



## Assessorato alle Politiche del Territorio

Settore Governo del Territorio

Servizio Piani Urbanistici - SIT

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## PIANO DEI SERVIZI

COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N° 71 DEL 29/11/2007: 18/12/2007

COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N° 77 DEL 29/09/2014: OTTOBRE 2014

**TAV.  
B4**

### NORME TECNICHE

**Sindaco**

Roberto Scanagatti

**Assessore alle  
Politiche del Territorio**  
Claudio Colombo

**Segretario Generale**

Dott. Mario Spoto

**Direttore di Settore**

Arch. Giuseppe Riva

**Coordinamento Generale e Documento di Piano:** Arch. Massimo Giuliani

**Coordinamento di Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT:** Arch. Roberto Almagioni, Arch. Carlo Gerosa

**Valutazione Ambientale Strategica:** Ing. Marco Pompilio

**Revisione giuridica:** Avv. Prof. Giuseppe Franco Ferrari

**Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica (parte geologica e sismica):** REA s.c.r.l. (Dott. Geol. D. D'Alessio)

**Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica (parte idraulica):** Ing. F. Gianoli, Ing. M. Schena

**P.U.G.S.S.:** Studio ambientale (Dott. Geol. N. Bosco)

#### **Allegati al P.G.T.**

##### **Consulenze:**

*Piano Urbano del Commercio:* Arch.A.Patrizio, Arch.V.Lorenzelli

*Norme di Urbanistica Commerciale:* Prassocoop, R.Cavalli

*Piano Energetico Comunale:* Dott. L.Andreoli

#### **Ufficio Piani Urbanistici**

##### **Collaboratori tecnici:**

Arch.Francesca Corbetta, Arch. Angela Cortini, Ing. Chiara Della Rossa,  
Arch.Enzo Dottini, Arch. Andrea Giambarda, Arch. Gianluca Marangoni,  
Arch.Giuseppe Palmati, Arch.Stefania Zamberlan, Dott.Ivana Pederiva  
Geom. Massimo Monguzzi

##### **Altri collaboratori:**

Natalia Colombo, Maria Meregalli, Emilia Pesenti, Patrizia Sacchetti

<b>ART. 1 RIFERIMENTI NORMATIVI.....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2 PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 3 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 4 PEREQUAZIONE .....</b>	<b>8</b>
<b>ART. 5 INCENTIVI.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 6 AREE PER SERVIZI .....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 7 NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE, PER MOBILITA' E ZONE A CARATTERE URBANO E SOVRACOMUNALE.....</b>	<b>12</b>
<b>ART. 8 AREE SP PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE LOCALE.....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 9 AREE SV PER AREE DESTINATE A OPERE PER LA MOBILITÀ E VIABILITÀ LOCALE E GENERALE.....</b>	<b>16</b>
<b>ART. 10 ZONE F PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE URBANO E SOVRACOMUNALE.....</b>	<b>17</b>
<b>ART. 11 INDIRIZZI .....</b>	<b>22</b>
<b>ART. 12 POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI IN AREE COMMERCIALI ..</b>	<b>23</b>

**ART. 1 RIFERIMENTI NORMATIVI**

1 Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

2 Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

3 Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.

4 Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## **ART. 2 PIANO DEI SERVIZI**

### **1 Il Piano dei Servizi:**

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi, unitamente al Piano Casa;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi; in particolare il Piano dei Servizi prevede la predisposizione del Piano comunale dei tempi e degli orari, per un migliore uso dei servizi e fa riferimento ai contenuti del Piano di Zona del Distretto di Monza, per la programmazione delle strategie territoriali delle politiche sociali e alle disposizioni di cui ai piani settoriali;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

**2** Il Comune elaborerà a titolo non prescrittivo, come elemento complementare del Piano dei Servizi, il documento del Piano Casa, ai sensi della l. 21/01 e delle vigenti disposizioni regionali. In particolare il Piano Casa triennale definisce dimensioni, localizzazioni e criteri per gli interventi a Piano di Zona, ad edilizia convenzionata per edilizia economico popolare, con attenzione all'edilizia residenziale pubblica e per la realizzazione di alloggi in affitto, protetti e servizi ricettivi.

