



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

Norme di attuazione

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.08

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

SOMMARIO

<u>TITOLO I</u>	<u>DISPOSIZIONI COMUNI</u>	<u>1</u>
ART. 1	REGOLE GENERALI, PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E TITOLI EDILIZI	1
ART. 2	DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	2
ART. 3	MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE	5
ART. 4	AREE LIBERE DA EDIFICAZIONE ED AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI	5
ART. 5	EDIFICI CONDONATI ED EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PGT	6
ART. 6	EDIFICABILITÀ E VINCOLI	6
ART. 7	CATEGORIE FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO	6
ART. 8	PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI	8
ART. 9	RETE ECOLOGICA COMUNALE	9
ART. 10	COMPENSAZIONE AMBIENTALE	9
<u>TITOLO II</u>	<u>DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE</u>	<u>11</u>
ART. 11	AMBITO DI APPLICAZIONE	11
ART. 12	ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE	11
ART. 13	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: CENTRO E BORGHI STORICI (AREE A)	12
ART. 14	COMPARTO STORICO OLTRE LA FERROVIA (AREE CS)	13
ART. 15	EDIFICI ANTICHI E DI VALORE TESTIMONIALE	14
ART. 16	CORTINE EDILIZIE	15
ART. 17	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (AREE B)	15
	17.1 AREE B0 RESIDENZIALI EDIFICATE CON MANTENIMENTO DELL'IMPIANTO ARCHITETTONICO E SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO	16
	17.2 AREE B1 RESIDENZIALI EDIFICATE DI CONTENIMENTO DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE	16
	17.3 AREE B2 RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO	17
ART. 18	COMPARTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (AREE C)	18
ART. 19	COMPARTI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA (AREE CD)	19
ART. 20	AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (AREE D)	20
ART. 21	AREE INTERESSATE DA ACCORDI DI PROGRAMMA (ADP) VIGENTI E PIANI ATTUATIVI (PA)/PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII) CON CONVENZIONI IN ATTO	22
ART. 22	AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE (AREE E)	22
ART. 23	AREE DI VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (VRA)	23

TITOLO I DISPOSIZIONI COMUNI

ART.1 REGOLE GENERALI, PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E TITOLI EDILIZI

1 La disciplina del presente Titolo I è comune a tutti e tre gli atti costituenti il PGT: Documento di Piano (DdP), Piano dei Servizi (PdS), Piano delle Regole (PdR).

2 Le disposizioni della Componente Geologica Idrogeologica e Sismica, integrante il PdR, prevalgono sulla restante parte del PdR, sul DdP e sul PdS. In caso di conflitto la disciplina del PdS prevale rispetto a quella del PdR e del DdP.

3 Salvi i casi indicati dal PGT, in caso di conflitto tra la normativa e la cartografia, prevale la normativa; le norme e la cartografia prevalgono, in ogni caso, sulle relazioni e gli elaborati non prescrittivi del PGT.

4 Nei casi in cui le disposizioni, generali o speciali, del PGT prevedano la pianificazione attuativa, la formazione del titolo edilizio deve essere preceduta dall'approvazione del piano attuativo e, laddove previsto dalla legge o dal piano, preceduta ovvero accompagnata dalla stipulazione della relativa convenzione. Salvi i casi indicati dal PGT, il piano attuativo può avere ad oggetto anche una parte del relativo comparto, qualora ciò sia ritenuto coerente con l'obiettivo di riqualificazione dell'area urbana interessata e la Slp ammissibile e le aree a servizi siano determinate in conformità alle prescrizioni ed indicazioni della specifica area o, in assenza, delle norme generali, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento.

5 La presentazione della proposta di piano attuativo può essere preceduta da richiesta di parere preventivo, che viene reso dalla Giunta entro 60 giorni; il parere reso ha valore orientativo e non impedisce in alcun modo l'Amministrazione Comunale.

6 In tutti gli altri casi l'intervento di trasformazione del territorio è preceduto dal titolo edilizio previsto dalla normativa vigente.

7 Il Comune entro sei mesi dalla vigenza del PGT estende l'abbattimento del 50% degli oneri, già previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia, agli interventi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione negli AT e nelle aree CD, qualora comportanti interventi di bonifica e qualora, in esito a indagine ambientale preliminare e a valutazione di ARPA, sia comprovato il rischio di contaminazione della falda acquifera. Negli AT tale abbattimento è in aggiunta alla premialità prevista all'art. 5 delle Norme del DdP. Resta inteso che il responsabile del rischio di contaminazione della falda acquifera non può beneficiare dell'abbattimento degli oneri di cui al presente comma.

8 I progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici devono essere preceduti da esame d'impatto paesistico, con riferimento a quanto restituito nell'elaborato *DP.01b Carta della Sensibilità Paesaggistica dei luoghi* del DdP, che individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico. La versione digitale della *Carta della Sensibilità Paesaggistica dei luoghi*, ai fini del monitoraggio periodico sullo stato del paesaggio, viene aggiornata con determinazione dirigenziale secondo le procedure e le scadenze definite dalla VAS del PGT.

9 Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi solo con preventivo piano attuativo; i progetti dovranno documentare il miglioramento estetico, ambientale, funzionale e di compatibilità con il paesaggio storico.

10 l'ampliamento delle attività produttive esistenti che effettuino, anche in parte, cicli di lavorazioni insalubri di I classe esistenti all'interno di zone residenziali, agricole o in nuclei di antica formazione ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato del codice della strada, deve essere limitato alle sole necessità di miglioramento dell'efficienza funzionale degli impianti e volto ad ottenere la riduzione dell'impatto verso l'esterno.

11 L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro abitato del codice della strada, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

12 Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio dovranno essere sottoposte ad Indagine Ambientale preliminare per la verifica della qualità del suolo e sottosuolo:

- a) aree con destinazioni produttive da riconvertire a residenza, verde pubblico o assimilabili;
- b) aree e immobili dove siano state svolte attività produttive in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose o che abbiano potuto inquinare il suolo (ad esempio industrie insalubri, distributori di carburanti, impianti trattamento rifiuti, serbatoi interrati, ex cave, abbandono di rifiuti pericolosi, ...) da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mediante interventi di demolizione totale e ricostruzione, anche mantenendo la medesima funzione;
- c) tutte le aree in cessione al Comune.

13 Con riferimento alle previsioni di carattere prescrittivo e prevalente del PTCP vigente alla data di adozione del PGT, si 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 rileva 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 nelle fasce 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;
- l'ampiezza delle fasce di rispetto lungo le strade panoramiche individuate dal PTCP vigente, in cui è vietata ogni nuova edificazione e la collocazione di cartelli pubblicitari, sarà valutata in sede di definizione dei Programmi Pluriennali degli Interventi (PPI) dei Parchi locali di Interesse Sovracomunale (PLIS), tenuto conto che le aree da preservare a fini panoramici sono classificate quali aree agricole E ed aree verdi V comprese nelle proposte di ampliamento dei PLIS.

14 Con riferimento alla classificazione gerarchica delle strade effettuata dal PTCP vigente alla data di adozione del PGT ed ai relativi indirizzi per la pianificazione comunale, si precisa che le fasce di rispetto delle strade di primo e secondo livello, comprendenti i relativi corridoi di salvaguardia ed individuate negli elaborati PS.02 e PR.01 tenendo conto degli indirizzi del DdP (elaborato DP.01.c *Carta della viabilità comunale e rete della mobilità dolce*), comportano l'arretramento dell'edificazione per i nuovi interventi, fatti salvi eventuali sopralti di edifici esistenti e la realizzazione di attrezzature di servizio alla viabilità; le aree in esse comprese partecipano al computo della capacità edificatoria; per la disciplina degli accessi e delle intersezioni su tale viabilità si richiama quanto previsto all'art.12 del PdS.

15 Il PGT riconosce la disciplina prevista dal PTCP per gli Ambiti di Interesse Provinciale.

ART.2 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2 Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

- a. **St - Superficie territoriale:** è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree di pertinenza degli edifici da realizzare e le aree a strade e spazi pubblici o di uso pubblico.
- b. **Sf - Superficie fondiaria:** è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione; non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strade e spazi pubblici o di uso pubblico.
- c. **Sc - Superficie coperta:** è la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,80), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.
- d. **Slp - superficie lorda di pavimento:** è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature

verticali esterne ed interne, salve le esclusioni di seguito indicate; dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
 - b) i balconi ed i terrazzi;
 - c) i sottotetti che non hanno i requisiti di abitabilità secondo il R.L.I. (Regolamento locale di Igiene) Tipo - Regione Lombardia;
 - d) le superfici porticate di uso comune o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate annesse alle unità immobiliari fino al 30% della Slp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate annesse alle unità immobiliari, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;
 - e) le superfici relative a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,50 e non emergenti oltre m 1,25. Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del ribassamento;
 - f) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione e simili), interni al corpo principale o interrati, qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio; sulle aree di pertinenza di edifici possono essere realizzati manufatti strettamente necessari a contenere gli impianti di altezza non superiore a m 2,70 ed in ogni caso garantendo, unitamente ad eventuali autorimesse fuori terra, il rispetto del limite di cui al successivo paragrafo g);
 - g) gli spazi con destinazione ad autorimessa, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali o in costruzioni indipendenti, anche esterni all'area di pertinenza dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
 - h) gli spazi con destinazione a deposito biciclette realizzati all'interno delle costruzioni principali o in costruzioni indipendenti, collocati al piano terreno purché di altezza interna non superiore a m 2,50.
 - i) gli atri di ingresso ed i vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi; gli spazi di collegamento orizzontali di distribuzione alle unità immobiliari; le scale interne alle unità immobiliari, limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe.
- e. **Qz - Quota zero:** è costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale competente.
- f. **V - Volume:** è determinato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3. Qualora l'altezza interpiano sia superiore a m 3,30 il calcolo del volume sarà effettuato sulla base dell'altezza reale e non virtuale.

