



Assessorato alle Politiche del Territorio  
Settore Governo del Territorio - SUAP  
Servizio Piani Urbanistici - SIT

# PGT Piano di Governo del Territorio

Adottato con Del. C.C. n. 53 del 07/07/2016

## Piano delle Regole

### Relazione illustrativa

Sindaco	Assessore	Segretario Generale	Dirigente
Roberto Scanagatti	Claudio Colombo	Mario Spoto	Giuseppe Maria Riva

Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n° 53 del 07/07/2016

Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n° XXXX del dd/MM/YYYY

Collazione: Determinazione dirigenziale n° XXXX del dd/MM/YYYY

Pubblicazione: B.U.R.L. S.A.C. n° XX del dd/MM/YYYY

PR.07

#### Documento di Piano

ATI: Ubistudio s.r.l. - Consorzio Poliedra del Politecnico di Milano

Ubistudio s.r.l.: Alessandro Ali (direzione tecnica e progettazione urbanistica) | Mariasilvia Agresta, Valentina Brambilla, Maddalena Leanza (predisposizione elaborati)  
Consorzio Poliedra: Arturo Lanzani (consulenza scientifica) | Christian Novak (analisi e progettazione urbana e paesaggistica) |  
Giuliana Gemini (gestione processi partecipativi) | Simonetta Armondi, Andrea Calori, Gabriele Pasqui (contributi)

Piano dei Servizi e Piano delle Regole: Giuseppe Riva (responsabile del procedimento) |  
Servizio Piani Urbanistici - SIT: Francesca Corbetta, Caterina Benaglia, Elena Beretta, Massimo Bisogno (predisposizione elaborati);  
Mariella Bosatra, Natalia Colombo, Giuseppe Palmati, Rossana Reduzzi, Emilia Pesenti, Maria Concetta Vinci (contributi) |  
Servizio Valorizzazione e Asset: Patrizia Lamperti (contributi)

Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica: Società di Ingegneria Idrogea Servizi s.r.l.: Alessandro Uggeri (responsabile di progetto),  
Luca Osculati (predisposizione elaborati) | Per conto di Società di Ingegneria Idrogea Servizi s.r.l.: Ramon Pacheco (rischio idraulico)

Rapporto Ambientale, Sintesi non Tecnica, Dichiarazione di Sintesi (Valutazione Ambientale Strategica): Carlo Luigi Gerosa

Valutazione giuridico legale della normativa: Mario Viviani



## Indice

1	INTRODUZIONE - Contenuti del Piano delle Regole .....	3
2	STATO DI ATTUAZIONE PGT 2007.....	3
2.1	ATTIVITA' EDILIZIA.....	3
2.2	AREE INTERESSATE DA PIANI ATTUATIVI.....	4
3	GLI INDIRIZZI DEFINITI DAL DOCUMENTO DI PIANO .....	5
3.1	IL CENTRO STORICO ALLARGATO .....	5
3.2	TUTELA DELLA BASSA DENSITÀ E DELLA PERMEABILITÀ DEI SUOLI .....	6
3.3	LE MICROTRASFORMAZIONI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	6
3.4	VOCAZIONE DEI COMPARTI AGRICOLI E PROPOSTE DI PROGETTO .....	7
4	COMPATIBILITÀ E COERENZA DEL PGT CON IL PTCP .....	7
5	GLI SPAZI DEL COMMERCIO .....	8
6	IL CONSUMO DI SUOLO .....	10
6.1	Interventi a consumo di suolo .....	10
7	LA PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	11
8	QUADRO RICOGNITIVO - Ambiti del Piano delle Regole .....	11
8.1	AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	11
8.1.1	<i>Nuclei di antica formazione</i> .....	11
8.1.1.1	Tipologie edilizie .....	12
8.1.1.2	Giardini di pregio .....	14
8.1.2	<i>Edifici antichi e di valore testimoniale</i> .....	15
8.1.3	<i>Cortine edilizie</i> .....	15
8.1.4	<i>Comparto storico oltre la ferrovia (AREE CS)</i> .....	15
8.1.5	<i>Aree di completamento residenziali (AREE B)</i> .....	17
8.1.6	<i>Comparti residenziali di completamento (AREE C)</i> .....	17
8.1.7	<i>Comparti di possibile trasformazione urbana (AREE CD)</i> .....	18
8.1.8	<i>Aree per attività economiche (AREE D)</i> .....	18
8.1.9	<i>Piani attuativi vigenti /Accordi di Programma</i> .....	18
8.2	AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE .....	20
8.2.1	<i>Aree di valorizzazione e riqualificazione ambientale (VRA)</i> .....	20
8.2.2	<i>Aree per attività agricole (AREE E)</i> .....	20
8.2.3	<i>Aree comprese nei PLIS Media Valle del Lambro e Grugnotorto</i> .....	21
8.2.4	<i>Aree comprese nella Rete ecologica comunale</i> .....	21
9	ALLEGATI.....	22
9.1	ALLEGATO 1: DIRETTIVE PER IL CORRETTO INSERIMENTO DEGLI INTERVENTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DEL CENTRO STORICO. ....	22
9.1.1	<i>Coperture</i> .....	22
9.1.2	<i>Scale, ballatoi</i> .....	23
9.1.3	<i>Murature, infissi e prospetti</i> .....	23
9.1.4	<i>Superfici scoperte e alberature</i> .....	24

## 1 INTRODUZIONE - Contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (PdR) individua e disciplina le parti del territorio comunale, urbanizzate e non urbanizzate, non comprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano (DdP) e delle aree a servizi individuate dal Piano dei Servizi (PdS).

Concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel DdP per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, al fine di migliorare la qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio. Coordinandosi con il PdS assicura l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e tra quest'ultimo ed il territorio rurale.

Il PdR governa sia le parti del territorio urbanizzato, in cui il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, come quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio destinate all'agricoltura.

Il PdR, nel Titolo I delle Norme di Attuazione (elaborato PR.08), detta disposizioni comuni a tutti e tre gli atti costituenti il PGT.

## 2 STATO DI ATTUAZIONE PGT 2007

Il territorio urbanizzato comprende il tessuto urbano consolidato, la cui trasformazione è prevalentemente avvenuta in seguito ad attività edilizia semplice e, in parte, ad interventi assoggettati a Piani Attuativi (PA, quali Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Zona ex L. n.167/62 e s.m.i.), Programmi Integrati di Intervento (PII) ed Accordi di Programma.

Al fine di effettuare la ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni del PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.71 del 29 novembre 2007 e successive varianti (di seguito PGT 2007), occorre considerare che tale strumento, entrato in vigore il 19/12/2007, ha visto la decadenza del DdP il 19/12/2012. Ad esso è seguito il "Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 23/4/2013, che ha definito criteri e indirizzi per la trasformazione delle aree dismesse e/o sottoutilizzate, prevalentemente ex AT del PGT 2007, individuando alcune aree prioritarie nelle quali potessero essere attivate delle procedure di pianificazione attuativa e negoziata.

### 2.1 ATTIVITA' EDILIZIA

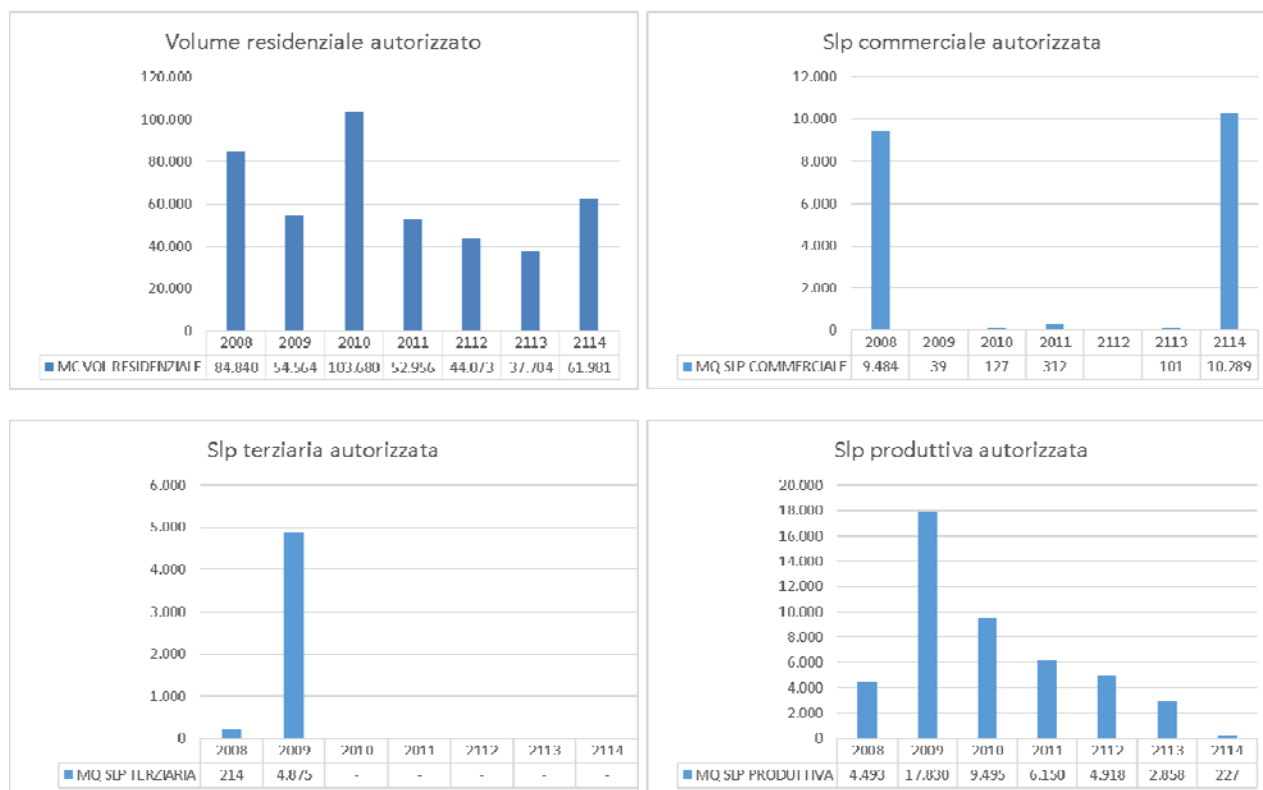
Per quanto riguarda l'attività edilizia derivante da pratiche edilizie i dati della tabella e dei grafici sotto riportati indicano quantitativamente gli interventi autorizzati dal 1/1/2008, sostanzialmente dall'entrata in vigore del PGT 2007, al 31/12/2014.