### ART. 3 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 comunque partecipi ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa è comprensiva delle aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. La capacità edificatoria, generata dall'applicazione dell'indice Ut alla St e non utilizzata all'interno delle aree di concentrazione edificatoria (Sf), potrà essere tralata con le modalità di cui all'art.6. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut.
- b. Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le parti destinate o comunque soggette all'uso pubblico previste nella tavola grafica.
- 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 1,60), 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 salvo le esclusioni di cui alle successive precisazioni; Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:
- I le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
  - II i balconi ed i terrazzi;
  - III i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,40 al colmo, m 0,60 all'imposta e con una pendenza massima di 35°;
  - IV le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 10% della Slp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;
  - V 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;
  - VI 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), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
  - VII spazi con destinazione a 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 al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
  - VIII gli atri di ingresso al piano terra ed i vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi, limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi; i ripiani di accesso alle unità immobiliari dovranno comunque essere computati nella Slp.
- Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree

di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Slp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti NTA, previo decreto di presa d'atto del Dirigente.

- 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.

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

- g. 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 di zona 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.
- h. H2 - Altezza massima delle Recinzioni ed altre opere similari: in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di zona, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).
- i. 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  $Qt = Sc/St$ ).
- j. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la St ( $Slp/St = Ut$ ).
- k. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la Sf ( $Slp/Sf = Uf$ ); l'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.
- l. Utm - Indice di utilizzazione territoriale minimo: è il rapporto minimo fra Slp che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.
- m. Utp - diritto edificatorio in perequazione è l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica
- n. 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 nelle tavole di azionamento. Le modalità di calcolo delle distanze si sono quelle stabilite dalla normativa del Piano delle Regole.
- o. 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, sono computabili come filtranti:

- 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 pendenti collocati sotto il piano dei corselli;
- 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 Zona A il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria.

- p. Np - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- q. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge e fatte salve le indicazioni di cui alle norme di zona A. 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.
- r. Opere di urbanizzazione (su aree SV) e recinzioni interne alle zone agricole ed ai parchi (aree SP e zone F): nelle aree SP ed SV e nelle zone F, in attesa di utilizzazione prevista dal Piano, sono ammesse solo recinzioni a carattere provvisoria, trasparenti o a siepe, senza opere in calcestruzzo o in muratura; inoltre, per tali interventi si dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere e delle recinzioni stesse.
- s. Unità edilizia: edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso.

#### ART. 4 PEREQUAZIONE

1 La Tavola grafica A8 del PGT definisce le aree destinate ai servizi ed alla viabilità cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini di perequazione, secondo quanto previsto ai commi seguenti.

2 A tutte le aree private destinate a servizi e alle aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno delle aree sistema, come definite dalla normativa del Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in Slp), secondo quanto previsto al successivo [art. 7, comma 7](#).

3 La capacità teorica di cui al [comma 2](#) si traduce in diritti volumetrici (Utp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

4 I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree sistema per il raggiungimento dell'indice minimo di comparto, di cui al seguente [comma 6](#).

5 I diritti volumetrici determinati ai sensi del precedente [comma 3](#), sono suddivisi per ciascuna area cui si riferiscono in: residenziali, per una quota pari al 25% dei diritti complessivi; per altre destinazioni per la restante quota del 75%. I diritti volumetrici residenziali sono utilizzabili esclusivamente per il conferimento di cui al seguente [comma 7](#) per le destinazioni di tipo residenziale da realizzarsi all'interno dell'area sistema; i diritti per altra destinazione sono utilizzabili esclusivamente per il conferimento di cui al seguente [comma 7](#) per le destinazioni non residenziali.