3 Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

- a. **H1 - Altezza massima degli edifici:** è determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la quota zero Qz. Non sono soggetti al rispetto della H1, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere. Per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo l'H1 massima prevista è considerata altezza media ponderale, con possibilità di m 3 di altezza ulteriore, compensata in altre parti dell'intervento, compatibilmente con le distanze e le caratteristiche ambientali dei luoghi. In tutti i casi nei quali il PGT esprime l'altezza in termini di numero di piani, l'altezza di ciascun interpiano corrisponde a m 3, fatti salvi maggiori spessori di solaio nei termini fissati dalla normativa in materia di contenimento di consumo energetico degli edifici.

- b. H2 - Altezza massima delle Recinzioni: in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di area, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).
- c. Qf e Qt - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ($Qf = Sc/Sf$ e $Qt = Sc/St$).
- d. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ($Slp/St = Ut$).
- e. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ($Slp/Sf = Uf$); nei casi in cui le singole disposizioni di area prevedono sia l'indice territoriale che quello fondiario, il piano attuativo sarà soggetto unicamente al rispetto di quello territoriale, potendo individuare autonomamente quello fondiario.
- f. Utp - diritto edificatorio in perequazione: è l'indice che esprime la capacità edificatoria teorica che si genera, a favore del privato, su aree di proprietà privata non asservite all'uso pubblico destinate a servizi di progetto dal PdS, all'atto della relativa cessione al Comune; il tutto nelle forme e nei modi previsti dalle Norme di Attuazione del PdS;
- g. Ds1, Ds2, Ds3 - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds1); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds2); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds1), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds2) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Ds1, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nella cartografia del PdS. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dall'art.3.
- h. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf, che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni, che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Ad integrazione di quanto prescritto dalla normativa del locale Regolamento d'Igiene vigente, che prevede il minimo di superficie drenante pari al 30% dell'area fondiaria per gli insediamenti residenziali e il 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali, sono computabili come filtranti:
- a) le superfici a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di cm 80 (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche siano convogliate in falda, tramite perdenti collocati sotto il piano dei corselli;
 - b) le superfici di scivoli scoperti, di tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelle adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.
- In aree A e CS il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere dell'autorità competente in materia di protezione ambientale.
- i. Np - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- j. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.
- k. Stalli per biciclette: negli interventi di nuova edificazione, di ricostruzione o ristrutturazione debbono essere previsti adeguati spazi per il deposito o la sosta temporanea di biciclette, coperti o scoperti, fruibili anche dagli eventuali visitatori esterni.

- l. Sc: superficie di vendita di un esercizio commerciale così come definita ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

ART.3 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1 Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze Ds1, Ds2, Ds3; tali distanze sono definite nelle rispettive discipline del PGT.

2 Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione fuori sedime e fuori sagoma e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

3 Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici, verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

4 La distanza Ds1 deve comunque attenersi anche alle norme del Nuovo Codice della Strada. In ogni caso dovrà essere rispettato il rapporto di 1:1 fra la larghezza della strada, maggiorata dell'arretramento nel punto minimo del fabbricato dal confine stradale, e l'altezza del fabbricato, fatte salve diverse disposizioni per le parti storiche e per le Cortine Edilizie.

5 Sono consentite distanze Ds1 minori di quelle fissate nelle norme di PGT, comunque mai inferiori a m 3, in caso di:

- a) soprizzo e ampliamento di fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente;
- b) strade aventi larghezza inferiore a m 7 (eccetto che per le aree E);
- c) cessioni pubbliche o asservimenti antistanti l'edificio e non previste dal Piano;
- d) strade interne a piani attuativi.

Nel caso di volumi tecnici con le caratteristiche di cui all'art. 2, lettera f, il manufatto può sorgere a filo strada, previa valutazione di compatibilità paesaggistica, riferita all'insieme degli impianti e manufatti previsti nell'area di pertinenza.

6 Sono consentite distanze Ds2 minori di quelle fissate nelle norme di PGT, quando:

- a) la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Ds3;
- b) gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a m 2,70.

Nel caso in cui l'area d'intervento sia posta a confine con aree destinate a servizi, esistenti o di previsione, diversi dalle strade, la distanza Ds2 si calcola anche con riguardo a tale confine, salva diversa previsione in sede di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato.

7 Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente.

8 Per le distanze tra fabbricati Ds3 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze previste dal PGT.

9 Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 0,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici". Non si tiene conto, ai fini della distanza Ds3, di corpi accessori e autorimesse, con altezza inferiore a m 2,70, privi di vedute che affaccino verso la parete finestrata antistante, qualora si fronteggino con detta parete finestrata per uno sviluppo pari o inferiore a m 12 e nel rispetto del Regolamento d'Igiene.

ART.4 AREE LIBERE DA EDIFICAZIONE ED AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI

1 Per le aree libere da edificazione, il rilascio del titolo edilizio comporta l'asservimento della relativa capacità edificatoria e la trasformazione delle aree in pertinenza degli stessi.

2 Sono di pertinenza urbanistica di edifici esistenti le aree computate come superficie fondiaria o territoriale al fine dell'edificazione degli edifici stessi in forza di titolo edilizio rilasciato successivamente al D.M. 22 novembre 1971 n. 4150 di approvazione del PRG.

3 Sono altresì considerate aree di pertinenza urbanistica quelle di edifici esistenti alla data sopraccitata e frazionate successivamente alla data medesima.

5 Ai fini della realizzazione di nuove costruzioni, prima dell'adozione di piani attuativi e - laddove non vi sia assoggettamento a piano attuativo - prima dell'efficacia dei titoli abilitativi per gli altri casi, i soggetti interessati dovranno attestare e descrivere gli eventuali vincoli di inedificabilità già gravanti sulle aree di pertinenza degli interventi stessi e dovranno indicare le aree che, in conseguenza degli interventi da realizzare, saranno soggette a vincolo. La nota di trascrizione nei RR.II. dell'atto di vincolo delle aree di pertinenza dei nuovi interventi dovrà essere esibita prima dell'efficacia dei relativi titoli abilitativi.

ART.5 EDIFICI CONDONATI ED EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PGT

1 Gli usi di aree legittimamente autorizzati che risultino, alla data di adozione del PGT, in contrasto con le relative previsioni possono essere mantenuti sino al rilascio di titoli abilitativi o all'approvazione di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche, che diano esecuzione alle previsioni del PGT stesso.

2 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, tra cui quelli oggetto di sanatoria in seguito alla normativa del condono edilizio aventi le destinazioni d'uso di riferimento in contrasto con quelle previste dal PGT stesso, sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria.

ART.6 EDIFICABILITÀ E VINCOLI

1 L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza o alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2 I vincoli in atto sul territorio comunale (aree soggette a tutela, vincoli amministrativi, fasce di rispetto ed ulteriori vincoli discendenti dall'applicazione della normativa statale e regionale vigente) sono indicati negli elaborati del DP costituenti il quadro conoscitivo ed altresì indicati negli elaborati di PdR e PdS, ai fini dell'immediata lettura dei medesimi con le previsioni di Piano.

3 Tra i vincoli ivi indicati, quello di rispetto cimiteriale apposto dal Comune con separato procedimento rispetto al PGT e quelli apposti da specifici provvedimenti emanati da Enti sovraordinati sono di carattere ricognitivo: la puntuale definizione del vincolo e la normativa che ne consegue sono dettate da tali separati provvedimenti e relative varianti. Diversamente, la fascia di rispetto del depuratore e le zone di rispetto (ZdR) dei pozzi di emungimento idropotabile ridelimitate con criterio temporale e/o idrogeologico sono invece definite dal Comune contestualmente al PGT.

4 Le aree contenute nei vincoli di inedificabilità assoluta partecipano, come aree inedificabili e pertinenziali, al computo della capacità edificatoria.

5 Nel corso del procedimento abilitativo degli interventi su aree interessate da vincoli in atto, il soggetto attuatore deve verificarne la relativa effettiva consistenza e rilevare la presenza di eventuali di servitù d'uso, il tutto come risultante dal provvedimento di apposizione o, nel caso di metanodotti ed elettrodotti, come risultante ai rispettivi enti gestori competenti, tenuto conto di eventuali variazioni del medesimo subentrate successivamente alla data di adozione del PGT.

6 I vincoli in atto sul territorio comunale vengono aggiornati ed integrati all'uopo, per effetto di successivi provvedimenti comunali e/o di Enti sovraordinati, con determinazione dirigenziale.