Le realizzazioni sono per la maggior parte a destinazione residenziale, in attuazione di piccoli interventi di ampliamento o nuova costruzione.

Relativamente all'edilizia non residenziale occorre considerare la congiuntura economica degli ultimi anni. Monza costituisce ancora oggi un polo attrattore; da città con importanti industrie manifatturiere nei decenni scorsi, si è trasformata, a partire dagli anni '70 in città di servizi ed il suo ruolo recente di capoluogo di provincia accresce tale vocazione. I titoli edilizi rilasciati dal 2008 ad oggi per l'edilizia non residenziale sono stati soprattutto finalizzati a singole situazioni di investimento piuttosto che ad una crescita lineare.

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA DALL' 1.1.2008 AL 31.12.2014					
	MQ SLP RESIDENZIALE	MC VOL RESIDENZIALE	MQ SLP COMMERCIALE	MQ SLP TERZIARIA	MQ SLP PRODUTTIVA
2008	28.280	84.840	9.484	214	4.493
2009	18.188	54.564	39	4.875	17.830
2010	34.560	103.680	127	-	9.495
2011	17.652	52.956	312	-	6.150
2112	14.691	44.073	-	-	4.918
2113	12.568	37.704	101	-	2.858
2114	20.238	61.981	10.289	-	227
	<b>146.177</b>	<b>439.798</b>	<b>20.352</b>	<b>5.089</b>	<b>45.971</b>
				<b>MQ TOTALI</b>	<b>217.589</b>

Adottato con Del. C.C. n. 53 del 07/07/2016  
Comune di Monza - Piano di Governo del Territorio  
Piano delle Regole - Relazione Illustrativa



## 2.2 AREE INTERESSATE DA PIANI ATTUATIVI

In ordine cronologico, a partire dal 19/12/2007 e sino alla data del 31/10/2015 i piani attuativi che sono giunti a conclusione dell'iter di approvazione sono stati i seguenti:

PA E PII CON CONVENZIONI IN ATTO AL 31.10.2015									
Denominazione	Approvazione	Mq slp residenziale	Mq slp ricettiva	Mq slp commerciale	Mq slp terziaria	Mq slp produttiva	Mq slp servizi		
PL via Bosisio - via Aguggiari - via Gallarana	Del. GC n. 21 del 17/01/12	10.400	-	-	2.600	-	-	-	
PL IN. IM. Iniziative Immobiliari S.p.A.	Del. GC n. 782 del 25/11/11	12.436	-	1.616	-	-	-	-	
PL Immobiliare RECOVA s.r.l.	Del. GC n. 340 del 17/05/12	2.226	-	-	-	-	-	-	
PL BORGAZZI 90 S.a.s.	Del. GC n. 824 del 9/12/11	0	11.240	2.945	6.170	-	-	-	
PL San Donato Casa s.c.r.l. - Marconi 2000 S.p.A.	Del. CC n. 7 del 31/01/11	10.000	-	-	-	-	-	150	
PL De Sanctis 106 s.r.l.	Del. CC n. 53 del 20/09/10	16.600	-	300	-	-	-	0	
PP Ex Cotonificio Cederna	Del. GC n. 305 del 3/05/12	25.000	-	2.728	1.896	-	-	1.333	
PL via Valsugana	Del. GC n. 307 del 23/05/13	3.738	-	-	-	-	-	-	
PII Red. s.r.l.	Del. CC n. 112 del 19/12/13	10.434	-	647	1.169	-	-	200	
PL ARUBA S.p.a.	Del. GC n. 122 del 12/03/13	0	-	-	-	16.806	-	-	
PL Farcasa s.r.l.	Del. GC n. 319 del 15/07/14	1.305	-	90	246	-	-	-	
PII Esselunga S.p.A - La Villata S.p.A. - C.E.D.I. S.r.l.	Del. CC n. 84 del 18/12/12	0	-	9.128	14.000	-	-	1.430	
PL via Cantalupo - via Ippolito Nievo	Del. CC n. 49 del 4/06/13	3.555	-	-	-	-	-	-	
PL via Lissoni - via Sant'Andrea	Del. CC n. 142 del 14/03/13	2.239	-	-	-	-	-	3.359	
PL Ex Centrale del latte	Del. GC n. 67 del 14/02/14	3.530	-	-	-	-	-	-	
PL via Amilcare Ponchielli	Del. GC n. 416 del 2/10/14	874	-	60	165	-	-	-	
PL COSTRUZIONI ANTARES S.r.l.	Del. GC n. 540 del 2/12/14	0	-	3.518	3.603	-	-	523	
PII Fondazione De Ponti	Del. CC n. 62 del 24/09/15	8.265	-	1.250	855	-	-	-	
PL via della Birona - via Perosi	Del. GC n. 343 del 13/10/15	1.128	-	77	213	-	-	-	
		111.730	11.240	22.359	30.917	16.806	6.995		
<b>TOTALE MQ</b>							<b>200.046</b>		

I piani attuativi "De Sanctis 106 S.r.l." ed "ex Cotonificio Cederna", nello specifico Piani Particolareggiati, derivano da pianificazioni precedenti al PGT 2007.

Occorre precisare, inoltre, che buona parte dei piani attuativi sopra citati non sono in corso di realizzazione, nello specifico alla data del 31/10/2015 non si è ancora avviata la costruzione dei seguenti interventi:

- Piano di lottizzazione "IN. IM. Iniziative Immobiliari S.p.A.", via Messa - Giordani;

- Piano di lottizzazione “BORGAZZI 90 S.a.s.”, via Borgazzi;
- Piano di lottizzazione “Via Bosisio - via Aguggiari - via Gallarana”;
- Piano attuativo “ARUBA S.p.a.”, via Adda - viale Sicilia;
- Piano attuativo “Via Lissoni - via Sant'Andrea”;
- Piano integrato d'intervento “Piazzale Virgilio”;
- Piano attuativo “Ex Centrale del latte”, via Aguilhon - via Pindemonte - via Maggiolini;
- Piano attuativo “Via Cavallotti”;
- Piano Attuativo “Via Ponchielli”;
- Piano attuativo “Ex Cinema Maestoso”.

Oltre alle pianificazioni attuative indicate in tabella occorre ricordare che sono attualmente vigenti anche i seguenti Accordi di Programma:

- Accordo di Programma della Cittadella finanziaria e di un Centro servizi polifunzionale privato per la realizzazione del “Polo Istituzionale”, approvato con d.p.g.r. n. 26860 del 12/11/2001, la cui modifica è stata approvata con d.g.r. n. 6005 del 6/6/2007;
- Accordo di Programma finalizzato all'adeguamento strutturale e tecnologico dell'Ospedale S. Gerardo di Monza e alla valorizzazione dell'area del vecchio Ospedale S. Gerardo sita in Via Solferino, stipulato tra Regione Lombardia, A.O. San Gerardo di Monza e Comune di Monza ed approvato con d.p.g.r. n. 10501 del 26/9/2008.

In riferimento ai dati delle pianificazioni attuative in corso è importante considerare che il DdP, ai sensi della normativa vigente, non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I valori dei mq di Slp rilasciati con l'approvazione degli strumenti attuativi non fanno dunque riferimento ad un'effettiva edificazione, che si realizza solo al rilascio del titolo edilizio. Tali valori sono piuttosto indicazione di una possibilità edificatoria, le cui previsioni sono contenute nelle convenzioni stipulate. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale e l'edificazione prevista avrà il suo completamento a conclusione del compimento delle previsioni della convenzione stessa e nel rispetto degli impegni convenzionali sottoscritti.

### **3 GLI INDIRIZZI DEFINITI DAL DOCUMENTO DI PIANO**

Il DdP definisce una serie di indirizzi per il PdR e per il PdS a cui attenersi nella pianificazione ai fini di un'unitarietà di proposta per il Governo del Territorio e finalizzati al raggiungimento degli obiettivi individuati dal nuovo DdP.

Per il PdR sono illustrati i dispositivi proposti per estendere e articolare il centro storico oltre gli attuali perimetri, contenere le densità edilizie, tutelare i suoli ancora permeabili all'interno dei tessuti urbanizzati. Vengono inoltre illustrati i meccanismi per il trattamento delle micro-trasformazioni prive di carattere strategico per la città e assicurare gli interventi di compensazione ambientale per quegli interventi che comportano consumo di nuovo suolo.

La relazione del DdP esplicita gli indirizzi per il PdR in alcune schede monografiche, di cui di seguito si riportano sinteticamente i contenuti:

#### **3.1 IL CENTRO STORICO ALLARGATO**

Il DdP evidenzia la necessità di individuare un più ampio perimetro del centro storico rispetto a quello individuato dal PGT 2007 includendo ambiti che, pur con specifiche particolarità, si caratterizzano per tre principali aspetti:

1. la permanenza di edifici realizzati entro i primi decenni del '900 (i riferimenti principali sono le carte tecniche comunali del 1915 e del 1935);

2. il mantenimento di un paesaggio che può essere definito di matrice storica, strade corridoio, omogeneità e continuità della cortina edilizie, tipologie a corte, altezze limitate, disegno dello spazio pubblico;
3. la valorizzazione di caratteri identitari per l'intera città.

Lo stesso PTCP individua nella tavola 3a il centro storico, nucleo storico, e i comparti urbani al 1930, e all'art.14, comma 4, lett.a, delle Norme del Piano recita così: "al fine di una identificazione degli elementi di specifica caratterizzazione del tessuto storico locale è opportuno integrare questa ricognizione con riferimento alla cartografia del primo '900".

Il PdR, oltre al Centro Storico definito dal PGT 2007, riconosce come tessuto significativo da attuare con una disciplina che permetta un più alto livello di controllo delle trasformazioni minute (Aree CS) un ampio settore urbano ad est della ferrovia attorno all'asse di via Mentana, uno dei nuclei produttivi storici di Monza che si sono meglio conservati, con i grandi impianti della Hensemberger a nord, del Macello, della Icar e del Cascamificio a sud.