6 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree sistema definite nel Documento di Piano sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona e l'indice minimo di edificazione:

- **l'indice di zona** (Ut) rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni area sistema;
- **l'indice minimo di edificazione** (Utm) delle aree sistema, che definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) minima che deve essere obbligatoriamente prevista nella perimetrazione da parte dello strumento attuativo.

7 La differenza tra indice minimo di edificazione e indice di zona definisce la superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti ovvero delle aree destinate alla viabilità, di cui al [comma 2](#).

8 Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice minimo di edificazione delle aree sistema deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

9 L'utilizzo di un'area a fini perequativi è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato, secondo quanto previsto all'[art. 7, commi 10 e 11](#).



## ART. 5 INCENTIVI

1 La Tavola grafica C2 definisce le aree agricole su cui possono essere attivati gli incentivi previsti ai commi seguenti.

2 Gli incentivi da mettere a disposizione per una politica di intervento sulle aree agricole hanno come obiettivo quello di interessare nell'arco di un decennio l'intero territorio agricolo comunale, con interventi di riqualificazione.

3 Tale politica di intervento è finalizzata a migliorare complessivamente la qualità della vita dei cittadini, ponendosi in modo complementare alla realizzazione di opere e servizi localizzati.

4 Gli interventi specifici sono riconducibili a tre categorie principali, la realizzazione di ciascuna delle quali definisce altresì una fase operativa temporalmente autonoma:

- a) realizzazione di itinerari ciclopedonali;
- b) valorizzazione della rete ecologica;
- c) riqualificazione della maglia interpodereale.

5 Entro sei mesi dall'approvazione del PGT l'Amministrazione produrrà un allegato tecnico denominato "Interventi di riqualificazione del sistema agricolo" che contiene la definizione analitica delle modalità d'intervento, definendo le tipologie di equipaggiamento del territorio (percorsi ciclabili, percorsi pedonali e rotabili, fasce tampone boscate, siepi, filari, ecc.), le essenze e le specie vegetali da utilizzare ed i costi relativi di intervento.

6 Il meccanismo di incentivazione è il seguente:

- a) l'Amministrazione comunale mette a disposizione dei proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi un contributo economico per dieci anni, finalizzato alla realizzazione ed al mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale previste;
- b) i proprietari delle aree aderiscono su base volontaria alla proposta, sottoscrivendo una convenzione con il Comune ed impegnandosi a realizzare, secondo le specifiche contenute nell'allegato tecnico di cui al [comma 5](#), le opere di riqualificazione del sistema agricolo su una determinata estensione;

il Comune eroga annualmente e per dieci anni, a partire dalla data di sottoscrizione il contributo relativo in ragione di una quota per ha di superficie effettivamente interessata, in relazione al tipo di intervento realizzato (secondo quanto previsto nell'allegato di cui al [comma 5](#)).

7 Poiché le opere e gli interventi sopra richiamati sono parte integrante del Piano dei Servizi, è facoltà dell'Amministrazione attivare un meccanismo di recupero delle somme spese in contributi per la loro realizzazione mediante la previsione di una quota economica da prevedersi in misura uguale su tutti gli interventi edificatori compresi nelle aree di trasformazione definite nel PGT.

## ART. 6 AREE PER SERVIZI

1 Il Piano dei Servizi prevede:

- a) aree per la dotazione di Servizi Pubblici e di interesse pubblico a carattere locale (aree SP);
- b) zone per la dotazione di Servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale (Zone F);
- c) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi (aree SV).

2 L'attuazione delle previsioni in aree SP, SV e in zone F è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione. Le aree SP e le zone F concorrono cumulativamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

3 Nel contesto di Piani Attuativi e permessi convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi di carattere locale e generale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima, di cui al [comma 6](#); e comunque non inferiore alla quantità individuata dalle tavole di Piano e fatte salve le possibilità di modifica di cui al successivo [comma 8](#) ed alla regolamentazione degli ambiti strategici contenuta nelle NTA del Documento di Piano.