ART.7 CATEGORIE FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO

1 Ai fini della qualificazione funzionale delle aree e degli ambiti individuati dal PGT e della destinazione d'uso di riferimento di aree ed edifici esistenti, si definiscono le seguenti categorie funzionali:

a. Categoria funzionale: RESIDENZIALE

- destinazione principale: residenziale
- destinazioni complementari/compatibili:

terziario-commerciale (come definita al punto b) laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; produttiva/terziario-direzionale (come definita al punto c), con l'obbligo di prevedere in sede attuativa opportune misure di mitigazione laddove vi sia una commistione di funzioni residenziali e produttive; turistico/ricettiva (come definita al punto f);

b. Categoria funzionale: TERZIARIO-COMMERCIALE

- destinazione principale: terziario-commerciale, comprendente:
 - attività di commercio al dettaglio, distinte, ai sensi della vigente normativa statale e regionale, nelle seguenti tipologie di esercizio commerciale: di vicinato (EV), medie strutture di vendita (MSV), grandi strutture di vendita (GSV);
 - attività di commercio all'ingrosso;
 - attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - attività "paracommerciali", intendendo con esse: attività di artigianato di servizio e attività di produzione di beni/servizi alla persona aventi accesso al pubblico diretto per la commercializzazione, erogazione e consumo immediato nei locali stessi dell'attività dei beni/servizi prodotti; attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza;

Le attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso e quelle di somministrazione alimenti e bevande non sono considerate destinazioni terziario-commerciali qualora abbiano un ruolo ausiliario e strumentale ad altra attività, senza accesso diretto dalla pubblica via e (es.: spacci e mense aziendali all'interno di impianti produttivi/terziario-direzionali, bar ristoro di impianti sportivi, cinema, teatri, musei);

- destinazioni complementari/compatibili:
produttiva/terziario-direzionale (come definita al punto c), turistico-ricettiva (come definita al punto f)

c. Categoria funzionale: PRODUTTIVA/TERZIARIO-DIREZIONALE

- destinazioni principali:
 - produttiva, comprendente: industria e artigianato, officine, magazzini/depositi, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse, laboratori tecnico-scientifici, artistici e di ricerca, allevamenti intensivi di qualsivoglia natura non collegati alla conduzione del fondo; in generale, tutte le attività di trasformazione/lavorazione di beni, risorse primarie e materie secondarie; la destinazione produttiva comprende la residenza pertinenziale per alloggi di custodia;
 - terziario-direzionale, comprendente: uffici, banche, studi professionali, attività di terziario avanzato; in generale, tutte le attività di produzione/erogazione di servizi privati senza accesso diretto al pubblico e non accreditate, non convenzionate e prive di regolamentazione d'uso pubblico, quali, a titolo esemplificativo: sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di formazione ed istruzione;

- destinazioni complementari/compatibili:
terziario-commerciale (come definita al punto b); turistico/ricettiva (come definita al punto f);

Nel caso di commistione o vicinanza di zone residenziali, in sede attuativa dovranno essere previste le opportune misure di mitigazione o protezione degli spazi residenziali.

d. Categoria funzionale: RURALE

- destinazione principale: agricola, comprendente: attività per la conduzione del fondo; residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli), con esclusione degli allevamenti intensivi di qualsiasi natura non collegati alla conduzione del fondo; in generale attività di estrazione e raccolta di risorse primarie;
- destinazioni complementari/compatibili:
agriturismo; vendita al dettaglio di prodotti agricoli ed altre tipologie complementari;

e. Categoria funzionale: SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

- destinazione principale: servizi pubblici (servizi di proprietà pubblica e/o erogati da aziende/enti pubblici) e servizi privati regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso o da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore: servizi locali/sovralocali/statali amministrativi e non, di istruzione/formazione, culturali, sanitari, socio/assistenziali, sportivi, universitari, tecnologici, di mobilità e viabilità, alloggi ERP e sociali; servizi religiosi, così come definiti dalla legislazione vigente; attività di spettacolo e spettacoli viaggianti, quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla normativa regionale vigente; commercio su aree pubbliche;
- destinazioni complementari/compatibili:
sono stabilite dal PdS;

f. Categoria funzionale: TURISTICO RICETTIVA

- destinazione principale: attività ricettive alberghiere, attività ricettive non alberghiere, attività ricettive all'aria aperta, il tutto come definite ai sensi della normativa statale e regionale vigenti.

2 Le destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono complementari e compatibili in tutte le altre categorie funzionali.

3 La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia d'inizio attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale, attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

ART.8 PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

1 La generica indicazione di categoria funzionale terziario-commerciale nelle richieste di titolo edilizio o autorizzazione commerciale implica l'ammissibilità dei soli esercizi di vicinato al dettaglio e paracommerciali di equivalente dimensione. In sede di presentazione della proposta di piano attuativo o titolo edilizio, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni terziario-commerciali intenda realizzare. In caso di mancata specificazione, il titolo potrà essere rilasciato con riferimento ai soli esercizi di vicinato al dettaglio e paracommerciali di equivalente dimensione.

3 La Sv, su istanza del richiedente, viene computata in maniera convenzionale anziché effettiva in caso di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

4 Qualora l'attività di vendita avvenga in serre, congiuntamente all'attività di produzione agricola, la Sv sarà computata per il 25% della Slp delle serre; la superficie di eventuali locali destinati esclusivamente alla vendita al dettaglio di altre tipologie complementari ai prodotti da serra sarà computata separatamente nella medesima misura.

5 Per le attività paracommerciali, qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come Sv per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella Slp.

6 In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come Sv quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico, durante le operazioni di vendita.

7 Sino all'efficacia del provvedimento di adozione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività delle MSV, previsto ai sensi delle disposizioni regionali vigenti, il rilascio delle autorizzazioni per nuove MSV, con o senza opere edilizie, 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 dicembre 2007, n. 8/6024, paragrafo 3, lettera b). Nel caso di MSV previste all'interno di piani attuativi, tale verifica deve essere perfezionata prima dell'adozione del piano. Si richiamano inoltre le ulteriori disposizioni regionali in materia di autorizzazione di MSV che configurino la formazione di un Centro Commerciale. L'Amministrazione Comunale, entro 18 mesi dall'approvazione

della variante generale al PGT, dovrà approvare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività delle MSV.

8 I titoli edilizi e/o le autorizzazioni commerciali la realizzazione e/o apertura di nuove MSV con Sv maggiore di mq 800 si attuano con preventivo piano attuativo; da tale prescrizione sono esclusi i titoli edilizi e/o le autorizzazioni commerciali che non comportano un incremento maggiore del 30% della Sv esistente, alla data di adozione del PGT.

9 Lungo gli assi commerciali individuati nell'elaborato PR.05, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione dovranno prevedere tipologie con piede terziario-commerciale per le attività indicate nella relativa categoria funzionale all'art.7. A tale fine, con proprio provvedimento, la Giunta Comunale definisce misure incentivanti per le attività economiche di nuova realizzazione e/o esistenti da riqualificare o potenziare lungo tali assi, eventualmente anche lungo le direttrici che dagli stessi si diramano per una profondità massima da definire nel provvedimento medesimo.

10 La vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale, nel rispetto della medesima normativa.

11 Le GSV sono consentite esclusivamente laddove esistenti, nelle aree specificamente individuate nell'elaborato PR.04 mediante apposito simbolo grafico. 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.

12 In ogni caso non è consentito l'aumento della SIp a destinazione terziario-commerciale delle GSV esistenti, così come risultante autorizzata alla data di adozione del PGT. Sono altresì consentite modificazioni rispetto alla situazione autorizzata alla data di adozione del PGT nei seguenti casi:

- razionalizzazione e riqualificazione degli spazi che non comportino alcun incremento della SIp esistente alla data di adozione del PGT per destinazioni terziario-commerciali, anche in caso di realizzazione per fasi dell'intervento;
- suddivisione della GSV in più unità, che vengano o meno a costituire un centro commerciale, sempre nel rispetto dei limiti di cui al punto precedente e al precedente comma 7;
- riduzione della Sv: in tal caso la superficie eliminata non potrà essere riutilizzata successivamente se non sulla stessa area e fermo restando il limite globale di SIp per destinazioni terziario-commerciali esistente alla data di adozione del PGT.

13 La presenza di attività commerciali esistenti alla data di adozione del PGT non rispondenti alle sue norme è consentita fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque consentiti i sub ingressi.

ART.9 RETE ECOLOGICA COMUNALE

1 Il Pd S individua, tra i propri elaborati, la Rete Ecologica Comunale (REC), la cui definizione costituisce riferimento per tutti gli atti del PGT. Tra gli elementi che compongono la REC, il PdS individua la Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica Comunale (RVRP Comunale).

2 Nella RVRP Comunale tutti gli interventi di nuova costruzione, consentiti ai sensi del PTCP vigente, dovranno garantire la continuità e la funzionalità del corridoio ecologico individuato nonché prevedere misure di mitigazione e compensazione ambientale, così come definite al successivo art.10. Inoltre dovranno adottare idonee soluzioni progettuali finalizzate alla massimizzazione della permeabilità delle aree e al potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale.

