavimento (m²)

1. Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, al lordo degli elementi verticali comprese le attrezzature sportive anche se scoperte.

2. Non sono conteggiati nel computo della Slp:

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

Sa: Superficie accessoria (m²)

1. ~~Rappresenta la somma delle superfici lorde dei locali interrati, seminterrati e dei locali sottotetto che presentano tutte le seguenti caratteristiche:~~

~~a) sono collegati direttamente alle unità immobiliari;~~

~~b) hanno altezza netta media ponderale superiore a m 2,10 e inferiore a m 2,40;~~

~~c) non sono destinati ad autorimessa.~~

~~2. L'altezza indicata al comma precedente non considera eventuali pavimenti sopraelevati, controsoffittature e qualsiasi altro elemento di separazione con il solaio di copertura del locale.~~

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 1,50 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 autorimessa.

~~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 (m2)

1. È la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

2. Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

Snr: Superficie non residenziale (m2)

1. È la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squinci 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 (m²/m²)

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

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria (m²/m²)

1. Definisce la quantità massima Sp 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 tra 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 (m³)

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

Volumetria preesistente (m³)

1. Si definisce Volumetria preesistente il prodotto della 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 (m³)

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

Capacità edificatoria totale (m²)

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 m²;
- possono essere realizzati solo in presenza del fabbricato principale.

3. La realizzazione di un Manufatto da giardino esclude la possibilità di realizzarne altri sul medesimo lotto ed è subordinata ~~a Denuncia di Inizio Attività~~ [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 (m³)

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

Articolo 25 - Distanze

1. Trattasi ~~dell'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione fuori ed entro terra e i limiti sotto specificati 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 frontegianti.
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 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 indicate 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 indicate al presente documento, sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 qualora prevedano la modifica della sagoma gli edifici:
 - a) con tipologia a schiera;
 - b) multipiano in linea a corte aperta o chiusa;
 - c) a torre.
- 5.** La limitazione di cui al comma precedente non si applica qualora l'intervento sia esteso e realizzato contemporaneamente sull'intero edificio o si riferisca ad altre tipologie di edificio.
- 6.** Il recupero abitativo del sottotetto è ammesso in deroga alla Ds e alla Dc.
- 7.** Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di 2,40 m.
- 8.** Per ogni nuova unità immobiliare resa abitativa è obbligatorio reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 m² ogni 3 m² di SIp con un minimo di un posto auto. Tali spazi devono essere reperiti al piano terra degli edifici, nelle aree pertinenziali o nel sottosuolo delle stesse. È consentita la monetizzazione nei casi prevista dalla L.R. 12/2005.
- 9.** Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito Storico, e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è possibile:

- versare al comune una somma pari al loro costo di costruzione stabilito [con 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 edilizi verso gli spazi pubblici può essere ammessa come altezza massima ammissibile l'altezza maggiore della cortina edilizia continua previo parere conforme della Commissione Comunale per il Paesaggio. L'altezza maggiore è da intendersi riferita alla data di adozione del presente PGT.

14. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione secondo le disposizioni comunali vigenti.

15. Per quanto non disciplinato dalle norme del presente PGT, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005.

SEZIONE II – DISPOSIZIONI PER L'AMBITO STORICO

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, [con esclusione di eventuali oasi feline](#).

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, 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 SIp superiore a 200 m²; Esercizi pubblici con SIp superiore a 250 m²; Direzionale con SIp superiore a 150-200 m². 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 SIp oggetto di intervento.

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

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

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

SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

Articolo 34 - Ambiti residenziali: generalità

1. Comprendono parti del territorio esistenti o in via di completamento.
2. La Destinazione principale è: Residenza.
3. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; **Agenzie di servizi con**

~~Slp superiore a 200 m²~~; Esercizi pubblici con Slp superiore a 150 m²; Servizi privati strutturati; Direzionale con Slp superiore a ~~150-200~~ m².