### *3.2 TUTELA DELLA BASSA DENSITÀ E DELLA PERMEABILITÀ DEI SUOLI*

Rispetto al trattamento del tessuto urbano consolidato e in particolare degli ambiti residenziali di completamento disciplinati dal PdR, il DdP definisce una serie di indirizzi così di seguito articolati.

La riduzione degli indici di edificabilità all'interno delle aree B risponde principalmente alla necessità di assicurare più idonee condizioni d'inserimento degli interventi edilizi in maniera compatibile con i caratteri del tessuto edilizio monzese (profili, tipologie insediative, fronti stradali, verde privato) e del suo rapporto con la ristretta maglia viaria.

I nuovi indici di edificabilità variano da 0,35 mq/mq a 0,85 mq/mq in base all'articolazione dei tessuti (B1, B2 classi I, II, III, IV, V) e consentono l'incremento proporzionale da 0,45 mq/mq a 1,00 mq/mq al fine di accogliere l'indice di perequazione espresso dalle aree a servizi attuando così le previsioni del PdS. In questa maniera s'introducono dei necessari correttivi alla disciplina degli interventi, nelle parti in cui le trasformazioni in questi ultimi anni sono state maggiori rispetto a quelle attese e disciplinate dal previgente documento, non sempre con esiti utili al miglioramento del paesaggio urbano.

Le parti interessate da previsioni di trasformazione dal previgente DdP, comportanti l'urbanizzazione di suoli non edificati e non confermate dal presente DdP, sono disciplinate dal PdR all'interno di ambiti agricoli, laddove limitrofe a parti già interessate da questi usi, o di nuovi ambiti di "valorizzazione e riqualificazione ambientale" (VRA). Queste ultime sono parti caratterizzate dalla presenza di attività orticole, prati, superfici incolte, detengono un valore ecologico e ambientale in ragione della superficie permeabile e del patrimonio vegetazionale e paesaggistico per il ruolo di pausa dell'edificato all'interno del tessuto consolidato. Al loro interno il PdR ammette e disciplina la realizzazione di giardini privati, orti, piccole attività agricole e di campi sportivi, laddove venga salvaguardata la permeabilità del terreno.

### *3.3 LE MICROTRASFORMAZIONI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO*

All'interno del tessuto urbano consolidato le microtrasformazioni non ritenute strategiche dal DdP sono disciplinate esclusivamente dal PdR. Per queste il DdP definisce una serie di indirizzi così articolati.

Le trasformazioni si distinguono, sulla base della tipologia del suolo interessato, in:

- aree CD "comparti di possibile trasformazione urbana" che interessano aree già urbanizzate con attività dismesse o aree sottoutilizzate;
- aree C "comparti residenziali di completamento" che interessano aree prevalentemente libere in cui gli interventi ammessi comportano nuovo consumo di suolo.

All'interno delle aree CD è possibile, ma non obbligatorio, utilizzare l'indice di perequazione delle aree a servizi individuate dal PdS. In questo modo si facilita la trasformazione di una parte di territorio comunale, restituendolo agli usi della città e consentendo, la corrispondente cessione e la realizzazione tramite i meccanismi perequativi di giardini urbani, parcheggi e altri servizi di uso pubblico all'interno e all'esterno dei comparti. E' così sostenuta la trasformazione minuta di parti del tessuto urbano dismesso e sottoutilizzato le cui previsioni erano rimaste sostanzialmente inattuata durante il periodo di validità del previgente strumento urbanistico.

All'interno delle aree C è previsto un indice di utilizzazione territoriale pari 0,3 mq/mq da concentrarsi in una determinata parte della superficie territoriale secondo criteri di compatibilità paesaggistica. Questi interventi sono subordinati alla cessione o asservimento di 2/3 dell'area assicurando così alla città una nuova dotazione di giardini pubblici e orti urbani. Questo patrimonio di aree verdi consolida ed estende la "Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa" all'interno dei quartieri. A garanzia della tutela dei suoli liberi così ceduti all'Amministrazione comunale è trascritto un vincolo perpetuo di mantenimento d'uso.

### **3.4 VOCAZIONE DEI COMPARTI AGRICOLI E PROPOSTE DI PROGETTO**

Il DdP individua a corona del centro abitato di Monza una serie di "stanze agricole" ed evidenzia la necessità di definire nel PdR opportune azioni di tutela.

L'area di Bettola si presenta come una stanza compatta e ben identificabile nei suoi caratteri unitari, segnata da filari residui di alberi e da siepi che definiscono l'orientamento e la giacitura regolare dei terreni. E' un presidio paesaggistico legato al mantenimento dell'agricoltura, capace ancora di definire una forte discontinuità nel costruito, grazie ai suoi orizzonti aperti verso nord e le Prealpi, che necessita però di progetti di potenziamento delle funzioni ecosistemiche minacciate dall'incrocio delle infrastrutture e dai grandi insediamenti commerciali. E' però opportuno un disegno di maggior dettaglio per definirne i margini: prevedendo una fascia boscata verso la tangenziale con funzione di potenziamento ecosistemico e di filtro visivo e, verso i margini di via Borgazzi e viale Campania, una riqualificazione di alcuni lotti non adeguatamente gestiti che, con minimi interventi, potrebbero aumentare la permeabilità di quest'area sui lati nord e est.

La Cascinazza è un luogo dotato di molte valenze che derivano dal mix di caratteristiche naturali, dagli usi produttivi e dalle sue potenzialità in rapporto a nuovi utilizzi agricoli e fruitivi. Il Lambro è un elemento d'interesse naturalistico e paesaggistico, costituendo una risorsa d'acqua di importanza primaria per il mantenimento di funzioni agricole produttive. I fabbricati agricoli possono essere rinnovati e adeguati alle esigenze attuali in rapporto ad iniziative che coniughino progetti aziendali innovativi e relativi contratti di coltivazione finalizzati ad un ripensamento più complessivo dell'intera area, che comprendano, ad esempio, sperimentazioni agronomiche connesse ad attività didattiche, di ricerca, dimostrative e espositive, di fruizione e di animazione scolastica; il tutto con potenzialità che, date le peculiarità del luogo, possono essere connesse ad analoghe iniziative in altre città europee.

La sequenza di spazi aperti attorno a San Fruttuoso va considerata in modo unitario come una grande fascia inframezzata dalle aree industriali lungo la via Baradello, dalle zone residenziali di via della Taccona-via Tevere e dal quartiere intorno al cimitero di via Marelli. Una serie di piccoli interventi sugli equipaggiamenti verdi delle vie principali e sulla costellazione di giardini e verdi privati di varia qualità permetterebbe una maggiore identificazione di tutta questa fascia come limite ovest della città. Sull'intera fascia si affaccia un tessuto abitativo consolidato, che si caratterizza per una presenza diffusa di giardini e spazi verdi interstiziali e che, perciò, trarrebbe motivo di ulteriore miglioramento dalla presenza di un grande spazio aperto ben definito.

La zona del Boschetto presenta tratti che, se anche non danno origine ad un grande comparto agricolo, rappresentano la sintesi dei principali elementi costitutivi del paesaggio agrario delle tenute, tutti ben identificabili: la villa, le cascine, il viale prospettico con doppio filare.

Nelle aree ad est di Sant'Albino il tema cruciale è quello del presidio rispetto agli usi impropri, che, in questi ambiti, possono facilmente portare a fenomeni di isolamento spaziale legati a marginalità sociali. La presenza del canale Villoresi può rappresentare un punto di forza di un processo di riqualificazione paesaggistica legata all'agricoltura.

## **4 COMPATIBILITA' E COERENZA DEL PGT CON IL PTCP**

Ad integrazione di quanto già evidenziato nell'Allegato B della Relazione Illustrativa del DdP, il PdR esplicita al proprio interno alcuni adempimenti derivanti dall'applicazione delle previsioni di carattere prescrittivo e prevalente del PTCP e del PTR vigenti, peraltro attenendosi agli indirizzi forniti dal DdP.

Il PTR - Piano Territoriale Regionale (approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n.951 del 19/1/2010 e successivi aggiornamenti nel 2010, 2011, 2013) ed il PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza (approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.16 del 10/7/2013) - definiscono obiettivi e temi che devono essere trattati ed approfonditi all'interno degli strumenti urbanistici comunali.



Il PTCP si pone come livello intermedio tra le pianificazioni regionale e comunale, recependo, da un lato, le indicazioni di carattere ricognitivo, valutativo e dispositivo contenute nel PPR (Piano Paesistico Regionale), precisando ed arricchendo tali indicazioni e formando, dall'altro, il quadro di riferimento per i contenuti paesistici della pianificazione comunale.

Ai fini degli adempimenti contenuti nelle previsioni di carattere prescrittivo e prevalente, di cui alle norme del PTCP vigente alla data di adozione del PGT, il PdR precisa quanto segue:

- per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) si applica la normativa prevista dalla L.R. n.12/2005 e s.m.i.; successivamente all'approvazione del PGT la normativa si applicherà alle aree agricole risultanti AAS in seguito all'approvazione delle proposte di miglioramenti e rettifiche contenute nel PGT;
- relativamente agli elementi geomorfologici, la disciplina prevista per gli orli di terrazzo si applica solo per quelli che delimitano l'ambito vallivo del Fiume Lambro nel tratto settentrionale del corso, ai sensi di quanto precisato nella Relazione Geologica della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica;
- la normativa prevista nella fascia di cinquanta metri lungo entrambe le sponde del canale Villoresi si applica nelle aree esterne al perimetro del Centro Abitato, di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 847 del 20 dicembre 2011; tale limitazione di applicazione della norma prevista dal PTCP viene introdotta in virtù della facoltà concessa ai Comuni, in sede di definizione del PGT, dall'art.21, c.5, del Piano Paesaggistico del PTR approvato nel 2010: *"in attesa della definizione di una disciplina di tutela di maggiore dettaglio, in attuazione di quanto sopraindicato, da parte degli strumenti di pianificazione locale e in particolare da parte del P.G.T., nei territori compresi entro la fascia di 50 metri lungo entrambe le sponde è fatto divieto di prevedere e realizzare nuovi interventi relativi a : grandi strutture di vendita e centri commerciali, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuovi ambiti estrattivi e impianti di lavorazione inerti, impianti industriali e insediamenti che non siano a completamento di centri e nuclei esistenti"*; si può quindi ritenere che "i centri e nuclei esistenti" della normativa regionale ed di quella provinciale, possano essere assimilati alla delimitazione del centro abitato sopra richiamata e di cui alla relativa definizione di legge;
- nell'attuale variante non sono definite le fasce di rispetto lungo le strade panoramiche individuate dal PTCP vigente (per le quali sono vietate ogni nuova edificazione e la collocazione di cartelli pubblicitari), in quanto le stesse ricadono interamente in aree classificate quali aree agricole E ed aree verdi V comprese nelle proposte di ampliamento dei PLIS e la definizione delle suddette fasce sarà valutata in sede di definizione dei Programmi Pluriennali degli Interventi (PPI) dei Parchi locali di Interesse Sovracomunale (PLIS);