3 A tale fine, gli interventi ammessi dovranno essere corredati da un apposito studio di compatibilità paesaggistico-ambientale e saranno sottoposti al preliminare parere consultivo della Commissione per il Paesaggio. In corrispondenza dei corridoi ecologici, le recinzioni dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna.

ART.10 COMPENSAZIONE AMBIENTALE

1 Sono soggetti a compensazione ambientale gli interventi di nuova edificazione:

- a consumo di suolo, in attuazione del PdR;
- non a consumo suolo, in attuazione del PdR, qualora ricadano 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, fatti salvi quelli che costituiscono pertinenza di insediamenti produttivi già esistenti alla medesima data;

- in attuazione degli AcT del DdP.

Gli interventi di nuova edificazione in attuazione del PdS (tipologia infrastrutturale e opere pubbliche) dovranno prevedere opere di mitigazione ambientale definite sulla base dei contenuti specificati nel Rapporto Ambientale della VAS.

2 Ai sensi del PTCP vigente alla data di adozione del PGT, si definiscono interventi a consumo di suolo tutti quelli che comportano la trasformazione del suolo da "non-urbanizzato" a "urbanizzato"; a tale fine la tavola *CS01 - Carta degli usi attuali del suolo* individua, con riferimento alle classificazioni di Uso del Suolo definite dal DUSAF regionale (Destinazioni d'Uso del Suolo Agro-Forestale), le aree del territorio comunale che si caratterizzano quale suolo "non-urbanizzato" alla data di adozione del PGT. Si definisce consumo di suolo il passaggio:

- in classe 1 (antropizzato) di aree in classi da 2 a 5 (aree agricole, territori boscati e ambienti seminaturali, aree umide, corpi idrici);
- all'interno della classe 1 (antropizzato) di aree dalle categorie d'uso 1411 (parchi e giardini) e 1412 (aree verdi incolte) ad altre sottoclassi della classe 1.

3 La versione digitale della *Carta degli usi del suolo* viene aggiornata con determinazione dirigenziale in funzione del monitoraggio del consumo di suolo secondo le procedure e le scadenze definite dalla VAS del PGT.

4 Gli interventi a consumo di suolo in attuazione del PdR, qualora non compresi in aree assoggettate a pianificazione attuativa, si attuano con permesso di costruire convenzionato.

5 La compensazione ambientale comporta la cessione gratuita al Comune di aree aventi destinazione agricola (E) nel PdR comprese in PLIS o proposte di PLIS ovvero di aree aventi destinazione a verde (V) nel PdS prioritariamente comprese nella RVRP Comunale; tali aree devono risultare pubblicamente accessibili ed avere una consistenza funzionale al loro utilizzo. Qualora le aree proposte in cessione non avessero tali caratteristiche 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 - quali rimboschimenti, messa a dimora di vegetazione d'alto fusto, filari, siepi, realizzazione di percorsi ciclopedonali, nonché, in generale, opere di riqualificazione del verde esistente - il tutto con riferimento agli indirizzi previsti nel PdS per la Rete Ecologica Comunale; è altresì 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.

6 L'impegno a realizzare le opere sopracitate o alla relativa corresponsione economica, in luogo della cessione delle aree per compensazione, è definito in convenzione del piano attuativo o, per gli interventi in attuazione del PdR non compresi in aree assoggettate a pianificazione attuativa, in convenzione che accompagna il relativo permesso di costruire. Sulle aree cedute deve essere costituito un vincolo perpetuo di destinazione d'uso trascritto nei RR.II.. All'atto di trasferimento, tali aree devono risultare sgombrere di qualsiasi elemento/manufatto estraneo all'uso agroforestale e prive di contaminazione del suolo, dimostrata mediante apposita indagine ambientale sulla qualità dei suoli da effettuarsi in contraddittorio con l'Agenzia Regionale per l'Ambiente.

7 Per gli interventi di nuova edificazione in attuazione del PdR, la quantità di aree da cedere al Comune per compensazione ambientale deve essere determinata:

- qualora ricadenti in aree a consumo di suolo, in misura pari alla Sf dell'intervento, limitatamente alla parte della medesima che viene trasformata da suolo "non-urbanizzato" a suolo "urbanizzato";
- qualora ricadenti in aree non a consumo di suolo ed interni alla RVRP Comunale, in misura pari a 1/10 della Sf.

8 Le aree in cessione per compensazione ambientale sono in aggiunta alle aree a servizi costituenti le dotazioni minime dovute ai sensi del PdS. Qualora le aree per compensazione ambientale messe a disposizione dal soggetto attuatore per la cessione al Comune siano dimensionalmente superiori alla quota richiesta, sarà possibile considerare tale eccedenza al fine della dotazione delle aree per servizi, prescritta dal PdS.

TITOLO II DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

ART.11 AMBITO DI APPLICAZIONE

1 Il PdR individua e disciplina aree ed ambiti del territorio comunale, urbanizzati e non urbanizzati, non compresi negli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal DdP e nelle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale individuate dal PdS. Le aree del PdR comprendono:

- il tessuto urbano consolidato (TUC), costituito da:
 - Nuclei di Antica Formazione: Centro e Borghi Storici (aree A);
 - Comparto Storico oltre la ferrovia (aree CS);
 - aree di completamento residenziali (aree B);
 - comparti di completamento residenziale (aree C);
 - comparti di possibile trasformazione polifunzionale (aree CD);
 - aree per attività economiche (aree D);
 - le aree interessate da Accordi di Programma (ADP) vigenti e Piani Attuativi (PA)/Programmi Integrati di Intervento (PII) approvati e/o adottati;
- le aree destinate all'agricoltura (aree E);
- le aree di valorizzazione e riqualificazione ambientale (aree VRA).

2 Quali elementi storici e di memoria connotativi del paesaggio urbano, unitamente al NAF, al CS, ai beni paesaggistici ed agli immobili storico-monumentali (di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.), il PdR individua altresì:

- gli Edifici Antichi e di Valore Testimoniale, in parte compresi anche in AT del DdP e in aree del PdS;
- le Cortine Edilizie, interessanti anche aree del PdS.

Per tali elementi il PdR detta specifiche modalità d'intervento, prevalenti rispetto a quelle indicate nelle rispettive discipline di area.

ART.12 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

1 Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

- PR.01 - AREE URBANIZZATE E AREE NON URBANIZZATE - scala 1:5.000 suddiviso in tre tavole: PR.01a, PR.01b, PR.01c
- PR.02 - NAF: TIPOLOGIE EDILIZIE E Giardini di pregio - scala 1:2.000
- PR.03 - NAF: MODALITÀ D'INTERVENTO - scala 1:2.000
- PR.04 - SISTEMA DEL COMMERCIO: RICOGNIZIONE attività COMMERCIALI ESISTENTI - scala 1:10.000
- PR.05 - SISTEMA DEL COMMERCIO: ASSI COMMERCIALI - scala 1:10.000
- PR.06 - REPERTORIO EDIFICI ANTICHI E DI VALORE TESTIMONIALE
- PR.07 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- PR.08 - NORME DI ATTUAZIONE

2 Il PdR contiene inoltre:

- i seguenti elaborati della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica:
 - Tavv. 7 - CARTA DEI VINCOLI - scala 1:5.000, suddiviso in tre tavole: 7A, 7B, 7C;
 - Tavv. 9 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA - scala 1:5.000 suddiviso in tre tavole: 9A, 9B, 9C;
 - Norme Geologiche di Piano
- il Reticolo Idrografico Principale e Minore (comprensivo di Regolamento di Polizia Idraulica) di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2010.

3 Gli elaborati PR.01, PR.03, PR.08, quelli della Componente Geologica Idrogeologica e Sismica sopra richiamati ed il Reticolo Idrografico Principale e Minore (comprensivo di Regolamento di Polizia Idraulica) hanno valore prescrittivo; l'elaborato PR.05 ha valore d'indirizzo; i restanti elaborati hanno valore ricognitivo, descrittivo e illustrativo.

ART.13 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: CENTRO E BORGHİ STORICI (AREE A)

1 Caratteri generali

I Nuclei di Antica Formazione (NAF) comprendono parti del territorio comunale identificabili come insediamenti storici nella cartografia I.G.M. di prima levata (1888).

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. Per queste aree ed edifici, ad eccezione di quelli compresi in AT del DdP alla cui disciplina si rinvia, si applicano le norme del presente articolo.

2 Destinazioni

Le destinazioni sono quelle di cui alle categorie funzionali residenziale, terziario-commerciale, produttiva - terziario-direzionale. Nelle aree individuate a servizi nel PdS, le destinazioni sono quelle di cui alla categoria funzionale servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale.