~~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 m² sono soggetti al reperimento dei parcheggi di cui all'Articolo 17 da destinarsi all'uso pubblico al servizio dell'attività insediata. Tali parcheggi possono essere individuati:~~

~~- all'interno del lotto;~~
~~- in aree private all'interno di un raggio di 100 m;~~
~~- in aree di uso pubblico, previa convenzione con il Comune che stabilisce i termini di uso e gestione.~~

Articolo 35 - Ambito residenziale 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 m² di Slp; Servizi pubblici (con esclusione di eventuali oasi feline); Depositi, in genere, fino ad un massimo di 50 m² 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 m² 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 ≤ esistente maggiorata di 200 m²

$R_c \leq$ 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 felini); Depositi, in genere, fino ad un massimo di 100 m² 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; CarburantiStazione 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 m²/ m²

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 m²/ m²

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 m²/ m²~~ 0,65 m²/ m²

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 m²/ m²~~ 0,65 m²/ m² 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 m²/ m²

Rc ≤ 40% o, se maggiore, esistente

Ro ≤ 55% o, se maggiore, esistente

H ≤ 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; ~~Carburanti~~Stazione 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:

Uf ≤ 0,40 m²/ m²

Rc ≤ 40%

Ro ≤ 55%

H ≤ 11,80 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 m²; Servizi privati strutturati; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Direzionale ~~con Slp superiore a 150 m²~~.

~~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 m² 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 edilizi.

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

9. Per gli insediamenti produttivi contigui con Ambiti residenziali, Ambito dei corsi d'acqua, Ambiti agricoli o Ambiti per servizi è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale costituita da filare di alberi ad alto fusto aventi caratteristiche e dimensioni dettate dall'ufficio tecnico comunale.

Articolo 39 - Ambito produttivo P1

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

2. Obiettivo del PR è il mantenimento delle attività insediate o la loro tipologia.

3. Le Destinazioni principali sono: Industria Artigianato; Industria Manifattura

4. Le Destinazioni integrative sono: Direzionale; ~~Agenzie di servizi~~; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi in genere.

5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Logistica; ~~Commercio~~ Esercizio di Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; ~~Carburanti~~ Stazione 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; ~~Carburanti Stazione carburanti~~ nel rispetto dell'Articolo 47; Depositi, in genere; ~~Agenzie di servizi fino a 500 m² di Slp~~.

5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m² 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 m²/ m²

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 m²/ m² 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; Carburanti Stazione carburanti nel rispetto dell'Articolo 47; Depositi, in genere; ~~Agenzie di servizi fino a 500 m² di Slp~~.

b) Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m² 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 perimetralto.

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).

10. Con apposita simbologia grafica bordo tratteggiato viola e lettera "X" sono individuate nell'elaborato PdR.T03bis e nell'elaborato PdR.T03b bis le aree ricadenti nell'ambito P2 per le quali l'incremento di superficie fondiaria non genera nessuna capacità edificatoria aggiuntiva.

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; **Carburanti Stazione carburanti** nel rispetto dell'Articolo 47; Depositi, **in genere**; **Agenzie di servizi fino a 500 m² di Slp**

5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m² 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:

a) per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 15, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT:

Uf ≤ 1,00 m²/ m²

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 m²/ m² 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:

Uf ≤ 0,60 m²/ m² o, se maggiore, esistente

Rc ≤ 50% o, se maggiore, esistente

Ro ≤ 65% o, se maggiore, esistente

H ≤ 10,00 m o, se maggiore, esistente

Articolo 43 - Ambito per Attrezzature ferroviarie P5

1. Si tratta delle aree sulle quali sono già insediate strutture ed attrezzature al servizio della mobilità ferroviaria, comprese le attività di tipo direzionale e amministrativo.

2. Le Destinazioni principali sono: Industria Insalubre, Industria Logistica, Industria Manifattura.

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

4. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m², 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 Eesercizi 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; Deposit, in genere.

5. Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Industria; Centro commerciale; Parco commerciale; ~~Carburanti Stazione 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 m²/ m²

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 m² e deve rispettare le seguenti prescrizioni:

a) le attività commerciali classificate come medie o grandi strutture di vendita possono aumentare la Superficie di vendita in misura massima del 10% rispetto a quanto autorizzato alla data di adozione del presente PGT e comunque fino ad un massimo di 300 m²;

b) è possibile insediare nuovi ~~Esercizi di Vicinato~~ fino al raggiungimento della Superficie di vendita aggiuntiva.

Articolo 46 - Ambito ~~direzionale~~-commerciale V2

1. Si tratta delle aree sulle quali sono già insediati esercizi commerciali in forma di centro commerciale ai sensi della D.G.R. 5054/2007.