Relativamente ai contenuti individuati come minimi negli atti dei PGT nella normativa del PTCP vigente alla data di adozione del PGT, si precisa quanto segue:

- relativamente alla presenza di siti archeologici l'elaborato PR.01 *Norme di attuazione* prescrive l'obbligo di comunicazione dei progetti di opere edilizie, pubbliche e private, comportanti lavori di scavo alla competente Soprintendenza contestualmente alla presentazione del titolo edilizio;
- lungo la viabilità di interesse storico individuata dalle tavole del PTCP non si rilevano elementi e manufatti storici, fatta eccezione, in alcuni tratti, per le cortine edilizie, già identificate nell'elaborato del PdR PR.01;
- da un'analisi dello stato attuale del territorio agricolo risulta che nel territorio comunale non sono presenti strade rurali, né strade consortili e vicinali;
- le fasce di rispetto delle strade di primo e secondo livello, comprendenti i relativi corridoi di salvaguardia, sono state individuate negli elaborati del PdR e del PdS (PS.02 e PR.01), tenendo conto degli indirizzi del DdP (elaborato DP.01.c *Carta della viabilità comunale e rete della mobilità dolce*) ed in considerazione del fatto che gli strumenti urbanistici del PdR e del PdS, ai sensi della normativa vigente, non hanno termine di validità;
- in merito alle modalità di governo del consumo di suolo la compensazione ambientale norma gli interventi a consumo di suolo e le misure di compensazione da attuare (v.art. 10 dell'elaborato PR.08 *Norme di Attuazione*).

## 5 GLI SPAZI DEL COMMERCIO

La variante in oggetto aggiorna le disposizioni del PGT 2007 alla norma attuale del settore commerciale, perseguendo gli obiettivi di arresto della dispersione territoriale delle attività commerciali, di supporto

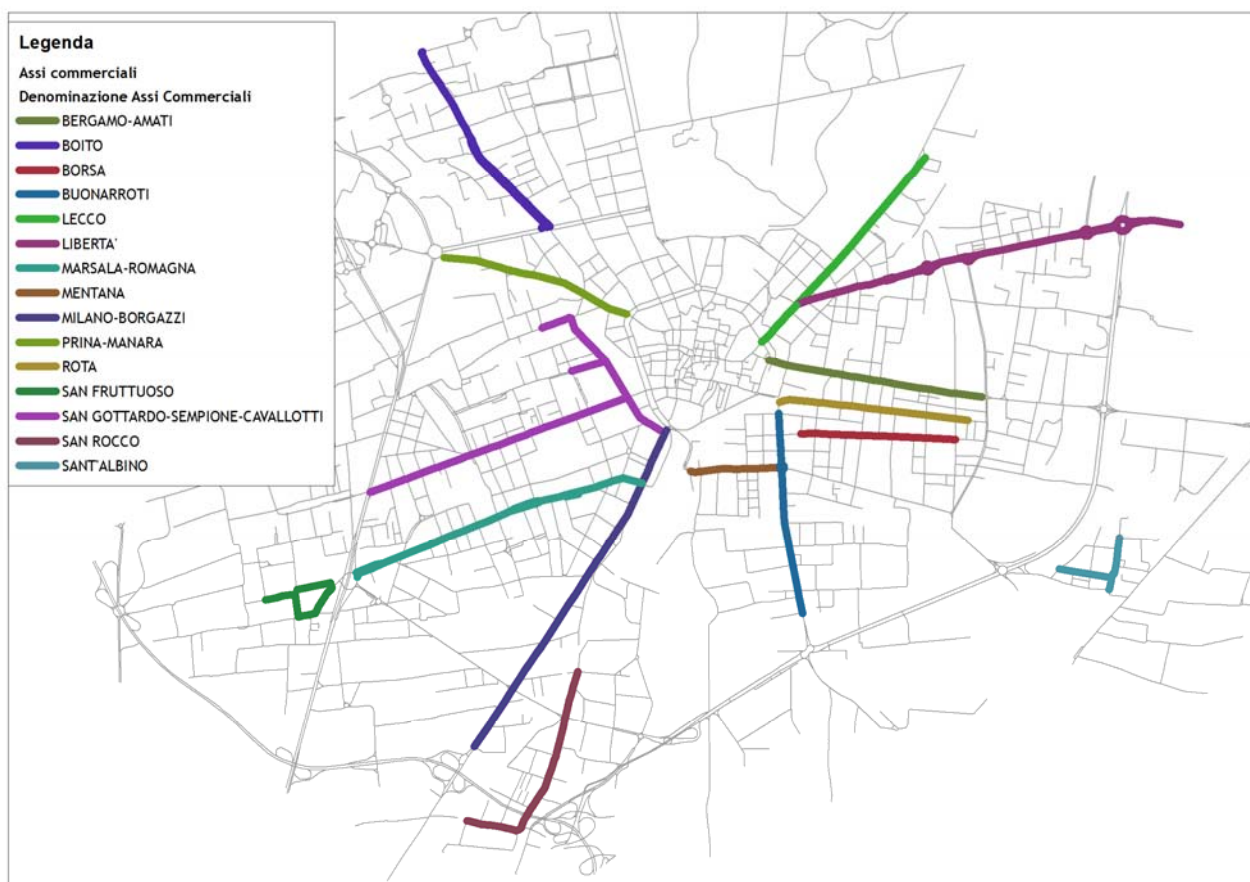
alle risorse esistenti di commercio di prossimità, di salvaguardia del territorio comunale in relazione all'esigenza di garantire il corretto rapporto tra la libertà di iniziativa economica e l'ambiente urbano.

Tanto maggiore è la superficie di vendita (Sv) quanto maggiore si può ritenere la capacità attrattiva dell'unità commerciale e la conseguente scala dei flussi di clientela, con le relative implicazioni in termini di traffico e vivibilità urbana. A questo fine le norme disciplinano le varie tipologie di esercizio commerciale ammesse all'interno delle diverse parti del territorio e le verifiche necessarie al fine di un corretto inserimento nel contesto urbano.

In coerenza a quanto previsto con il PGT 2007 viene esclusa la possibilità di insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita (GSV), fatte salve quelle esistenti individuate nell'elaborato PR.04. Le esigenze di contenere il consumo di suolo, di non attrarre nuovo traffico veicolare, limitando gli spostamenti esistenti, e di salvaguardare il paesaggio urbano, non consentono di prevedere alcuna area idonea a ospitare nuove GSV.

Relativamente alle Medie Strutture di Vendita (MSV), sino all'efficacia del provvedimento di adozione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio di tali attività, previsto ai sensi delle disposizioni regionali vigenti, il rilascio delle autorizzazioni è preceduto da una verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesistica sulla base delle indicazioni contenute nell'Allegato A alla D.G.R. 5/12/2007, n. 8/6024, paragrafo 3, lettera b).

Si pone, inoltre, attenzione alla salvaguardia delle risorse esistenti costituite dal polo attrattore del centro storico di Monza e dalla rete diffusa del commercio di vicinato esistente in città, allo scopo di sostenere e mantenere un tessuto commerciale di vicinato strategico per il sistema economico di Monza e dalle rilevanti ricadute in termini sociali. A tal fine, lungo gli assi commerciali individuati nell'elaborato PR.05, gli interventi di edificazione dovranno prevedere tipologie con piede commerciale, al fine di riqualificare e potenziare tali assi.



## 6 IL CONSUMO DI SUOLO

Per “consumo di suolo”, come definito dall’allegato A del PTCP, s’intende il passaggio da usi agricoli o seminaturali (parchi e giardini, aree verdi incolte, aree agricole, aree naturali e seminaturali, aree umide e corpi idrici) a destinazioni urbane o assimilabili, secondo quanto classificato dalla banca dati DUSAF (strumento di analisi e monitoraggio dell’uso del suolo realizzato da Regione Lombardia).

Gli elaborati che identificano il monitoraggio dello stato attuale di consumo di suolo, le possibilità di variazione e le previsioni di PGT sul consumo dei suoli sono gli elaborati del DdP “CS.01 - Usi del suolo comunale”, “CS.02 - Stima della possibilità di variazione degli usi del suolo” e “CS.03 - Previsioni trasformative del PGT”.

Parti delle aree individuate attualmente “non a consumo di suolo” ricadono nel PdR, in aree del tessuto urbano consolidato, prevalentemente nei comparti di completamento (aree C) e nelle aree agricole o di valorizzazione e riqualificazione ambientale (VRA).

Rispetto al PGT 2007, il nuovo strumento urbanistico compie una scelta ancora più netta nel segno del contenimento del consumo di suolo e del recupero delle aree dismesse e degradate, in coerenza con ciò che suggeriscono le stesse direttive comunitarie, gli indirizzi della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e quelli del PTCP della Provincia di Monza e Brianza e della recente legge regionale sul consumo di suolo (L.R. n.31/2014).

Si riducono, infatti gli Ambiti di trasformazione comportanti potenziale nuova capacità edificatoria, e, relativamente alle porzioni più piccole, a più stretto contatto con l’urbanizzato, una quota delle Aree Sistema Conformate del PdR del PGT 2007 viene riclassificata in verde pubblico, attribuendovi l’indice di perequazione generale previsto dal PdS, un’altra quota viene riclassificata in aree di valorizzazione e riqualificazione ambientale (aree VRA). Le aree più esterne, ai margini dell’edificato, vengono invece riclassificate in aree agricole e, in parte, si propone il loro inserimento nel sistema delle aree agricole strategiche del PTCP con il loro definitivo utilizzo agricolo; parte di queste sono inserite all’interno delle proposte di nuovi PLIS.