3 Modalità d'intervento

Nelle aree A, tutti gli interventi - con riferimento all'epoca storica di prevalente definizione del bene immobile - dovranno concorrere alla tutela, salvaguardia, nonché alla restituzione ed al reintegro delle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed architettoniche dell'immagine storicizzata e culturale prevalente in tali contesti. Dovrà inoltre essere valutata la presenza di siti di interesse archeologico e l'impatto dell'intervento sui medesimi; a tale fine i progetti di opere edilizie, pubbliche e private, comportanti lavori di scavo saranno comunicati, contestualmente alla presentazione del titolo edilizio, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

Qualsiasi intervento suscettibile di modificare l'aspetto dei luoghi e degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e, comunque, con quelle della tradizione locale. A tale fine, l'Allegato A all'elaborato PR.07 Relazione Illustrativa, *Linee guida per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione*, suggerisce indirizzi per la valutazione dei progetti, fornendo ulteriori criteri, rispetto a quelli regionali, a supporto della predisposizione dell'*esame di impatto paesistico*.

In relazione alle caratteristiche delle tipologie edilizie e degli spazi aperti, così come rilevate nell'elaborato PR.02, l'elaborato PR.03 individua specifiche modalità di intervento:

- a. per gli edifici della città di antico regime, prevalentemente del tipo edifici speciali, palazzi, palazzetti, nonché per le ville suburbane ed i mulini, sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo e, ove esista la documentazione storica dell'assetto originario, ripristino filologico di parti mancanti; non è consentito il recupero abitativo dei sottotetti che comporti innalzamento delle linee di gronda e/o modifiche della falda;
- b. per gli edifici della città di antico regime, prevalentemente del tipo edifici a schiera, edifici in linea, edifici a corte, nonché per i villini isolati della città borghese, per gli edifici speciali di nuovo regime e per gli edifici rurali, sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con permesso di costruire convenzionato qualora tali interventi propongano modifiche, in tutto o in parte, di sagoma e/o sedime e/o delle facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico dell'edificio originario; in tutti i casi i progetti dovranno salvaguardare il disegno di partizione delle facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico o proporre soluzioni compatibili con quelle degli edifici esistenti in aderenza, nonché salvaguardare gli elementi di pregio e/o connotativi del paesaggio storico;
- c. per gli edifici della città di nuovo regime, prevalentemente del tipo opifici/depositi ed edifici unifamiliari con piede produttivo sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con permesso di costruire convenzionato qualora tali interventi propongano modifiche, in tutto o in parte, di sagoma e/o sedime dell'edificio originario; in tutti i casi i progetti dovranno valutare le componenti storico architettoniche dell'edificio ai fini della conservazione dei caratteri architettonici meritevoli di tutela parziale o totale;
- d. per gli edifici conseguenti alla rottura della forma urbana, del tipo edifici su sedime antico, edifici a filo stradale o indipendente dal filo stradale ed edifici d'intasamento, sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con permesso di costruire convenzionato qualora tali interventi propongano modifiche, in tutto o in parte, di sagoma e/o sedime dell'edificio originario; in tutti i casi i progetti dovranno documentare il miglioramento estetico, ambientale, funzionale e di compatibilità con il contesto storico paesaggistico;
- e. per i giardini di pregio esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione, ripristino, restauro conservativo, di arredo ed impiantistici.

Non è ammessa la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche di sagoma.

4 Parametri edificatori

H1: pari all'esistente; maggiori altezze potranno essere definite in sede di permesso convenzionato o di piano attuativo nel rispetto di entrambi i seguenti criteri direttivi:

- non superiore all'altezza di eventuali edifici costituenti beni culturali presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità;
- contenimento dell'altezza alla luce del tessuto circostante, avendo come riferimento gli edifici della città di antico regime e, in subordine, quelli della città di nuovo regime.

Uf/Ut: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto previsto al successivo paragrafo *Prescrizioni particolari*.

H2, Ds1, Ds2 e Ds3: pari all'esistente per interventi senza modifiche di sagoma e/o sedime; negli altri casi:

H2: m 2

Ds1: quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e miglioramento del decoro urbano.

Ds2: m 6

Ds3: m 10

Np: 1/150 mq e comunque nel rispetto degli impianti originari di parchi e giardini esistenti.

5 Prescrizioni particolari

In presenza di esercizi commerciali, esercizi di somministrazione alimenti e bevande e di servizi pubblici la Slp è integrabile, su aree non pubbliche, con strutture leggere per giardini d'inverno e simili, spazi di sosta arredati e coperti, costituenti pertinenza dell'esercizio o del servizio. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Slp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

E' possibile utilizzare cortili, oltre la Slp consentita, per l'ampliamento di spazi pubblici o di uso pubblico. In tal caso le coperture dovranno presentare parti prevalentemente trasparenti.

ART. 14 COMPARTO STORICO OLTRE LA FERROVIA (AREE CS)

1 Caratteri generali

Le aree a nord e a sud di via Mentana, poste in prossimità del fiume Lambro e della ferrovia e comprese in apposita perimetrazione nell'elaborato PR.01, rappresentano uno dei nuclei produttivi storici di Monza; sono costituite prevalentemente da una pluralità di insediamenti di origine produttiva, con presenza di archeologia industriale. Nel comparto storico oltre la ferrovia sono compresi anche alcuni AT del DdP per i quali si rinvia alla specifica disciplina prevista da tale documento.

2 Destinazioni

Le aree comprese nel CS oltre la ferrovia sono individuate e distinte nella tavola PR.01 in:

- prevalentemente residenziali, per le quali le destinazioni sono quelle della categoria funzionale residenziale;
- prevalentemente non residenziali, per le quali le destinazioni sono quelle di cui alla categorie funzionali produttiva/terziario-direzionale e terziario-commerciale;
- miste, per le quali le destinazioni sono quelle di cui alla categorie funzionali residenziale, produttiva/terziario-direzionale e terziario-commerciale.

3 Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia; gli interventi che propongono modifiche, in tutto o in parte, di sagoma e/o sedime degli edifici originari si attuano con permesso di costruire convenzionato.

4 Parametri edificatori

H1: pari all'esistente; nel caso di interventi ristrutturazione edilizia eventuali maggiori altezze potranno essere definite in sede di permesso di costruire convenzionato, nel limite di formazione di un solo nuovo piano agibile/abitabile.

Uf/Ut: non superiore a quella esistente alla data di adozione del presente PGT; potranno essere consentiti limitati ampliamenti, non superiori al 20% della Slp esistente alla medesima data per destinazioni non residenziali, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp.

H2, Ds1, Ds2 e Ds3: pari all'esistente per interventi non comportanti modifiche di sagoma e/o sedime; negli altri casi:

H2: m 2

Ds1: quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, sia identificabili quali elementi riconoscibili del paesaggio urbano ai sensi del successivo art.16 sia puntualmente indicati nella specifica scheda grafica contenuta nell'elaborato PR.07 Relazione Illustrativa, fatti salvi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e miglioramento del decoro urbano;

Ds2: m 6; quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, identificabili e individuati come sopra;

Ds3: non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti.

5 Prescrizioni particolari

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.

Gli interventi dovranno inoltre prevedere:

- la riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- la riqualificazione ed il potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria, in particolare per verde e parcheggi;
- la formazione di percorsi pedonali di attraversamento/aree di sosta pedonale interni al CS, attraverso la riqualificazione delle aree libere esistenti e la creazione di nuove, ed il relativo asservimento all'uso pubblico perpetuo;
- il mantenimento del carattere diffuso di destinazioni produttive/terziario-direzionali e terziario-commerciali;
- il mantenimento ed il potenziamento degli assi commerciali individuati nell'elaborato PR.05;
- la tutela dei manufatti di archeologia industriale, e la prevalente conservazione dei sedimenti e dei tracciati dell'impianto originario degli edifici;
- il mantenimento o la ricostituzione dell'allineamento delle Cortine Edilizie, laddove identificabili.

Nell'elaborato PR.07 Relazione Illustrativa è contenuta una scheda grafica costituente riferimento per la realizzazione degli interventi in queste aree; in tale scheda vengono forniti indicazioni ed indirizzi di tutela e valorizzazione dei manufatti di archeologia industriale, dei percorsi, degli allineamenti e dei sedimenti storici da conservare, al fine altresì della definizione dei parametri Ds1 e Ds2.

ART. 15 EDIFICI ANTICHI E DI VALORE TESTIMONIALE

1 Caratteri generali

Gli Edifici Antichi e di Valore Testimoniale sono individuati con apposita campitura nella cartografia del PGT; nell'elaborato PR.06 - Repertorio Edifici Antichi e di Valore Testimoniale, sono distinti come di seguito elencato:

- a. Classe A: edifici di origine rurale, originariamente adibiti all'attività agricola e oggi generalmente trasformati ad usi diversi o non più utilizzati;
- b. Classe B: opifici, edifici superstiti artigianali ed industriali inseriti nel tessuto urbano a partire dalla seconda metà dell'800 e oggi generalmente in disuso;
- c. Classe C: villini ed edifici isolati, in prevalenza costruiti all'interno di un lotto secondo la regola dell'arretramento dal filo stradale e/o dai confini;

- d. Classe D: edifici a cortina stradale, con tipologie variabili dal modello in linea, al modello a schiera fino al modello a corte, caratterizzati dalla presenza di una facciata principale collocata fronte strada sulla quale si aprono generalmente gli accessi pedonali e carrabili;
- e. Classe E: edifici speciali, costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate, quali ad esempio: scuole, biblioteche, edifici militari, conventi, seminari, convitti, collegi, chiese, ecc..