2. Nel presente Ambito si applicano le prescrizioni di cui al D.Lgs. 114/1998, alla L.R. 14/1999 e successive Delibere di giunta Regionale. Sono pertanto espressamente richiamate le definizioni, le procedure di rilascio delle autorizzazioni commerciali, i limiti dimensionali, gli obblighi autorizzativi, le verifiche di accessibilità e quant'altro necessario per l'insediamento di attività commerciali.

3. Le Destinazioni principali sono: Commercio 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 m² e deve rispettare le seguenti prescrizioni:

a) le attività commerciali classificate come medie o grandi strutture di vendita possono aumentare la Superficie di vendita in misura massima del 10% rispetto a quanto autorizzato alla data di adozione del presente PGT e comunque fino ad un massimo di 500 m²;

| b) è possibile insediare nuovi ~~E~~esercizi di ~~V~~vicinato fino al raggiungimento della Superficie di vendita aggiuntiva.

Articolo 47 - Stazione carburanti C

1. Gli impianti di distribuzione di carburante sono disciplinati dalla legislazione e programmazione regionale che si intende richiamata per tutto quanto non specificamente indicato nel presente Articolo, con particolare riguardo alle definizioni, disposizioni procedurali e prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale degli impianti.

| **2.** La Destinazione principale è: ~~Carburanti~~Stazione carburanti

| **3.** Le Destinazioni integrative sono: Servizi pubblici; Depositi esclusivamente connessi con la Destinazione principale.

| **4.** Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria tranne le attività di officina leggera, elettrauto, gommista e lavaggio come definite dalla normativa regionale; Servizi privati diffusi, Commercio, ~~Agenzie di servizi ed~~-Esercizi pubblici tranne le attività integrative di cui alla normativa regionale; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Housing sociale.

| **5.** Gli impianti possono essere installati su spazi pubblici e privati all'interno del presente Ambito e negli ambiti urbanistici che ammettono la destinazione ~~Carburanti~~Stazione carburanti. In tutti gli insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

| Slp per servizi accessori all'utente ≤ 150 m² 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 private 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.

SEZIONE VI – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI SPECIALI

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 19.07.2012 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 (19.07.2012). 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; Garburanti 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; Garburanti;**
- b) le destinazioni di cui alla precedente lettera a), ad eccezione di Direzionale e Servizi pubblici, non possono superare il 50% della capacità edificatoria complessiva prevista dallo strumento urbanistico attuativo; inoltre la destinazione Commercio Medie strutture non alimentari non può superare il 25% della medesima capacità edificatoria complessiva;**
- c) per le aree di proprietà pubblica individuate catastalmente al Foglio 14, Particella 82 e al Foglio**

~~14. Particella 63 è possibile insediare, oltre a quanto previsto dal medesimo strumento urbanistico attuativo, anche le seguenti destinazioni: Industria; Direzionale; Ricettivo; Commercio Medie strutture non alimentari; Commercio all'ingrosso; Commercio specializzato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Depositi; Carburanti;~~

~~d) la capacità edificatoria complessiva assegnata alle aree di cui alla precedente lettera c) è pari a 7.500 m²~~

~~e) nel caso di insediamento delle destinazioni di cui alle precedenti lettera a) e c) il contributo al sistema dei servizi è definito secondo quanto disposto dal comma 5 dell'Articolo 113.~~

~~5. L'elaborato PdR.T04 individua l'ambito soggetto a Piano Attuativo Vigente (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'art. 3 della convenzione urbanistica stipulata a rogito Notaio Lucio Paolini in data 08/02/2002 rep 118.208 raccolta 10.373 registrata a Milano il 27/02/2002;~~

~~b) in caso di variante allo strumento attuativo è possibile localizzare al suo interno, oltre a quanto previsto dal medesimo strumento e a quanto indicato nella precedente lettera a), una capacità edificatoria aggiuntiva di 500 m²;~~

~~c) 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; Ricettive.~~

~~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; **Carburanti**Stazione carburanti; Depositi di attività extragricole; Housing sociale.