Nel PdR si individuano una serie di interventi di micro-trasformazione privi di rilevanza strategica che riattivano parti non estese di tessuto urbanizzato talvolta interessate da processi di dismissione e sottoutilizzo (aree CD) e consentono la realizzazione di giardini urbani contenuti completamente nel tessuto edilizio esistente (aree C).

A questo scopo il PdR individua e disciplina le “aree CD” - comparti di possibile trasformazione urbana, in cui riqualificare e riattivare parti non estese di tessuto urbanizzato interessate da processi di dismissione e sottoutilizzo, e le “aree C” - comparti residenziali di completamento, in cui tramite il meccanismo della perequazione si generano delle aree verdi interne al tessuto urbano consolidato ed a disposizione della città.

### 6.1 Interventi a consumo di suolo

Come definito nelle disposizioni comuni ai tre strumenti urbanistici, contenuti nel Titolo I del PdR, per gli interventi a consumo di suolo sono applicabili le seguenti disposizioni:

- sono soggetti a compensazione ambientale gli interventi a consumo di suolo in attuazione del PdR e gli interventi in attuazione degli AcT;
- sono altresì soggetti a compensazione ambientale gli interventi di nuova edificazione non a consumo di suolo all’interno della Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica Comunale (RVRP Comunale) individuata nell’elaborato PS.03 ed all’interno del Corridoio Trasversale della RVRP individuata dal PTCP vigente alla data di adozione del PGT;
- devono prevedere opere di mitigazione ambientale gli interventi in attuazione del PdS a consumo di suolo (infrastrutture ed opere pubbliche) in base ai contenuti specificati nel Rapporto Ambientale della VAS;

Come specificato all’art. 10 dell’elaborato PR.08 Norme di Attuazione, la compensazione ambientale comporta la cessione al Comune di aree agricole comprese nei PLIS o di servizi a destinazione a verde nel PdS. Peraltro, qualora le aree proposte in cessione non avessero caratteristiche di pubblica accessibilità e

consistenza funzionale al loro utilizzo, o qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse maggiormente utile ai fini del perseguimento di obiettivi pubblici, in luogo della cessione medesima sarà consentita la realizzazione su altre aree, già di proprietà comunale, di opere, di valore pari alla mancata cessione, costituenti interventi di riqualificazione del verde esistente, con riferimento agli indirizzi previsti nel PdS per la Rete Ecologica Comunale. In ultimo è consentita la corresponsione economica di valore pari a quello stabilito per la monetizzazione delle aree a servizi, con previsione di apposito capitolo nel bilancio comunale, destinato alle medesime funzioni.

## 7 LA PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., come indicato nell'art. 4 delle norme del PdS, a tutte le aree di proprietà privata e non asservite all'uso pubblico e individuate a servizi di progetto nel PdS, ad esclusione delle MOB\_a e di quelle non comprese all'interno di comparti assoggettati a pianificazione attuativa e/o a permesso di costruire convenzionato, è attribuita una capacità edificatoria teorica (Utp), pari a 0,20 mq/mq, che si traduce in diritti edificatori a favore del privato all'atto di cessione al Comune della suddetta area a servizi.

Rispetto al PGT 2007, in cui tali diritti volumetrici "atterravano" obbligatoriamente su aree sistema C (aree prevalentemente libere a destinazione residenziale) e aree sistema D3 (aree prevalentemente libere a destinazione terziaria)<sup>1</sup>, sia del PdR che del DdP, nel presente Piano i diritti volumetrici delle aree a servizi "atterrano" facoltativamente solo qualora:

- si voglia incrementare la SIp esistente (con soglie di incremento massime e solo attraverso alcune tipologie d'intervento) nelle aree CS (comparto storico oltre la ferrovia);
- si vogliano incrementare gli indici di base attribuiti dal PdR ad aree prevalentemente edificate (CS, B1, B2, CD);

Infatti i diritti edificatori in perequazione "decollano" da aree del PdS ed "atterrano" su aree edificabili del PdR, in particolare sulle aree:

- Comparto storico oltre la ferrovia (Aree CS);
- aree di completamento residenziale B1, B2;
- Comparti di possibile trasformazione urbana (Aree CD)

## 8 QUADRO RICOGNITIVO - Ambiti del Piano delle Regole

### 8.1 AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il PdR, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. "definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli". Sono le parti del territorio urbanizzato in cui il tessuto urbano si è assestato e che necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento".

#### 8.1.1 Nuclei di antica formazione

I Nuclei di Antica Formazione del PdR comprendono aree ed edifici costituenti l'urbanizzato dove sono presenti le parti di più antica formazione. Tali ambiti sono interessati anche dalla presenza di manufatti tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. Si tratta di aree ed edifici inclusi e/o ai margini dell'originaria città murata o facenti parte degli antichi nuclei di Sant'Albino e San Fruttuoso. Sono, per il loro valore di memoria urbanistica e architettonica, parte rilevante del paesaggio urbano.

---

<sup>1</sup> Prima dell'approvazione della Variante Parziale approvata con Del. C.C. n. 77/2014, tali diritti "atterravano" obbligatoriamente anche sulle aree CD, aree prevalentemente edificate da riqualificare per destinazioni polifunzionali.

La disciplina che ne regola gli interventi si muove nel solco delle direttive del PGT 2007, del quale viene conservata l'impostazione. Si mantiene, infatti, la trattazione unitaria del centro storico e dei borghi storici, degli edifici antichi e di valore testimoniale sparsi sul territorio e delle cortine edilizie.

Sotto la voce "Allegato A" sono riportate, inoltre, le "Direttive per il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico del centro storico", che suggerisce indirizzi per la valutazione dei progetti, fornendo ulteriori criteri, rispetto a quelli regionali, a supporto della predisposizione dell'*esame di impatto paesistico*.

#### 8.1.1.1 *Tipologie edilizie*

Facendo riferimento all'analisi del "Centro storico", restituita negli anni '90 per la redazione della variante generale al P.R.G. allora vigente, è possibile suddividere gli edifici presenti nei Nuclei di Antica Formazione in diverse tipologie caratterizzate dalla corrispondenza a un tipo, cioè a un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili. Questi "tipi" sono a loro volta riassumibili in tre soglie storiche significative.

Gli edifici della città di antico regime sono quelli della città antica, prevalentemente anteriori al Cessato Catasto (1855) o, con riferimento alle modalità predisposte nella citata analisi, dovuti alla sopravvivenza degli antichi modelli di progettazione. Sono articolati nelle seguenti tipologie:

- edifici speciali di antico regime (civili e religiosi);
- palazzi;
- palazzetti;
- edifici a schiera;
- edifici plurifamiliari in linea;
- edifici plurifamiliari a corte;
- mulini.

Gli edifici della città di nuovo regime sono quelli costruiti, sostituiti o aggiunti approssimativamente a partire dalla fine del 1800, oppure, sempre secondo i criteri della citata analisi, in epoca successiva, conservando però i medesimi criteri metrici e distributivi, strutturalmente eterogenei alla città antica ma rispettosi della sua misura dimensionale. Sono articolati nelle tipologie:

- edifici speciali di nuovo regime;
- villini della città borghese;
- edifici con piede produttivo;
- opifici.

Gli edifici conseguenti alla rottura della forma urbana sono gli edifici produttivi della prima fase di industrializzazione o gli edifici più recenti realizzati attraverso le demolizioni fra le due guerre, la ricostruzione post-bellica e gli interventi successivi, slegati dalla città antica per l'impianto architettonico e dimensionale, omogenei a quelli dell'espansione periferica. Sono articolati nelle tipologie:

- edifici speciali su sedime antico;
- edifici a filo stradale;
- edifici indipendenti dall'antico filo stradale;
- edifici di intasamento.

E' riconoscibile, soprattutto nei "Borghi" di San Fruttuoso e Sant'Albino, la presenza di altri tipi edilizi appartenenti alla città di antico regime e con diverso valore ambientale ed architettonico, articolati nelle tipologie:

- ville
- edifici rurali;

In continuità alla normativa del PGT del 2007 per gli edifici nei nuclei di antica formazione, alla classificazione tipologica degli edifici fa seguito una specifica descrizione degli interventi possibili. A seconda della loro classificazione tipologica e temporale sono consentiti interventi sino al restauro e risanamento conservativo o sino alla ristrutturazione edilizia, con o senza pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato al fine del rispetto delle componenti storiche e di pregio degli edifici stessi.

Nelle immagini seguenti (Fonte: BING) sono rappresentati, a titolo esemplificativo, alcuni immobili riferiti alle tipologie sopra indicate:

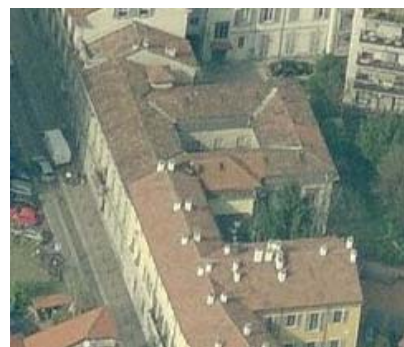
#### EDIFICI DELLA CITTA' DI ANTICO REGIME



Edifici speciali di antico regime



Palazzi



Palazzetti



Edifici a schiera



Edifici in linea



Edifici a corte



Mulini



Edifici rurali



Ville

## EDIFICI DELLA CITTA' DI NUOVO REGIME



Edifici speciali di antico regime



Villini isolati della città borghese



Edifici unifamiliari con piede produttivo



Opifici

## EDIFICI CONSEGUENTI ALLA ROTTURA DELLA FORMA URBANA



Edifici su sedime antico



Edifici a filo stradale



Edifici indipendenti dall'antico filo stradale



Edifici di intasamento

### 8.1.1.2 *Giardini di pregio*

Nei Nuclei di Antica Formazione sono state individuate alcune aree libere da edificazione, prevalentemente private e caratterizzate dalla presenza di un patrimonio arboreo da tutelare, per le quali dal punto di vista normativo ne è stata definita la salvaguardia.

Relativamente al Parco ed alla Villa Reale si segnala che la disciplina urbanistica che norma l'intero complesso monumentale, tutelato quale bene culturale e paesaggistico dal D.Lgs. 42/2004, trova collocazione nel PdS.