4 Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

5 Nelle zone edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici, apportato con opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a servizi in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie. Chi interviene dovrà a tal fine sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

6 In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree di urbanizzazione secondaria per Servizi locali, con cessioni e monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:

- per la destinazione residenziale, la dotazione minima di 18 mq per ab. indicata dall'art. 9, comma 3, l.r. 12/05 è elevata a mq 27 per abitante teorico insediabile (considerati 100 mc/ab, pari a mq 33 di SIp/ab).
- per le destinazioni terziaria, direzionale, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp reale ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi (anche Su più livelli). Nelle Zone A il valore minimo, in presenza di parcheggi di zona adeguati, è pari al 75% di SIp reale ammessa.
- Per le destinazioni commerciali, di pubblico esercizio e paracommerciale, la dotazione minima è quella indicata nell'allegata [Tabella 1](#), differenziata a seconda della tipologia di attività
- per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 10% della Superficie fondiaria o territoriale e comunque non inferiore al 10% della SIp reale ammessa; per destinazioni a carattere terziario/commerciale di iniziativa privata in zona F è pari al 100% della superficie delle destinazioni terziaria, direzionale e commerciale stesse.

7 Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.

8 Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SP. In tal caso potranno essere interessate aree destinate a Servizi urbani e sovracomunali (F) o aree agricole, di interesse ambientale e boschivo (E), comprese nei perimetri dei Parchi Urbani e Territoriali, di cui al successivo [art. 10, comma 7](#), o per infrastrutture e viabilità generale urbana ed intercomunale, percorsi ciclopedonali.

9 Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree SP, edifici ed opere da destinare a Servizi del tipo:

- a) urbanizzazione secondaria;
- b) allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);

- c) aree edificabili; aree da destinarsi alla Compensazione per interventi di riqualificazione urbana e paesistico-ambientale, ai sensi delle Norme del Documento di Piano;
- d) aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.
- e) aree da destinarsi al commercio su aree pubbliche o a spettacoli viaggianti

**10** Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con stipulazione di un atto di asservimento all'uso di interesse pubblico, con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono computati come servizi di uso pubblico, con computo della SIp reale realizzabile.

**11** Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo di permesso di costruire.

**12** Il reperimento delle aree desinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per destinazioni d'uso come:

- a) portici;
- b) percorsi pedonali;
- c) spazi interni a complessi privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
- d) parcheggi interrati e di superficie;
- e) piazzette e spazi di copertura di autorimesse private;
- f) verdi di arredo urbano.

In tal caso, la pulizia, illuminazione e manutenzione delle aree e delle opere che vi insistono sono obbligatoriamente a carico delle proprietà.

**13** Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a permessi di costruire rilasciati precedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata nel PGT la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione.

**14** Le aree da destinare a servizi dovranno essere reperite dagli interessati per la cessione al Comune o per il vincolo all'uso pubblico perpetuo.

**15** Laddove la normativa prevede, in caso di realizzazione di medie strutture, un obbligo di realizzazione di interventi di qualificazione o potenziamento dei sistemi commerciali esistenti, potranno essere considerate come aree a servizi quelle destinati alla realizzazione di attività commerciali, somministrazione e attività di servizio equiparate al commercio, nel limite delle attività di vicinato, secondo le modalità previste dal comma 12.

**ART. 7 NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE, PER MOBILITA' E ZONE A CARATTERE URBANO E SOVRACOMUNALE**

**1 Caratteri generali:** Sono le aree utilizzate e previste per:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale: aree SP;
- mobilità e viabilità locali e generali: aree SV;
- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale: aree F.

**2 Destinazioni:** Le aree SP e SV, come meglio precisato nei successivi commi, sono finalizzate alla realizzazione di servizi, viabilità ed opere di allacciamento e le aree F per servizi pubblici di interesse generale.

**3 Modalità d'intervento:** Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordi di Programma.

**4 Prescrizioni particolari:** Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SP, SV e F dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno dell'area di intervento.

**5** L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree SP è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona e dalla regolamentazione degli ambiti strategici contenuta nell'Allegato A13 delle norme del Documento di Piano, Normativa specifica per gli ambiti strategici.