2 Modalità d'intervento

Gli Edifici Antichi e di Valore Testimoniale o parti di essi potranno essere oggetto d'interventi sino al restauro e risanamento conservativo e, ove consentito dalle relative norme di area, sino alla ristrutturazione edilizia, con salvaguardia del disegno di partizione delle facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico e degli elementi di pregio e/o connotativi della tipologia edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia che modificano in tutto o in parte sagoma e/o sedime e/o facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico dell'edificio originario, sono ammessi con permesso di costruire convenzionato, salvo nei casi in cui è prevista la preventiva pianificazione attuativa.

Per gli edifici di classe A sono ammessi tutti gli interventi attraverso la modalità del ripristino filologico, con mantenimento dell'impianto tipologico originario. Non è ammessa la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche di sagoma.

3 Prescrizioni particolari

I progetti interessanti Edifici Antichi e di Valore Testimoniale dovranno essere accompagnati dalla serie storica delle mappe catastali e breve relazione con documentazione fotografica, che attesti lo stato di conservazione dell'edificio, la qualità architettonica complesso edificato.

Gli interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.

ART.16 CORTINE EDILIZIE

1 Caratteri generali

Le Cortine Edilizie esistenti nel territorio comunale sono prevalentemente individuate graficamente con apposita simbologia nella cartografia di PGT e in parte, seppure non individuate graficamente, sono elementi riconoscibili del paesaggio urbano, identificabili qualora si rilevi la presenza di un fronte edificato senza soluzione di continuità, avente uno sviluppo rilevante e disposto lungo il ciglio di strada pubblica o privata aperta al pubblico transito oppure lungo il confine di uno spazio pubblico o, infine, lungo o altro simile elemento di allineamento interno al lotto o a più lotti contigui

2 Modalità d'intervento

Per tutte le Cortine Edilizie ci si atterrà, nel rispetto dei parametri delle norme dell'area di appartenenza, alla seguente disciplina:

- per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi;
- eventuali nuove costruzioni, a completamento o a prolungamento di Cortine Edilizie esistenti, dovranno svilupparsi in aderenza lungo le cortine stesse, con possibilità di edificazione di SIp residua interna all'area;
- nel contesto di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere valutate anche soluzioni diverse, in tutto o in parte, arretrate dal filo stradale.

ART.17 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (AREE B)

1 Caratteri generali

Le aree residenziali di completamento B interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Le aree B sono distinte in:

- aree B0: aree residenziali edificate con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato;
- aree B1: aree residenziali edificate di contenimento delle capacità edificatorie;
- aree B2: aree residenziali edificate di completamento; queste aree sono articolate in cinque classi (I, II, III, IV, V).

2 Destinazioni

Le destinazioni sono quelle di cui alla categoria funzionale residenziale, con i limiti previsti nelle rispettive discipline ai successivi paragrafi.

3 Prescrizioni particolari

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. È ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

In presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, la Slp è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Slp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

17.1 AREE B0 RESIDENZIALI EDIFICATE CON MANTENIMENTO DELL'IMPIANTO ARCHITETTONICO E SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO

1 Caratteri generali

Le aree B0 comprendono unità fondiari ed edifici di impianto architettonico originario in presenza di parco o giardino privato meritevole di attenzione e tutela.

2 Destinazioni

Sono escluse le MSV con Sv superiore a mq 400 e le attività insalubri di prima classe.

3 Modalità di intervento

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia; ad esclusione degli Edifici Antichi e di Valore Testimoniale sono altresì ammessi limitati ampliamenti. Gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie che propongono modifiche, in tutto o in parte, di sagoma e/o sedime dell'edificio originario sono attuabili con permesso di costruire convenzionato.

4 Parametri edificatori

H1: m 7,50 in caso di ampliamento; non superiore a quella preesistente negli altri casi;

Slp: non superiore a quella esistente alla data di adozione del presente PGT; potranno essere consentiti limitati ampliamenti, non superiori al 20% della Slp esistente.

H2: m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

Ds1: m 5;

Ds2: m 6;

Ds3: m 10;

Np: 1/mq 150 e comunque nel rispetto degli impianti originari di parchi e giardini esistenti.

5 Prescrizioni particolari

Il progetto dovrà documentare la storia degli edifici e le caratteristiche dell'impianto arboreo, esistente e di progetto.

Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento, in presenza (nell'area di intervento, al perimetro o antistanti) di Edifici Antichi e di Valore Testimoniale o di giardini e parchi, dovranno documentare la contestualizzazione e compatibilità architettonica ed ambientale con le preesistenze.

Per le aree di parcheggio in superficie, esistenti o di progetto, salve le norme vigenti in materia di impermeabilizzazione, è esclusa la pavimentazione in asfalto.

Sono consentiti parcheggi interrati da realizzare preferibilmente nella parte sottostante la superficie coperta e salvaguardando gli alberi d'alto fusto.

17.2 AREE B1 RESIDENZIALI EDIFICATE DI CONTENIMENTO DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE

1 Caratteri generali

Le aree B1 comprendono in prevalenza, anche con carattere di discontinuità, edifici mono e bifamiliari.

2 Destinazioni

Sono escluse le MSV con Sv superiore a mq 400 e le attività insalubri di prima classe.

3 Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Gli interventi che prevedono l'incremento dell'Uf recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp si attuano con permesso di costruire convenzionato.

4 Parametri edificatori

H1: m 7,50; m 10,50 con permesso di costruire convenzionato o piano attuativo; nel caso di ristrutturazione edilizia con modifiche di sagoma e/o sedime è consentito il mantenimento dell'H1 esistente

Uf : mq/mq 0,35; e' ammesso l'incremento dell'Uf fino ad un massimo di 0,45 mq/mq recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp

H2: m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

Ds1: m 5;

Ds2: m 6;

Ds3: m 10;

Np: 1/mq 150

Qf : 30%

Af : minimo 40%

5 Prescrizioni particolari

Gli interventi diretti dovranno realizzare prevalentemente tipologie edilizie mono o bifamiliari, salvo diversa attuazione con permesso di costruire convenzionato.

17.3 AREE B2 RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO

1 Caratteri generali

L'area B2 comprende prevalentemente aree ed edifici pluripiano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi (B2 classe I, B2 classe II, B2 classe III, B2 classe IV, B2 classe V).

2 Destinazioni

Sono escluse le attività insalubri di prima classe.

3 Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Gli interventi che prevedono l'incremento dell'Uf recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp si attuano con permesso di costruire convenzionato.

4 Parametri edificatori

- classi I e II:

H1 = m 10,50; rispettivamente m 10,50 e m 15 con permesso di costruire convenzionato o piano attuativo

Uf = mq/mq 0,45; è ammesso l'incremento dell'Uf fino a mq/mq 0,60 per la classe I e mq/mq 0,65 per la classe II, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp;

- classe III:

H1 = m 15, m 18 con permesso di costruire convenzionato o con piano attuativo

Uf = mq/mq 0,90; è ammesso l'incremento dell'Uf fino a mq/mq 1,00, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp;

- classi IV e V:

H1 = m 18; rispettivamente m 18 e 21 con permesso di costruire convenzionato o con piano attuativo
Uf = mq/mq 0,85; è ammesso l'incremento dell'Uf fino a mq/mq 1, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp;

- Per tutte le classi delle aree B2:

H2: m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà

Ds1: m 5

Ds2: m 6

Ds3: m 10

Np: 1/mq 150

In tutte le aree B2 nel caso di ristrutturazione edilizia con modifiche di sagoma è consentito il mantenimento dell'H1 esistente.

5 Prescrizioni particolari

Per interventi a piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a torre o a schiera, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

ART.18 COMPARTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (AREE C)

1 Caratteri generali

Le porzioni di territorio identificate come aree C sono comparti formati da una o più aree, di seguito denominate *unità di comparto*, anche distanti tra loro, interne al tessuto urbano consolidato. In tali comparti sono individuate in modo distinto le aree di concentrazione edificatoria e quelle per servizi, qualificabili prevalentemente come aree a verde, dimensionate in misura pari a 2/3 rispetto alla St complessiva di ogni comparto; a tutte le aree si applica indistintamente la perequazione di comparto, con l'attribuzione di un indice territoriale unico.

2 Destinazioni

Le destinazioni sono quelle di cui alla categoria funzionale residenziale. Sono escluse le attività insalubri di prima classe.

3 Modalità di intervento

Gli interventi, anche parziali, che prevedono la cessione e/o l'asservimento di aree a servizi in misura pari a 2/3 della St e in aree del tutto congruenti a quelle indicate nell'elaborato PR.01 si attuano attraverso permessi di costruire convenzionati. Eventuali interventi che configurino, in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, diverse previsioni localizzative di aree a servizi e fondiari si attuano con preventivo piano attuativo esteso all'intero comparto o esteso all'intera *unità di comparto*.