### 8.1.2 Edifici antichi e di valore testimoniale

Nel PdR sono individuati gli immobili - edifici e manufatti edilizi - che il PGT qualifica come "Edifici Antichi e di Valore Testimoniale" (elaborato PR.06 - Repertorio edifici antichi e di valore testimoniale), localizzati in differenti aree del territorio comunale. In linea generale gli interventi su tali manufatti, differenziati a seconda delle relative norme d'area, dovranno salvaguardare il disegno di partizione delle facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico e degli elementi di pregio e/o connotativi della tipologia edilizia. La normativa tende, dunque, a limitare la possibilità di interventi che ne alterino le caratteristiche architettoniche, salvaguardandone così la memoria storica.

### 8.1.3 Cortine edilizie

Il PdR individua le Cortine Edilizie, per le quali le norme prevedono modalità d'intervento in conformità al filo stradale attuale e che tengano conto dell'altezza degli edifici esistenti.



Giardini di pregio



Edifici antichi e di valore testimoniale



Cortine edilizie

### 8.1.4 Comparto storico oltre la ferrovia (AREE CS)

Costituisce un'innovazione rispetto al PGT 2007 la definizione nelle aree comprese tra il fiume Lambro e la ferrovia, in prossimità di via Mentana, di un comparto storico a cui, per le sue peculiarità, è assegnata una normativa specifica. L'area è caratterizzata dalla compresenza di edifici a destinazione residenziale ed insediamenti produttivi storici, con presenza di archeologia industriale. In un contesto di questo tipo, prossimo al nucleo di antica formazione del centro storico, gli interventi di trasformazione dovranno attuarsi nel rispetto e mediante la conservazione dei caratteri identitari e dell'originale paesaggio urbano, mantenendo prevalentemente i corpi di fabbrica preesistenti o prevedendo operazioni puntuali e attentamente controllate di inserimento di nuove architetture.

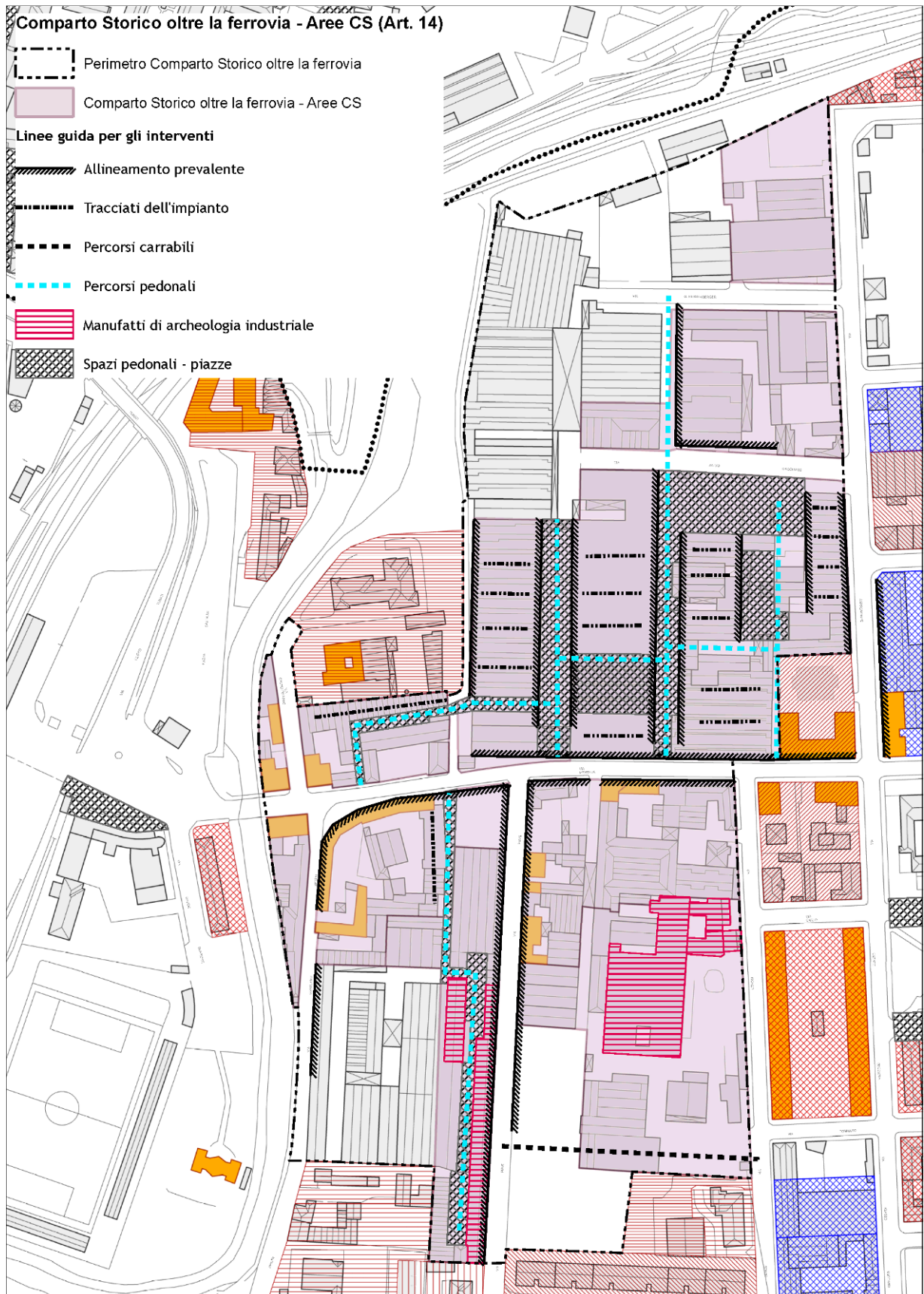
Al fine di mantenere il caratteristico mix di destinazioni residenziale e produttiva, si differenziano le destinazioni mantenendo in talune aree la prevalenza terziario/produttiva, in altre la prevalenza residenziale ed in altre ancora un mix delle due.

Gli obiettivi generali sono:

- il mantenimento del carattere diffuso di destinazioni artigianali e di piccola industria, terziarie e commerciali;
- il potenziamento ed il reperimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in particolare verde e parcheggi, e riqualificazione dei percorsi pedonali interni con restituzione all'uso pubblico;
- il mantenimento dei manufatti di archeologia industriale e la tutela dei sedimi e dei tracciati dell'impianto originario degli edifici;
- il mantenimento o ricostituzione dell'allineamento della quinta edilizia, laddove esistente;
- il mantenimento e potenziamento degli assi commerciali.



La normativa prevede titoli abilitativi convenzionati qualora gli interventi prevedano modifiche, anche parziali, di sagoma e/o sedime, al fine di tutelare le specificità dell'area.



### 8.1.5 Aree di completamento residenziali (AREE B)

Le aree residenziali di completamento B interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della città. Le aree B, in continuità con quanto previsto dalla normativa previgente, sono distinte in:

- **aree B0:** aree residenziali edificate con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato; sono caratterizzate da edifici con impianto architettonico originario e parco o giardino privato che merita attenzione e tutela e per i quali, in sede di intervento, deve essere posto particolare riguardo; sono consentiti limitati ampliamenti di SIp, non superiori al 20% di quella esistente; per modifiche di sagoma e/o sedime dell'edificio sono previsti titoli abilitativi convenzionati;
- **aree B1:** aree residenziali edificate di contenimento delle capacità edificatorie; comprendono in prevalenza edifici mono e bifamiliari; rispetto al PGT 2007 in queste aree si introduce il parametro del rapporto di copertura massimo e dell'indice di permeabilità minimo, per dare effettiva consistenza alla scelta del piano di consentire, in questi ambiti, insediamenti a bassa densità e di altezza, caratterizzati dalla presenza di significativi spazi di pertinenza e giardini;
- **aree B2:** aree residenziali edificate di completamento; comprendono prevalentemente aree ed edifici pluripiano della città consolidata e sono distinte, in base all'edificato esistente, in cinque classi (I, II, III, IV, V), che si differenziano per differenti indici edificatori; il PGT contiene l'indice fondiario, dando facoltà di incremento applicando l'istituto della perequazione.



Aree di completamento residenziali B0



Aree di completamento residenziali B1



Aree di completamento residenziali B2

### 8.1.6 Comparti residenziali di completamento (AREE C)

Sono formati da una o più aree, anche distanti tra loro, interne al tessuto urbano consolidato, per le quali sono individuate le parti destinate all'edificazione e quelle destinate a servizi, per lo più a verde. Sono caratterizzate dall'attribuzione di un indice di utilizzazione territoriale unico di 0,3 mq/mq, da concentrare in una parte della superficie territoriale.

La scelta di tale indice di utilizzazione territoriale è finalizzata alla volontà di contenere da un lato il peso insediativo e l'altezza degli edifici, dall'altro di incrementare, attraverso la compensazione ambientale di cui all'art. 10 delle norme del PdR, la dotazione di aree a servizi. I comparti in questione, infatti, sono collocati all'interno del tessuto urbano consolidato, in contesti nei quali è stata valutata l'opportunità del potenziamento della dotazione a verde. La destinazione prevalente è quella residenziale.

Si tratta di 10 raggruppamenti di aree individuate nelle tavole PR.01 con superficie totale di 108.192 mq, per cui gli interventi di trasformazione comportano, con indice territoriale unico di 0,3 mq/mq, la realizzazione di SIp pari a 32.458 mq. Tramite compensazione ambientale si generano cessioni pari ai due terzi della superficie territoriale (67.523 mq), dotando la città di nuove aree verdi a servizi. A garanzia della tutela dei suoli liberi così ceduti e/o asserviti all'Amministrazione Comunale è trascritto un vincolo perpetuo di mantenimento d'uso.

### 8.1.7 Comparti di possibile trasformazione urbana (AREE CD)

Interessano aree prevalentemente edificate a rischio dismissione di attività economiche o con attività dismesse. La disciplina, in continuità con quanto previsto dal previgente PGT, è orientata ad evitare la dismissione delle attività economiche presenti e, nel caso in cui essa si verifichi, a governarne la trasformazione.

L'opzione fondamentale è quella della conservazione delle funzioni produttive esistenti in loco. In caso di dismissioni è possibile la trasformazione urbanistica del sito, da realizzarsi attraverso pianificazione attuativa. Tale modalità di intervento permette il corretto inserimento architettonico delle trasformazioni previste ed il necessario potenziamento degli standard.