**6** La regolamentazione degli ambiti strategici contenuta nell'Allegato A13 delle norme del Documento di Piano, Normativa specifica per gli ambiti strategici, prescrive destinazioni, indici e modalità d'intervento prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme di zona.

**7** È attribuito a tutte le aree destinate a servizi non comprese in ambiti perimetrati di cui alle NTA del Documento di piano un indice edificatorio teorico (Ufp) che dà luogo a Slp che possono essere utilizzate per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dall'art. 5 delle NTA del Documento di Piano, secondo quanto previsto nella Tavola A8, e nei commi seguenti.

**8** Gli indici di cui al [comma 7](#) sono attribuiti con criteri non soggetti ad aggiornamento, tenendo conto della collocazione delle aree nel contesto urbano e della vigente zonizzazione del territorio per l'attribuzione delle aliquote ICI (delibera CC 16 settembre 2001, n. 65), nonché della forma geometrica e della superficie dell'area, sinteticamente indicate come "estensione", secondo lo schema seguente:

- a) aree di estensione consistente in zona Centro storico Ufp = 0,40 mq/mq
- b) aree di estensione modesta in zona Centro storico Ufp = 0,30 mq/mq
- c) aree di estensione consistente in zona semicentrale Ufp = 0,30 mq/mq
- d) aree di estensione modesta in zona semicentrale Ufp = 0,20 mq/mq
- e) aree di estensione consistente sul resto del territorio Ufp = 0,20 mq/mq
- f) aree di estensione modesta sul resto del territorio Ufp = 0,10 mq/mq

**9** Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in Slp, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dal comma 7, art. 5 delle Norme tecniche del Documento di Piano.

**10** L'utilizzo a fini perequativi delle Slp derivanti dall'applicazione degli indici di cui al [comma 7](#) è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.

**11** L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini perequativi.

**14** Le Slp derivanti dall'applicazione degli indici di cui al [comma 7](#) si intendono ripartite all'interno di ciascuna singola area per il 25% ad uso residenziale e per il 75% per le altre destinazioni, secondo quanto previsto al comma 9 dell'art. 5 delle Norme tecniche del Documento di Piano.

## ART. 8 AREE SP PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE LOCALE

1 Caratteri generali: Le aree SP sono così distinte:

- SP1: aree per l'istruzione di primo e secondo ciclo;
- SP2: aree per attrezzature di interesse comune;
- SP3: aree per il verde e lo sport;
- SP4: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.

2 Aree SP1 per l'istruzione di primo e secondo ciclo - caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido.

3 Parametri edificatori:

- a) H1 = m 13,50
- b) Uf = 0,60 mq/mq
- c) 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
- d) Ds1 = m 5
- e) Ds2 = m 6
- f) Ds3 = m 10
- g) Np = 1/mq 150

4 Prescrizioni particolari:

- a) Almeno metà della Sf dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- d) Per il calcolo di Uf e Sf vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.

5 Aree SP2 per attrezzature di interesse comune - caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, di circoscrizione e di quartiere. Le aree SP2 comprendono, come indicato nella tavole di grafiche di PGT:

- a) servizi religiosi e destinazioni complementari;
- b) servizi culturali, sociali e ricreativi: musei e pinacoteca, biblioteche, centri culturali e per esposizioni, auditorium, teatri, cinematografi, centri di quartiere, sedi associative e circoli vari;
- c) servizi assistenziali: alloggi protetti e destinazioni complementari;
- d) servizi igienico-sanitari;
- e) servizi civici e amministrativi;
- f) sedi e redazioni di giornali e altri mezzi di comunicazione di massa.