7. Le attività di vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse:

- se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
- se lo spazio adibito è inferiore al 10% della Slp autorizzata

8. Per le attività di orto-frutti-floricoltura si applicano le seguenti disposizioni:

- a) lo spazio di vendita deve avere una Slp inferiore a 250 m² se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di produzione;
- b) lo spazio di vendita deve avere una Slp inferiore a 500 m² di Slp qualora la vendita sia effettuata all'interno delle serre;
- c) è prescritta l'individuazione di parcheggi di uso pubblico al servizio delle attività di vendita nella misura del 100% della superficie dello spazio di vendita di cui ai punti precedenti;
- d) gli spazi di vendita di cui ai punti precedenti sono alternativi tra di loro e non cumulabili.

9. Negli Ambiti agricoli il PR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'Ambito e, se ricorre il caso, di quanto contenuto nell'Articolo 57 e nell'Capo V del presente Titolo che si intendono prevalenti qualora contrastanti.

10. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi nel rispetto delle indicazioni di cui all'Articolo 57.

11. Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale;
- b) deve essere garantito un corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica del reticolo idrico superficiale;
- c) ogni costruzione o struttura deve essere dotata di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e ad eventuali coni visuali;
- d) nel caso di serre dotate di fondazioni, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto per legge.

12. L'edificazione negli Ambiti agricoli è regolamentata dalla L.R. 12/2005 con le integrazioni di cui al presente comma.

a) Per le residenze connesse all'attività agricola, per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali, delle concime, 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 concime, 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 ≥ 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

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

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

Distanza dagli ambiti non agricoli $\geq 100,00$ 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 Balossa 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 trascriversi a cura e spese del proponente;

b) è consentita una costruzione per ogni azienda o proprietà;

c) devono essere afferenti ad un fondo agricolo di dimensioni minime pari a 5.000 m²;

d) i parametri edilizi sono:

S_{lp} ≤ 20 m²

altezza al colmo ≤ 3,50 m;

e) sono destinate al ricovero attrezzi o mezzi agricoli con l'esclusione di ogni forma di allevamento o permanenza anche temporanea di persone;

Articolo 57 - 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 m².

CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA

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 Balossa 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 percezioni visive 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 80 - Beni culturali

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 sono disciplinati dall'art. 85.~~

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 direttrici infrastrutturali storiche della viabilità. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione, ricostruzione o miglioramento del paesaggio urbano percepito in forma diffusa dagli spazi di uso pubblico, con particolare riferimento agli elementi tipologici e morfologici degli edifici che costituiscono le cortine edilizie.

6. Città moderna. Individua la porzione principale del tessuto edificato, caratterizzata da una maglia viaria regolare e dalla presenza di un edificato quasi completamente residenziale. Gli interventi devono essere finalizzati:

- a valorizzare il verde privato anche mediante un adeguato equilibrio tra spazi costruiti e spazi scoperti;
- a migliorare l'inserimento paesistico degli edifici privi di particolare valore architettonico;
- a tutelare gli edifici di rilevanza storica e testimoniale.

7. Città produttiva. Individua vaste aree poste a nord e a sud dell'autostrada, caratterizzate dalla presenza di grandi e compatti 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 superficiali. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione di tali elementi caratterizzati e generatori e devono tendere ad una loro valorizzazione anche dal punto di vista fruitivo.

12. Ferrovia. Individua i luoghi direttamente percepibili dalla linea ferroviaria. Gli interventi devono essere finalizzati:

- alla valorizzazione dei fronti edificati e dei relativi spazi scoperti rivolti verso la ferrovia;
- alla conservazione degli elementi del paesaggio agrario ed urbano posti a est e ad ovest della stessa infrastruttura.

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

TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

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..](#)

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 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 m² 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 m² di parcheggio).

SEZIONE III – DISPOSIZIONI PER GLI ALTRI AMBITI PER SERVIZI

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 m² di slp; Locali di intrattenimento fino a 500 m² di slp
5. Destinazione vietata: Agricoltura; Residenza ad eccezione di quella per il personale di custodia nel limite di 150 m² di Slp; Ricettivo; Industria; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; ~~Agenzie di servizi~~; Servizi privati diffusi; ~~Garburanti~~Stazione 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 ≤ 0,40 m²/ m² 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 Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

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; **Carburanti**Stazione 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.

SEZIONE V – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DELLA MOBILITÀ

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 ciclopedonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- valutati e valorizzati i coni visuali;
- realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
- previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
- valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
- verificati gli effetti sulla rete ecosistemica con particolare riferimento ai corridoi di spostamento della fauna terrestre.