All'interno delle aree CD è possibile utilizzare l'indice di perequazione delle aree a servizi individuate dal PdS. La superficie territoriale totale di 153.860 mq, ipotizzando una destinazione completamente residenziale, permette l'edificazione di SIp pari a 76.930 mq con indice di 0,5 mq/mq, di 100.009 mq con indice perequativo di 0,65 mq/mq, a cui corrisponde la generazione di aree a servizi pari a 81.007 mq con indice 0,5 mq/mq, che può diventare di 118.395 mq con indice perequato. La sola SIp derivante dall'indice perequato permette di acquisire, tramite la realizzazione delle aree CD 153.860 mq di aree destinate a servizi.

A fronte della realizzazione stimata di SIp, è così sostenuta la trasformazione minuta di parti del tessuto urbano dismesso e sottoutilizzato le cui previsioni erano rimaste sostanzialmente inattuata durante il periodo di validità del previgente strumento urbanistico.

### 8.1.8 Aree per attività economiche (AREE D)

In queste aree sono individuate le parti del territorio in cui sono prevalenti le attività connesse alla produzione di beni e di servizi, esistenti o di nuovo insediamento. Si distinguono in:

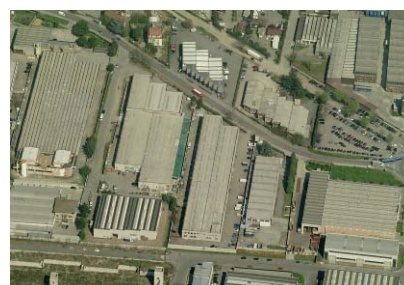
- aree D1: aree per attività economiche produttive/terziario-direzionali e terziario-commerciali, ulteriormente distinte in D1 non perimetrate, in cui sono ammessi tutti gli interventi edilizi, e D1 perimetrate, che si attuano con preventivo piano attuativo;
- aree D2: aree per attività economiche produttive/terziario-direzionali, ulteriormente distinte in D2 non perimetrate, D2 perimetrate (che comprendono prevalentemente aree utilizzate da attività autorizzate con provvedimenti temporanei in base alla disciplina sul trattamento dei rifiuti) e D2 perimetrate di riordino urbano e ambientale (comprendono prevalentemente aree caratterizzate da uso incontrollato del suolo, tale da generare disordine urbanistico, degrado del paesaggio e disagio sociale per gli abitanti. In queste aree gli interventi sono finalizzati al riordino urbano ed ambientale).



Aree C - Comparto residenziale di completamente (Comparto 2)



Aree CD - Aree di possibile trasformazione urbana



Aree D - Aree per attività economiche

### 8.1.9 Piani attuativi vigenti /Accordi di Programma vigenti e Piani attuativi/Programmi integrati di intervento approvati e/o adottati

Gli strumenti attuativi vigenti e individuati negli elaborati del PdR conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale. Gli strumenti attuativi individuati nel PdR sono PA (PII, PL, PP, PdZ) approvati e/o adottati alla data di adozione del PGT - alcuni in attuazione del PRG 1971, altri del PGT 2007, altri

approvati con riferimento al Documento di Inquadramento dei PII - e AdP vigenti; in particolare le aree individuate sono quelle degli effettivi perimetri degli AdP vigenti e quelle delle aree interessate dalla trasformazione, escludendo eventuali aree costituenti cessioni per servizi o viabilità esterne all'area d'intervento:

- Piano di lottizzazione "Camagni Olmini s.c.r.l." in v.le Libertà, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 397 del 14/06/2005;
- Piano di lottizzazione "ELVEZIA SRL" in viale Elvezia, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 298 del 18/05/2006;
- Piano particolareggiato "Aree industriali via Stucchi, Ercolano, Pompei e Adda" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 418 del 29/06/2006;
- Piano di Zona 2MO30 via Monte Legnone/Palanzone, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 864 del 21/12/2006 e con delibera del Consiglio Direttivo del CIMEP n.15 del 27/02/2007;
- Variante al piano di lottizzazione "De Sanctis 106 S.r.l." in via Marsala-Agnesi-Pacinotti-Ferraris, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 53 del 20/9/2010;
- Piano di lottizzazione "San Donato Casa s.c.r.l.-Marconi 2000 S.p.A.-Creonte s.r.l." in via della Blandoria, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 31/01/2011;
- Piano di lottizzazione "IN. IM. Iniziative Immobiliari S.p.A." in via Messa-Giordani, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 782 del 25/11/2011;
- Piano di lottizzazione "BORGAZZI 90 S.a.s." in via Borgazzi, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 824 del 9/12/2011;
- Piano di lottizzazione "Via Valsugana", approvato con delibera di Giunta Comunale n. 307 del 23/05/2013;
- Piano di lottizzazione "Via Bosisio - via Aguggiari - via Gallarana", approvato con delibera di Giunta Comunale n. 21 del 17/01/2012;
- Variante Piano Particolareggiato "ex Cotonificio Cederna", in via Cederna - Borsa - Giacosa - Oriani, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 309 del 22/09/2015;
- Piano di Lottizzazione "Immobiliare RECOVA s.r.l.", in via Don Minzoni - v.le Europa, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 340 del 17/05/2012;
- Piano integrato d'intervento "Esselunga SpA, La Villata SpA, C.E.D.I. S.r.l.", in via Lecco - v.le Libertà - via Stucchi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 18/12/2012;
- Piano attuativo "ARUBA S.p.a.", in via Adda - v.le Sicilia, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 12/03/2013;
- Piano attuativo "Via Lissoni - via Sant'Andrea", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 142 del 14/03/2013;
- Piano attuativo "MONZACAR S.p.a.", in v.le delle Industrie, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 232 del 30/04/2013;
- Piano attuativo "Via Cantalupo - via I. Nievo", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 4/06/2013;
- Piano integrato d'intervento "Piazzale Virgilio", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 19/12/2013;
- Piano attuativo "Ex Centrale del latte", in via Aguilhon - via Pindemonte - via Maggiolini, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 14/02/2014;
- Piano attuativo "Via Cavallotti", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 319 del 15/07/2014;
- Piano Attuativo "Via Ponchielli", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 416 del 2/10/2014;
- Piano attuativo "Ex Cinema Maestoso", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 540 del 2/12/2014;

- Piano integrato d'intervento "Fondazione De Ponti", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 24/09/2015;
- Piano di Lottizzazione "Via della Birona - via Perosi", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 343 del 13/10/2015;
- Piano Attuativo "Via Mascagni", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 391 del 27/11/2015;
- Piano integrato d'intervento "Viale Foscolo - Pascoli - Pellico", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 10/12/2015;
- Piano Attuativo "Via Clementi", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 191 del 7/06/2016;
- Piano Attuativo "Via della Taccona", adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 14/04/2016;
- Piano Attuativo "Via Monte Bianco", adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 184 del 31/05/2016;

Un particolare discorso deve essere fatto sul PP "Aree industriali via Stucchi, Ercolano, Pompei e Adda che riguarda una pianificazione definita precedentemente al PGT 2007, che è stata rivista dall'Amministrazione a seguito di un'osservazione pervenuta ed accolta nel corso del procedimento di variante parziale al PGT, approvata nel settembre 2014: parte dell'area del PP Pompei/Ercolano è stata stralciata dalla pianificazione attuativa ed azionata come agricola. Ciò in considerazione del fatto che sulla decina di lotti previsti dall'originario piano attuativo solo due hanno visto attuazione e rilevata una certa difficoltà di realizzazione dell'intero intervento, l'Amministrazione, inoltre, perseguendo la volontà che le aree trovino attuazione, nella presente variante colloca le zone nel PdR.

Oltre alle pianificazioni attuative indicate sopra elencate occorre ricordare che sono attualmente vigenti anche gli Accordi di Programma già citati nel capitolo 2.

## **8.2 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE**

Parte integrante del PdR sono le porzioni di territorio non urbanizzate, sia esterne all'edificato che intercluse nel tessuto consolidato con valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche. Attorno alla città sono collocate aree di rilevante dimensione che, o per essere state mantenute ad uso agricolo, o per motivi storico monumentali si sono conservate libere e rappresentano un eccezionale patrimonio ambientale.

### **8.2.1 Aree di valorizzazione e riqualificazione ambientale (VRA)**

La presente normativa classifica gli spazi prevalentemente ineditati che si ritiene opportuno conservare, senza consumo di suolo. Tali aree detengono un valore ecologico ed ambientale e sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

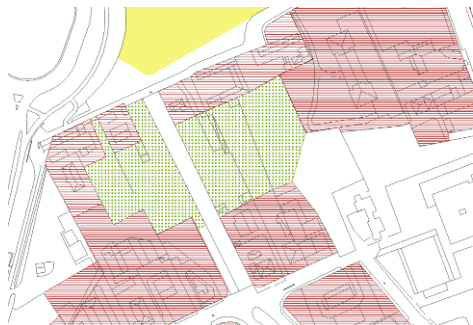
Questa scelta è coerente con la finalità di contenimento del consumo di suolo, concentrando le previsioni edificatorie prevalentemente su aree dismesse e sul recupero dell'esistente.

### **8.2.2 Aree per attività agricole (AREE E)**

Sono le aree che il PGT individua come agricole, sia ai fini della tutela della residua funzione agricola, sia in qualità di importante componente del paesaggio e dell'ambiente naturale. Queste aree sono a corona del centro edificato di Monza; alcune di queste, come l'area della Cascinazza penetrano in profondità all'interno del tessuto urbanizzato, fino a lambire quasi il Centro storico.

Rispetto ai limiti massimi previsti dagli artt. 59 ss della L.R. 12/2005 il presente PGT riduce gli indici edificatori, con la finalità di salvaguardare il suolo libero in considerazione del fatto che l'agricoltura a

Monza assume caratteristiche periurbane, non risultando consoni a questo territorio fabbricati produttivi agricoli di dimensioni consistenti.