4 Parametri edificatori

Ut = mq/mq 0,30

H1 = m 10,50 aumentabili sino a due piani abitabili alla luce delle altezze nel contesto paesaggistico circostante ed al fine di migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private

H2 = m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte, fatti salvi gli allineamenti preesistenti di valore storico ambientale; m 3 verso i restanti confini di proprietà

Ds1 = m 5, salvo distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto di allineamenti preesistenti di valore storico ambientale

Ds2 = m 6

Ds3 = m 10

Np = 150/mq

5 Prescrizioni particolari

Le aree a servizi da cedere o asservire all'uso pubblico sono pari a 2/3 della St del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato. Qualora la superficie individuata in cartografia non corrisponda esattamente a tale quantità, dovrà essere ceduta o asservita la parte corrispondente alla quantità maggiore tra quella indicata in cartografia e quella corrispondente a 2/3 della St dell'intervento; nel caso in cui 2/3 sia la quantità maggiore, il Comune valuterà la possibilità di monetizzare la parte eccedente rispetto a quella indicata in cartografia. Per gli interventi estesi all'*unità di comparto* la quantità di aree a servizi dovrà essere determinata proporzionalmente a tale maggiore quantità.

Le aree a servizi individuate nei comparti concorrono sia al soddisfacimento delle dotazioni minime di aree a servizi previste dal PdS sia alla compensazione ambientale disciplinata dal presente PdR.

Su tali aree a servizi, al netto di eventuali parcheggi pubblici, è trascritto un vincolo perpetuo al mantenimento a verde, secondo la disciplina dei PdS.

ART.19 COMPARTI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA (AREE CD)

1 Caratteri generali

Le porzioni di territorio identificate come aree CD interessano aree prevalentemente edificate a rischio dismissione di attività economiche o talvolta con attività dismesse. La disciplina è orientata ad evitare la dismissione delle attività economiche presenti e, nel caso in cui essa si verifichi, a governarne la trasformazione.

2 Destinazioni

In caso di effettiva dismissione dell'attività in essere, le destinazioni sono quelle di cui alle categorie funzionali residenziale, produttivo/terziario-direzionale, terziario-commerciale; sono escluse nuove attività insalubri di prima classe. Le destinazioni produttive dovranno essere compatibili con il contesto per caratteristiche ambientali, igienico-edilizie e di accessibilità.

3 Modalità di intervento

Gli interventi dalla ristrutturazione edilizia con modifiche di sagoma e/o sedime e mutamento di destinazione d'uso sono consentiti con preventivo piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni ed i limiti di cui alle presente disciplina; gli interventi dalla ristrutturazione edilizia con modifiche di sagoma e/o sedime senza modifiche di destinazione d'uso sono consentiti con permesso di costruire convenzionato; gli interventi di ristrutturazione edilizia senza modifiche di sagoma e/o sedime che comportino il mutamento della destinazione d'uso sono consentiti con permesso di costruire convenzionato; tutti gli altri interventi sono consentiti con titolo edilizio diretto.

4 Parametri edificatori

H1 = m 10,50 aumentabili sino a due piani abitabili alla luce delle altezze nel contesto paesaggistico circostante ed al fine di migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private.

Ut = mq/mq 0,50; è ammesso l'incremento dell'Ut fino a mq/mq 0,65 qualora la quota di Slp in incremento sia per destinazioni non residenziali e/o sia in locazione convenzionata e/o derivi dall'applicazione dell'Utp

H2 = m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte, fatti salvi gli allineamenti preesistenti di valore storico ambientale; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

Ds1 = m 5, salvo distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto di allineamenti preesistenti di valore storico ambientale;

Ds2 = m 6

Ds3 = m 10

Np = 1/mq 150

5 Prescrizioni particolari

In presenza di esercizi commerciali, esercizi di somministrazione alimenti e bevande e di servizi pubblici la Slp è integrabile, su aree non pubbliche, con strutture leggere per giardini d'inverno e simili, spazi di sosta arredati e coperti, costituenti pertinenza dell'esercizio o del servizio. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Slp della specifica

attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. È ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte.

Per queste aree l'elaborato DP.02 *Rete dell'urbanità e naturalità diffusa* del DdP fornisce indicazioni ed indirizzi di tutela e valorizzazione dei manufatti di archeologia industriale, dei percorsi, degli allineamenti e dei sedimi storici da conservare, al fine altresì della definizione dei parametri Ds1.

ART.20 AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (AREE D)

1 Caratteri generali

Le aree D per attività economiche costituiscono le parti della città in cui sono prevalenti attività connesse alla produzione di beni e di servizi, esistenti o di nuovo insediamento. Le aree D sono distinte in:

- aree D1: aree per attività economiche produttive/terziario-direzionali e terziario-commerciali, ulteriormente distinte in:
 - D1 non perimetrata;
 - D1 perimetrata;
- aree D2: aree per attività economiche produttive/terziario-direzionali, ulteriormente distinte in:
 - D2 non perimetrata;
 - D2 perimetrata;
 - D2 perimetrata di riordino urbano e ambientale.

Le aree D2 perimetrata comprendono prevalentemente aree utilizzate da attività autorizzate con provvedimenti temporanei in base alla disciplina sul trattamento dei rifiuti, ubicati lungo viale Fermi.

Le aree D2 perimetrata di riordino urbano e ambientale comprendono prevalentemente aree caratterizzate dalla presenza di uso incontrollato dei suoli, 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

2 Destinazioni

Le destinazioni sono:

- aree D1 perimetrata e non perimetrata: quelle di cui alle categorie funzionali produttiva/terziario-direzionale e terziario-commerciale;
- aree D2 non perimetrata: quelle di cui alla categoria funzionale produttiva/terziario-direzionale; sono escluse le destinazioni turistico/ricettive e le MSV con Sv superiore a mq 400;
- aree D2 perimetrata: quelle di cui alla categoria funzionale produttiva/terziario-direzionale limitatamente agli impianti di cui alla disciplina sul trattamento dei rifiuti; sono escluse le destinazioni turistico/ricettive e le MSV con Sv superiore a mq 400;
- aree D2 perimetrata di riordino urbano e ambientale: quelle di cui alla categoria funzionale produttiva/terziario-direzionale con esclusione delle MSV e quelle della categoria funzionale rurale con esclusione dell'agriturismo; sono altresì consentite quali funzioni accessorie le destinazioni residenziali, limitatamente a residenze temporanee per attività di intrattenimento itineranti.

In tutte le aree D sono escluse nuove GSV e la categoria funzionale residenziale non pertinenziale alla destinazione principale.

3 Modalità d'intervento

Nelle aree D1 non perimetrata e D2 non perimetrata sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Nelle aree D1 perimetrata gli interventi edilizi si attuano con preventivo piano attuativo esteso all'intero comparto; i tracciati stradali ivi individuati hanno valore indicativo e d'indirizzo.

Nelle aree D2 perimetrata e nelle aree D2 perimetrata di riordino urbano e ambientale, gli interventi edilizi si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato.

Per le aree D2 perimetrate di riordino urbano e ambientale, il permesso di costruire convenzionato deve interessare almeno il 50%, in parti contigue, della St del singolo comparto. I proprietari, riuniti in Consorzio, provvedono alla demolizione di ogni eventuale manufatto, al recupero fisico e vegetativo delle aree per uso agricolo e/o ecologico, e alla costruzione sul suolo di risulta delle demolizioni. L'area da destinarsi alla nuova costruzione non può superare il 33% della St dei proprietari consorziati.

4 Parametri edificatori

- aree D1 perimetrate e non perimetrate:

$H1 = m 17;$

$Uf/U_t = mq/mq 1,00$ per insediamenti a destinazione produttiva e $mq/mq 0,70$ quelli ad altre destinazioni; nel caso di mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie dalla destinazione produttiva ad altre destinazioni il recupero della Slp esistente è ammesso fino al limite di $mq/mq 0,70$ di Slp;

- aree D2 non perimetrate, D2 perimetrate e D2 perimetrate di riordino urbano e ambientale:

$H1 = m 6$

$Uf/U_t = mq/mq 0,15;$

- Per tutte le aree D:

$Q_f/Q_t = 70\%$

Af : minimo 15%

$H2 = m 2$ per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, fino a m 6 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

$Ds1 = m 6;$

$Ds2 = m 6$

$Ds3 = m 10$

$N_p = 1/mq 150$

5 Prescrizioni particolari

Nelle aree D2 perimetrate tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno realizzare opere e misure di mitigazione ambientale e paesaggistica, in particolare verso le aree abitate e lungo viale Fermi. Laddove esistano attività in corso, autorizzate con provvedimenti temporanei in base alla disciplina sul trattamento dei rifiuti, all'atto del rinnovo dell'autorizzazione è consentito il mantenimento delle strutture e degli impianti esistenti anche in eccedenza ai parametri definiti dalla presente disposizione, a condizione che vengano assicurate idonee forme di compensazione ambientale, nei limiti minimi fissati all'art.10.

Nelle aree D2 perimetrate di riordino urbano e ambientale, le aree che verranno rigenerate per uso agricolo e/o ecologico (pari al 67% della St dell'intervento) potranno essere utilizzate per piccole coltivazioni agricole e orticole, per attività di servizi alla persona per lo sport e il tempo libero che non necessitano di impianti stabili, per attività legate alla cura ed al benessere degli animali.