5. Con apposito simbolo grafico sono individuati gli “*Assi urbani*”, le aree destinate alla viabilità prevalentemente ricadenti nell’Ambito Storico che necessitano di una specifica qualificazione dal punto di vista fisico e funzionale al fine di costruire un luogo urbano centrale ad elevato grado di socializzazione e un luogo coerente con gli elementi storico-testimoniali e con le funzioni polarizzatrici esistenti. In tali assi sono da privilegiare gli spazi per la mobilità dolce (aree pedonabili, piste ciclabili, ecc.), l’inserimento di arredi di qualità, l’utilizzo di materiali coerenti con il paesaggio urbano centrale.

6. Con apposito perimetro e lettera Z sono indicate le aree poste in prossimità della viabilità autostradale. 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.

Le Destinazioni principali sono: Direzionale; Carburanti

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

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.

Le Destinazioni principali ed integrative sono ammesse qualora al servizio della viabilità autostradale, comprese le attività di tipo direzionale e amministrativo.

Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi edilizi (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione).

La Superficie Lorda di Pavimento ammessa è quella esistente

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 allegate alle presenti norme si applicano le prescrizioni di cui al presente Articolo.

3. Per gli strumenti di cui al comma 1 individuati dal PGT, con riferimento all’Articolo 16, deve essere prevista:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree costituenti il Contributo al sistema dei servizi previste dalle schede allegate alle presenti norme;

b) la realizzazione a cura del soggetto proponente delle opere di urbanizzazione primaria nonché delle aree interne al perimetro dell’Ambito costituenti il Contributo al sistema dei servizi così come previste dalle schede allegate alle presenti norme.

4. Fatte salve le disposizioni prevalenti di cui alle schede allegate alle presenti norme, qualora l’acquisizione delle aree di cui sopra non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall’Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione,

ovvero in relazione ai programmi comunali si applica quanto disposto dall'Articolo 114.

5. Fatte salve le diverse discipline d'ambito di cui all' Articolo 30, all'Articolo 34 e all'Articolo 38, per 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~~ m² per ogni 1 m² 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~~ m² per ogni 1 m² 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;~~
- bc) 0,9 m² per ogni 1 m² di Slp con destinazione ~~Turistico-Ricettiva;~~; Servizi privati diffusi;
- ed) 0,3 m² per ogni 1 m² di Slp con destinazione Industria, ~~Direzionale; Carburanti e Depositi;~~
- de) 1 m² per ogni 1 m² di Slp con destinazione Commercio Medie strutture ~~e Stazione carburanti;~~
- ef) 2 m² per ogni 1 m² di Slp con destinazione Commercio Grandi strutture, Centro commerciale e Parco commerciale;
- f) ~~0,95 m² per ogni 1 m² 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 m², 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 soggetto 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 finanziare 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 Balossa~~ 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.

VARIANTI AGLI ALLEGATI A, B e C DELLE NdA

Per le modifiche introdotte a:

- **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)**

si rimanda agli elaborati

- **ALLEGATO A bis: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI (ATE)**
- **ALLEGATO B bis: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)**
- **ALLEGATO C bis: SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ARU)**

nei quali sono riportate tutte le schede dei piani attuativi relativi alla Variante del PGT con in premessa l'elenco delle schede di ambito confermate e modificate e di quelle non più previste.

VARIANTI AL MODELLO DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE PER NOVATE MILANESE

Il modello di compensazione ambientale per Novate Milanese descritto all'articolo 10.4 Perequazione e compensazione dell'elaborato DdP.R01 mantiene inalterata la sua validità fatta eccezione per quanto previsto al punto 3, in particolare per quanto riguarda la tabella di parametrizzazione dell'incidenza degli oneri di compensazione suddivisi per tipologie d'ambito che è modificata nel modo seguente riducendo parzialmente tale incidenza.

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

SOSTENIBILITA' DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Il PGT e, in particolare il Piano dei Servizi, prevede tre modalità di attuazione dei servizi.

- autoperequazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione;
- compensazione ambientale;
- realizzazione diretta.

I principi di funzionamento dei sistemi di finanziamento previsti dal Piano dei Servizi elaborato (PdS.R01) rimangono inalterati rispetto alla presente variante, che si limita a modificare e integrare l'elaborato PdS.R01.