6 Parametri edificatori:

- a) H1 = m 17
- b) Uf = 0,80 mq/mq
- c) 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;
- d) Ds1 = m 5
- e) Ds2 = m 6
- f) Ds3 = m 10
- g) Np = 1/mq 150

7 Prescrizioni particolari:

- a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
- b) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- c) Per il calcolo di Uf e Sf vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.
- d) Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medie superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.

e) Per le palestre e le attività ludiche sportive, i servizi alla persona, i servizi sanitari esistenti alla data di adozione del PGT è consentito un ampliamento fino al 20% della Slp esistente a tale data per la realizzazione di sale di attesa, spazi di collegamento coperti e simili strutture accessorie.

**8 Aree SP3 per il verde e lo sport - caratteri generali e destinazioni:** Sono le aree destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di:

- a) Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di vicinato;
- b) attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato.

**9 Parametri edificatori:**

- a) H1 = m 4,50 per le aree comprese nei parchi di quartiere; m 7,50 per giardini pubblici e spazi e per il gioco; m 14 per le attrezzature sportive e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto;
- b) Uf = 0,10 mq/mq e comunque non superiore a complessivi mq 500 per attrezzature di servizio compatibili e complementari di parchi, giardini e spazi per il gioco; 0,30 mq/mq per le attrezzature sportive coperte, oltre a 0,015 mq/mq per le relative attrezzature di servizio complementari e comunque non superiore a complessivi mq 150 per gli esercizi di vicinato;
- c) Qf = 30% per gli impianti sportivi;
- d) 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;
- e) Ds1 = m 5
- f) Ds2 = m 6
- g) Ds3 = m 10
- h) Np = secondo progetto

**10 Prescrizioni particolari:**

- a) Nelle aree SP3 sono ammesse altre destinazioni per servizi pubblici come previste nelle tavole grafiche e nelle normative di ambito strategico, di cui all'Allegato A13 delle Norme del Documento di Piano, Normativa specifica per gli ambiti strategici. Gli interventi dovranno rispettare la compatibilità con la fruizione della destinazione SP3.
- b) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.
- c) Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- d) La regolamentazione o Piano d'Inquadramento dei parchi urbani territoriali può essere estesa ai parchi di quartiere, interessati da edificazione preesistente, sia isolati che contigui o inclusi nei parchi territoriali stessi.

**10 bis** Sino all'approvazione dei Piani di Inquadramento o Piani Particolareggiati di cui all'art. 10 comma 8 del Piano dei Servizi, nelle aree SP3 comprese nei perimetri proposti per l'inserimento nei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale ovvero in parchi regionali di nuova istituzione, sono ammessi unicamente interventi volti alla fruizione pubblica del verde. Per eventuali interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio esclusivamente riferiti alle attrezzature di servizio compatibili e complementari di parchi, giardini e spazi per il gioco, si applicano i parametri edificatori indicati dal comma 9 dell'art.10. Gli interventi posti in essere da soggetti privati eccedenti il restauro risanamento conservativo di manufatti legittimamente esistenti, sono soggetti alla preventiva approvazione dei Piani di Inquadramento o Piani Particolareggiati di cui all'art. 10 comma 8 del Piano dei Servizi.<sup>1</sup>

**11 Aree SP4 per parcheggi pubblici e di uso pubblico - caratteri generali e destinazioni:** Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: custodia, impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali annessi (officine di riparazione, lavaggio, esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità).

**12 Parametri edificatori:**

- a) H1 = m 12,50
- b) Uf = 0,95 mq/mq, di cui 0,20 mq/mq per relative attrezzature di servizio compatibili e complementari e comunque non superiore a complessivi mq 150 per gli esercizi di vicinato;

<sup>1</sup> Normativa conseguente all'approvazione della Variante Parziale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT vigente (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29 settembre 2014).

- c)  $H2 = m 2$  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;
- d)  $Ds1 = m 5$
- e)  $Ds2 = m 6$
- f)  $Ds3 = m 10$
- g)  $Np = 1$  ogni due posti auto per i parcheggi di superficie

**13 Prescrizioni particolari:**

- a) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali.
- b) I parcheggi a contatto con Parchi Urbani ed agricoli dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti.
- c) La realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.
- d) I parcheggi su più livelli esistenti alla data di adozione del PGT possono ampliare la propria SIp fino ad un massimo del 25% della SIp esistente a tale data.