Le aziende a rischio di incidente rilevante possono insediarsi unicamente all'interno delle aree D1, previa elaborazione dell'Elaborato Relativo ai Rischi di Incidente Rilevante (ERIR) previsto ai sensi delle disposizioni statali e regionali vigenti. In attesa di definizione dell'ERIR comunale, le porzioni di territorio interessate da rischi di incidenti rilevanti correlati ad attività produttive insediate su altri comuni sono soggette alle previsioni definite in sede di approvazione dei relativi strumenti.

Non sono consentite attività insalubri di prima classe a distanza inferiore a m 100 dalle aree con destinazione residenziale, da quelle a servizi S (per servizi con permanenza di persone), V e REL. Gli interventi relativi ad attività insalubri devono prevedere l'adozione di cautele volte ad assicurarne la compatibilità con le funzioni presenti nel contesto circostante, con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

Le previsioni della rete per la naturalità ed urbanità diffusa previste dal Documento di Piano sono prescrittive per i piani attuativi e per i permessi di costruire convenzionati delle aree D1 e D2 perimetrate, ivi comprese quelle di riordino ambientale.

Gli standard urbanistici, per i piani attuativi delle aree D1 perimetrare tra viale Stucchi e via Adda, dovranno essere prioritariamente reperiti al fine di realizzare la fascia verde a nord dell'abitato di Sant'Albino, prevista dalla tavola DP.02.c del Documento di Piano.

ART.21 AREE INTERESSATE DA ACCORDI DI PROGRAMMA (ADP) VIGENTI E PIANI ATTUATIVI (PA)/PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII) APPROVATI E/O ADOTTATI

1 Le aree interessate da Accordi di Programma (ADP) vigenti e Piani Attuativi (PA)/Programmi Integrati di Intervento (PII) approvati e/o adottati, alla data di adozione del PGT, sono individuate con apposita perimetrazione nell'elaborato PR.01. Su tali aree l'edificazione è stata attuata e/o si attuerà solo in seguito al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi. I PA e i PII conservano efficacia sino alla relativa scadenza convenzionale.

2 A queste aree le disposizioni del PGT non si applicano; altresì le disposizioni del PGT non si applicano in caso di Varianti agli Accordi di Programma vigenti, in quanto soggetti a disciplina speciale. In ogni caso è fatta salva la previsione di area B2 così come individuata all'interno del perimetro dell'AdP "Polo Istituzionale" (D.P.G.R. n. 6005 del 6/6/2007), per la quale si rinvia alla specifica disciplina prevista all'art.17.

3 Il quadro di riferimento generale per eventuali Varianti ai PA/PII con convenzioni in atto è costituito dagli strumenti urbanistici vigenti al momento della stipulazione della convenzione.

ART.22 AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE (AREE E)

1 Caratteri generali

Le aree E comprendono le aree agricole individuate dal PGT e tra esse, identificabili con apposita campitura, quelle individuate quali ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico (AAS) del PTCP vigente alla data di adozione del PGT; relativamente agli AAS, il PGT, ai sensi della normativa di PTCP vigente, propone ed individua distintamente le aree costituenti miglioramenti e le aree costituenti rettifiche rispetto a quelle del PTCP vigente alla data di adozione del PGT. La disciplina delle aree E è finalizzata ad obiettivi sia di tutela della residua funzione agricola sul territorio comunale, sia di qualificazione e riqualificazione di un'importante componente del paesaggio e dell'ambiente naturale.

2 Destinazioni

Le destinazioni sono quelle di cui alla categoria funzionale rurale; per gli edifici legittimamente esistenti e non adibiti ad usi agricoli alla data di adozione del PGT, per i quali non sia stato stipulato il vincolo di mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola previsto dalla normativa vigente, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso così come rilevabili ai sensi del precedente art.5.

Sono escluse nuove MSV.

3 Modalità d'intervento

Ai sensi della l.R. n.12/2005 e s.m.i., l'individuazione degli AAS nel PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sulle previsioni del PGT; le relative prescrizioni sovraordinate si applicheranno quindi anche agli AAS che la Provincia recepirà per effetto dei miglioramenti e rettifiche proposti dal PGT.

Fatto salvo quanto sopra, per le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Per gli edifici legittimamente esistenti e non adibiti ad usi agricoli sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e limitati ampliamenti, nella misura fissata nel successivo *Parametri Edificatori*.

Nelle aree agricole E comprese nei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) ovvero in Parchi regionali di nuova istituzione gli interventi si attuano con riferimento ai Programmi Pluriennali degli Interventi (PPI) previsti dai rispettivi Enti gestori dei Parchi.

Nelle aree comprese nei perimetri proposti da atto deliberativo comunale per l'inserimento nei parchi locali di interesse sovracomunale ovvero in parchi regionali di nuova istituzione, gli interventi di nuova edificazione, con esclusione degli ampliamenti di edifici esistenti fino al limite del 20% e di quelli previsti dai Programmi Pluriennali degli Interventi degli enti gestori, sono soggetti a preventivo Piano Particolareggiato esteso all'intero perimetro del PLIS.

4 Parametri edificatori

H1 = m 7,50, anche per adeguamenti ed ampliamenti (compreso recupero del sottotetto) di edifici isolati esistenti ad uso residenziale

- Per abitazioni dell'imprenditore agricolo:

Uf = 0,01 mq/mq

- Per altre destinazioni agricole:

Uf = mq/mq 0,03

- Per le serre:

Uf = mq/mq 0,20

In tutti i casi sono fatte salvi le SIp maggiori esistenti alla data di adozione del PGT.

- Per gli edifici legittimamente esistenti e non adibiti ad usi agricoli:

Uf = non superiore al 20% della SIp esistente alla data di adozione del PGT, sino ad un massimo una tantum di mq 100;

H2 = m 2, per l'eventuale recinzione dell'area di pertinenza degli edifici; m 1,20 (siepi, staccionate aperte e simili), solo come recinto a fini provvisori e protettivi delle colture; inoltre, dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere, delle recinzioni e dei recinti stessi;

- Per tutti i casi:

Ds1 = m 20, salvo ampliamenti di edifici esistenti

Ds2 = m 10, salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di m 6

Ds3 = m 10

Np = come da progetto per inserimento paesistico

5 Prescrizioni particolari

Su tutte le aree, anche non contigue, computate a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i RR.II..

Va escluso ogni parcheggio e deposito, a cielo aperto o interrato, che non sia pertinenziale all'attività agricola. Sono consentiti depositi di derrate, prodotte dalle aziende agricole insediate, nei limiti stabiliti dalla normativa regionale.

Le recinzioni devono essere trasparenti e compatibili con il paesaggio agricolo;

Le aree di pertinenza di eventuali edifici, esistenti o in progetto, ubicati in aree limitrofe ad aree agricole potranno includere parti di aree E, per una profondità media non superiore a m 10, a condizione che:

- siano inedificate in superficie e in sottosuolo, con l'eccezione di gazebo con Sc massima di mq 10 e arredi da giardino;
- mantengano caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e non siano interessate da pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano tale permeabilità;
- mantenute, prevalentemente, ad orto/giardino ovvero piantumate con alberi d'alto fusto.

Tali condizioni devono essere assicurate con apposita impegnativa, in sede di formazione del titolo edilizio.

Le attività agricole previste devono essere svolte nel rispetto di quanto previsto nel vigente "Programma d'Azione regionale per la protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole nelle zone vulnerabili ai sensi della Direttiva nitrati 91/676/CEE".

ART.23 AREE DI VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (VRA)

1 Caratteri generali

Le aree VRA, esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree agricole ma diffusamente individuate nel territorio comunale, sono aree prevalentemente inedificate, talvolta caratterizzate dalla presenza di attività orticole o prati o superfici non coltivate e talvolta caratterizzate dalla presenza di attività di deposito. Tali aree sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto; detengono un valore ecologico ed ambientale in ragione della presenza di suoli ancora prevalentemente permeabili e, in alcuni casi, di patrimonio vegetazionale.

2 Destinazioni

Le destinazioni sono quelle d'uso degli immobili e delle unità immobiliari rilevabili ai sensi del precedente art.5. La trasformazione d'uso delle aree non edificate è consentita solo per la realizzazione di giardini, orti, attrezzature sportive/ricreative all'aperto e per attività legate alla cura ed al benessere degli animali non comportanti riduzione della permeabilità del terreno. E' altresì consentita la vendita in loco dei prodotti agricoli.

3 Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

4 Parametri edificatori

Uf = mq/mq 0,03 fino a mq 70 per strutture di supporto alle destinazioni previste; la superficie impermeabile non dovrà essere superiore al 5% della Sf; per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione è ammesso l'incremento fino al 10% della SIp esistente.

H1 = pari all'esistente, in caso di ampliamento degli edifici esistenti; m 4,50 per le strutture di supporto alle destinazioni previste;

H2: m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

Ds1 = m 6

Ds2 = m 6

Ds3 = m 10

Np = 1/mq 150 e comunque nel rispetto degli impianti arborei esistenti alla data di adozione del PGT.

5 Prescrizioni particolari

Le recinzioni potranno essere realizzate tramite impianti arbustivi e rete metallica interposta.