Aree VRA - Aree di valorizzazione e riqualificazione ambientale



Aree E - Aree per attività agricole

### 8.2.3 Aree comprese nei PLIS Media Valle del Lambro e Grugnotorto

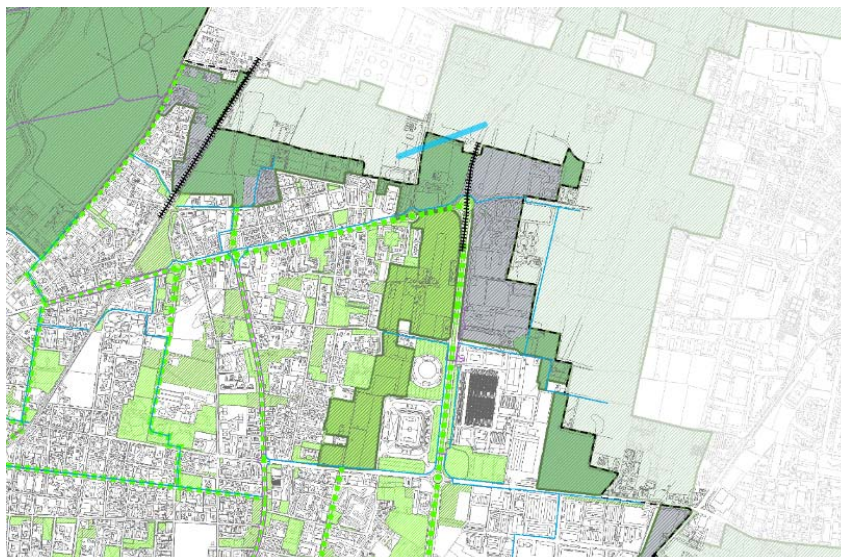
La presente variante recepisce e si muove nel solco delle modifiche introdotte con la variante parziale al PdR ed al PdS, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29/09/2014, che ha avuto tra gli obiettivi quelli di salvaguardia del suolo e delle aree libere a supporto della creazione di nuovi spazi aperti tutelati. Sono infatti state individuate aree del territorio comunale ai fini dell'adesione a Parchi Locali di Interesse Sovracomunale vigenti (PLIS), quali quello del Grugnotorto - Villoresi e della Media Valle del Lambro. Il PGT propone una serie di ampliamenti ai due PLIS già individuati con Del. C.C. n.77/2014, nonché l'istituzione di un nuovo PLIS (PLIS della Cavallera) nella parte est della città, ad est del quartiere di Sant'Albino e ad ovest di Via Stucchi.

Per le aree agricole di rilevanza paesaggistica ed ambientale interne ai Parchi Locali di interesse Sovracomunale, ai Parchi regionali di nuova istituzione ed alle proposte di ampliamento dei PLIS, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla normativa dei rispettivi parchi, fatti salvi i casi di ampliamento di edifici esistenti fino al limite del 20%.

### 8.2.4 Aree comprese nella Rete ecologica comunale

La rete Ecologica Comunale (REC), individuata nel PdS costituisce uno strumento che fornisce regole per gli interventi anche nel PdR e nel DdP. LA REC deriva dal recepimento della Rete Ecologica Regionale (RER) e della rete Ecologica Provinciale (REP) del PTCP, con l'apposizione di alcune modifiche e miglioramenti per l'ampliamento delle aree tutelate.

Elemento fondante della REC è la Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica (RVRP). Alcune aree della RVRP fanno parte del tessuto urbano consolidato e sono normate nel PdR. Tra di esse vi sono aree che già nel PGT 2007 erano edificabili (aree B, CD, parte a servizi delle aree C, aree D) e che negli interventi di nuova edificazione, anche se non a consumo di suolo, devono garantire la continuità e la funzionalità del corridoio ecologico individuato nonché prevedere misure di mitigazione e compensazione ambientale, ai sensi dell'art. 10 delle norme del PdR.



Stralcio della tavola PS.03 - Rete ecologica comunale

## 9 ALLEGATI

### 9.1 ALLEGATO 1: DIRETTIVE PER IL CORRETTO INSERIMENTO DEGLI INTERVENTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DEL CENTRO STORICO.

#### 9.1.1 Coperture

In linea generale è prescritto il mantenimento dei tetti esistenti ed è vietato sostituirli con altri di differente conformazione o geometria. Negli edifici caratterizzati da coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori delle stesse; dovrà, quindi, essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, a capanna o a padiglione, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta e colmo.

Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella medesima conformazione e geometria, senza modifiche dei profili esterni e preservandone i caratteri tradizionali mediante l'impiego di manufatti in cotto, nel suo colore naturale, preferibilmente "coppi". Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per la struttura portante in legno, gli impalcati e le strutture lignee, lapidee o in cemento decorativo degli sporti di gronda e delle altre parti di copertura il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista.

Anche i comignoli devono essere realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tipici.

Modeste modificazioni alle coperture che non incidano in maniera significativa sulle loro conformazione e geometria (quali la formazione di lucernari, abbaini o simili) potranno essere ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da assicurare la compatibilità con il contesto.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi terrazzi "in tasca" nelle falde dei tetti.

Non è consentita la sostituzione di coperture a falde con coperture piane (neppure di parti per l'alloggiamento di impianti tecnologici).

Non è permesso installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari o fotovoltaici, pompe di calore, motori, serbatoi, condizionatori e simili) sulle falde inclinate dei tetti, percepibili dalla pubblica via.

Simili dotazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri prospettive, comunque, visibili.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere generalmente realizzati in rame a sezione circolare o in similare lamiera preverniciata, così pure per la lattoneria. E' comunque escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

### 9.1.2 Scale, ballatoi

E' obbligatoria, salva diversa valutazione in sede di esame paesaggistico dei progetti, la conservazione dei collegamenti, d'uso comune, orizzontali e verticali storicamente consolidati,

Dovranno essere conservati, con le eventuali opere di consolidamento e salva diversa valutazione in sede di esame paesaggistico dei progetti, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto, sostenuti per mezzo di mensole in pietra, cemento o in ferro. Oltre a tali sostegni dovranno essere restaurati i relativi impalcati in lastre di pietra, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.

### 9.1.3 Murature, infissi e prospetti

In generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica dei prospetti non dovrà comportare alterazioni e/o innovazioni che pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

I limiti di unità di facciata non devono essere alterati anche in casi di interventi parziali.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinare l'aspetto architettonico originario o quello storicizzato. L'eventuale formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o la modifica delle luci esistenti, la riapertura di quelle preesistenti ed ogni altro genere di variazione dei prospetti potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica degli stessi.

Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte, finestre, vetrine che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successivi interventi organici.

Nei fronti e in particolare quelli prospicienti la pubblica via, che presentino un compiuto aspetto architettonico, sia esso originario o derivante da successivi interventi unitari, caratterizzato da un sistema di partizioni, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in cemento decorativo, pietra o simulate pittoricamente dovranno essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale, mediante riprese dalle parti mancanti o decoese.

Dovrà essere salvaguardato l'aspetto esteriore delle murature con paramento originale a vista mentre, in genere, non sarà consentito lo scrostamento di nuovi fronti senza provvedere al successivo ripristino dell'intonaco come originariamente.

Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si dovrà altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature o di quelle presenti ormai storicizzate e degne di essere mantenute.

La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali e nella gamma delle "terre chiare".

Si considerano rispondenti alla precedente prescrizione, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura "con pittura a fresco" e "a calce". E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica "a velatura" e non coprenti.

Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili).

In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature, dovrà essere rispettata l'unità di colore originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari e viceversa la varietà cromatica esistente tra fronti differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.

La scelta della colorazione terrà conto sia delle tracce di coloritura eventualmente reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello originario, ma comunque pertinente alla situazione storicizzata della facciata e del contesto.

Gli elementi architettonici e plastico-decorativi in cemento o materiale lapideo come cornici, lesene, zoccolature, bugnati, ecc., devono essere mantenuti e preservati nel carattere e nella finitura originari.



E' vietata la sostituzione di serramenti a battenti con specchiature ad un'unica anta, e in alluminio o pvc, è altresì fatto divieto della rimozione/non installazione dei sistemi oscuranti o l'impiego di manufatti estranei alla tradizione locale (quali veneziane, ante ripieghevoli, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.) E' parimenti vietato sostituire i serramenti con altri che presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata.

Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici, nonché quelle che seppur posteriori facciano parte di un assetto della facciata consolidato; anche le nuove vetrine dovranno riproporre i caratteri formali, in modo tale da non introdurre alterazioni nella composizione della facciata.

E' fatto divieto di installazione di serrande e infissi in acciaio inox o nel colore naturale dell'alluminio o dorato. Sono ammessi gli infissi in ferro delle vetrine verniciate in color "piombaggine" od altro scuro che ben si armonizzi con il prospetto su cui deve inserirsi. In casi valutabili in sede di esame paesaggistico dei progetti potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.

Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano o comunque di fattura artigianale; eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate secondo le tipologie tipiche e verniciate di colore scuro o "piombaggine".

Vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, salvo l'apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni. Non sono consentite recinzioni in calcestruzzo.

I passi carrai dovranno essere chiusi da portoni in legno oppure da cancelli in ferro a disegno semplice e di colore scuro, comunque preservando quelli esistenti.

I portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui sia previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure parzialmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti;

All'interno dei cortili, nell'ambito dei corpi edilizi esistenti, possono essere ammesse autorimesse, con accesso dalla corte, a condizione che le aperture si inseriscano armonicamente nell'articolazione dei prospetti ed i relativi portoni siano finiti in legno verniciato di colore scuro.

I parcheggi ove possibile dovranno essere interrati. Per i parcheggi interrati, le rampe di accesso e le griglie di aerazione dovranno essere compatibili con morfologia del tessuto e con qualità d'uso delle superfici scoperte, a verde o a cortile; la compatibilità può essere raggiunta con la realizzazione di impianti di sollevamento meccanici.

#### *9.1.4 Superfici scoperte e alberature*

Le aree di pertinenza e in generale le aree private inedificate devono essere mantenute scoperte con sistemazione a verde mediante opere di giardinaggio e modesti camminamenti, fatto salvo quanto disposto in sede di pianificazione attuativa e fatta salva la possibilità di diversa distribuzione degli spazi inedificati, ove finalizzata al miglioramento del contesto. Dovranno essere oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti, se di tipo tradizionale. In particolare le aree scoperte che rivestono evidente valore tipologico o documentario dovranno mantenere una totale unitarietà, non potranno essere frazionate, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia o fioriere permanenti. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Sono comunque preferibili i selciati tradizionali come lastricato, acciottolato, pavimentazioni in porfido opportunamente posate su sabbia.

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia previa consenso del competente ufficio comunale