## ART. 9 AREE SV PER AREE DESTINATE A OPERE PER LA MOBILITÀ E VIABILITÀ LOCALE E GENERALE

1 Caratteri generali e destinazioni: Le aree SV interessano:

- servizi di viabilità locali e sovracomunali (autostrade, strade di viabilità primaria e secondaria, strade arredate, dei quartieri e del Centro Storico, a pedonalità protetta, percorsi ciclopeditoni);
- servizi di trasporto su ferro locali e sovracomunali, quali linee di metrotramvie e metropolitane (linee e stazioni);
- servizi a carattere ferroviario (linee e stazioni);
- servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, quali impianti elettrici, di trasmissione, oleodotti, metanodotti e simili;
- corsi d'acqua e canali principali.

2 Modalità d'intervento: Il Comune predispone, in attuazione del PGT., il Piano Urbano della Mobilità (P.U.M.) e relativo Piano Urbano del Traffico (P.U.T.), comprese le previsioni inerenti il sistema ciclopeditono, a cui fare riferimento per specifiche e puntuali attuazioni.

3 Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, Accordi di Programma.

4 Parametri edificatori per aree di servizio alla viabilità:

- a)  $Sf_{max} = mq\ 3.000$
- b)  $U_f = 0,10\ mq/mq$ , con la limitazione della destinazione commerciale a 150 mq, escluse le pensiline, la cui superficie non dovrà superare il 10% della  $S_f$
- c)  $H_1 = m\ 5$
- d)  $H_2 = m\ 2$  lungo i confini di proprietà e in prevalenza aperta
- e)  $Ds_1 =$  secondo progetto
- f)  $Ds_2 = m\ 10$

5 Prescrizioni particolari:

- a) La distanza dalla strada è come prescritta dal Nuovo Codice della Strada (d. lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve più precise prescrizioni dettate dalle norme di zona o individuate dai Piani Attuativi.
- b) Le modifiche alle tavole grafiche di Piano, conseguenti a progetti attuativi, dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe, non più interessate dalla previsione stradale.
- c) Per i percorsi pedonali e ciclabili, il Piano dei Servizi indica, con apposita simbologia, i principali tratti e punti dei percorsi protetti (attraversamenti della viabilità a raso, in sottosuolo o aerei), in funzione dell'accessibilità alla rete dei Servizi ed al verde, al fine di costituire la più estesa rete pedonale e ciclabile, individuata dal Piano dei Servizi.
- d) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del d. lgs. 32/1998 e s.m.i., il PGT prevede il mantenimento di alcuni impianti di distribuzione di carburante esistenti e la localizzazione di nuovi, nonché di eventuali annessi e di altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), a servizio delle seguenti strade, con riferimento alla classificazione del PUT:

- strade di Categoria A, Autostrade Urbane
- strade di Categoria A-D, Strade Urbane di Scorrimento veloce
- strade di Categoria DE, Strade Urbane Interquartiere
- strade di Categoria E, Strade Urbane di Quartiere

Più precisamente, sia gli impianti esistenti sia quelli di nuova localizzazione dovranno essere collocati a servizio delle viabilità sopra elencata, all'interno di una fascia di m 80 per le strade di categoria A e A-D e di una fascia di m 30 per le restanti categorie di strade; comunque dovranno essere esterni alle zone A (Centro e Borghi Storici), ai vincoli ambientali delle aree di rispetto dei pozzi ed ai vincoli paesistici (art.3, comma 3.3 delle Norme del Documento di Piano) ove previsti.

La proposta di nuovi impianti potrà interessare anche siti esterni alle fasce di cui sopra qualora connessi a particolari destinazioni, come parcheggi di interscambio, autosilo, stazioni, aree a destinazione produttiva D2 e D3, depositi automezzi. In tal caso gli interventi sono limitati ad aree esterne al centro ed ai nuclei storici, a zone di interesse ambientale ed a zone residenziali.