Variano invece le quantità dei contributi di compensazione ambientale, le occasioni di realizzazione diretta e i meccanismi di auto perequazione negli ambiti di trasformazione.

La parzialità della Variante, l'impossibilità di mettere in gioco i criteri di priorità degli interventi che per loro natura devono avere uno sguardo di carattere generale e la modesta entità relativa delle trasformazioni indotte dalla Variante, fatta eccezione del grande intervento previsto nell'ambito ARU.S01 a e b (piazza Testori e via V. Veneto), della possibile trasformazione dell'ex palazzetto dello sport in attrezzatura civica e della realizzazione del nuovo palazzetto dello sport in via Torriani, consigliano di mantenere validi i criteri di sostenibilità e i meccanismi attuativi previsti nel Piano dei Servizi vigente.

Nell'elaborato PdS R01 bis è affrontata anche la questione della sostenibilità dei tre interventi rilevanti sopracitati.

Per la realizzabilità dell'auto perequazione degli ambiti di trasformazione si rimanda alle schede contenute negli allegati A bis, B bis e C bis, nonché alle tabelle dei servizi alla popolazione attuati, in attuazione e non attuati, contenute nell'elaborato PdS.R01 bis.

Per la compensazione ambientale i principi contenuti nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi sono confermati dalla variante con il concetto di fondo di compensazione a carico di tutte le trasformazioni declinate negli allegati A bis, B bis, C bis.

Infine per la realizzazione diretta, in aggiunta ai meccanismi di perequazione e di compensazione ambientale, la variante di Piano prevede la possibilità che le attrezzature, indicate nelle diverse aree, siano attuate anche da soggetti privati, attraverso adeguate forme di convenzionamento con l'amministrazione comunale, e di ciò vi è traccia nei già citati allegati A bis, B bis, C bis.

Tra le altre forme di finanziamento per la realizzazione dei servizi vanno citate le alienazioni di beni immobili di proprietà pubblica, cui si fa riferimento ad esempio a proposito dell'ambito ARU S01 a, ARU S01 b, come meglio descritto nel Piano dei Servizi.

Infine, rimangono sempre valide nella variante, le seguenti fonti di possibile finanziamento:

- Direzioni Generali dell'Unione Europea,
- Ministeri statali
- Regione Lombardia,
- Città Metropolitana di Milano,
- Fondazioni private.
- Convenzioni tra enti

CONCLUSIONE

La Prima Variante Parziale al PGT di Novate Milanese dunque, risponde alle caratteristiche fissate dalla L.R.16/2017 prevedendo un bilancio ecologico pari a zero non includendo tra le varianti alcuna trasformazione di suolo agricolo in suolo edificabile.

Le soluzioni prospettate sono tutte conformi all'esigenza di non occupare inutilmente il suolo agricolo e perseguono un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del comune, prime fra tutte i due interventi previsti su grandi aree pubbliche (Spina dei Servizi e Testori-Vittorio Veneto).

Innanzitutto la promozione della messa a sistema del grande comparto dei servizi dal campo sportivo di via Torriani fino al parco di via Bertola con la creazione di un percorso *vita e cultura* che collega tutte le attrezzature di questo comparto meglio descritta nel Piano dei Servizi (elaborato PdS.R01 bis), che per quanto ivi contenuto, integra e modifica i paragrafi 11 e 14 dell'elaborato DdP R01.

A seguire la proposta di valorizzazione delle aree pubbliche di Piazza Testori e di Via Vittorio Veneto (sede attuale del Municipio) con una riprogettazione attenta dell'attuale parcheggio di interscambio creando una grande area di interesse pubblico a ridosso della stazione.

Anche questa proposta di valorizzazione meglio descritta nel Piano dei Servizi, nell'elaborato PdS.R01 bis, che per quanto ivi contenuto, anche essa integra e modifica i paragrafi 11 e 14 dell'elaborato DdP R01.

Per nulla trascurabile l'intervento previsto nel centro storico con la concretizzazione di interventi previsti da tempo ma arenatesi a seguito della scadenza dei piani attuativi che su di essi insistevano. Anche in tutte le varianti promosse dalle istanze e prese in considerazione dall'amministrazione a un'attenzione particolare è stata dedicata alle aree a standard, in particolare il verde urbano e al rispetto dei valori paesaggistici con una estensione delle aree di tutela dei corsi d'acqua.