Per la nuova viabilità di previsione, l'approvazione di progetto definirà anche la categoria ed ammissibilità degli impianti di carburante.

I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione per: tempi di concessione; mitigazione dell'insediamento a fini paesistico-ambientali e di prevenzione dei rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.

Gli impianti esistenti localizzati sulla rimanente viabilità all'esterno delle fasce di cui sopra saranno dismessi al termine della concessione in atto e l'area dovrà essere bonificata e riqualificata.



## ART. 10 ZONE F PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE URBANO E SOVRACOMUNALE

1 Caratteri generali: Le zone F sono così distinte:

- F1: zona per l'istruzione superiore e universitaria;
- F2: zona per attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- F3: zona per parchi urbani e territoriali;
- F4: zona per servizi speciali di interesse generale e territoriale.

2 Zona F1 per l'istruzione superiore e universitaria - caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici superiori pubblici o privati parificati e sedi universitarie.

3 Parametri edificatori:

- a)  $H = m 13,50$
- b)  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- c)  $H_2 = m 2$  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;
- d)  $D_{s1} = m 5$
- e)  $D_{s2} = m 6$
- f)  $D_{s3} = m 10$
- g)  $N_p = 1/\text{mq } 150$

3 Prescrizioni particolari:

- a) Almeno metà della  $S_f$  dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola o università.
- b) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della  $S_f$ , piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- c) Per il calcolo di  $U_f$  e  $S_f$  vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.
- d) Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medie superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.

4 Zona F2 per attrezzature sanitarie e ospedaliere - caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad ospitare istituti ospedalieri, funzioni ambulatoriali di natura pubblica o privata e sedi socio-sanitarie.

5 Parametri edificatori:

- a)  $H = m 20,50$  per l'ospedale pubblico esistente e per la nuova sede ASL; m 13,50 per altri interventi;
- b)  $U_f = 1,30 \text{ mq/mq}$  per l'ospedale pubblico esistente e per la nuova sede ASL; 0,50 mq/mq per altri interventi;
- c)  $H_2 = m 2$  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;
- d)  $D_{s1} = m 5$
- e)  $D_{s2} = m 6$
- f)  $D_{s3} = m 10$
- g)  $N_p = 1/\text{mq } 150$

6 Prescrizioni particolari:

- a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della  $S_f$ , piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
- b) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- d) Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medie superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.

**7 Zona F3 per parchi urbani e territoriali - caratteri generali e destinazioni:** Sono le aree in prevalenza comprese nei Parchi urbani e territoriali esistenti e di previsione. Tali Parchi urbani e territoriali di cornice alla città, unitamente al sistema delle aree agricole di valore ambientale, costituiscono il più complessivo Parco di Cintura Urbana, che si connette anche al sistema dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.).<sup>2</sup>

I Parchi urbani e territoriali, individuati dal PGT, sono:

- Parco Reale;
- Parco delle Memorie;
- Parco agricolo Sant'Albino;
- Parco della Cascinazza;
- Parco del Casignolo;
- Parco di San Fruttuoso;
- Parco del Villoresi.

I perimetri dei Parchi comprendono anche aree con destinazione di altre zone ed aree per servizi.

**8 Modalità d'intervento:** Per i parchi urbani e territoriali l'Amministrazione Comunale approva uno o più Piani di Inquadramento o Piani Particolareggiati di valore paesistico-ambientale, con specifico regolamento per ogni parco anche al fine della regolamentazione dei vincoli paesistici ove previsti; per il Parco Reale gli interventi sono effettuati nel rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Lambro, delle norme di zona A2 e di quelle del Regolamento e Programma degli interventi nel Parco e nella Villa Reale.

**9 Parametri edificatori:**

- a) H1 = m 7,50
- b) Ut = 0,01 mq/mq e comunque non superiore a 500 mq, salvo diversa prescrizione per le aree comprese negli Ambiti strategici di cui all'Allegato A13 alle norme del Documento di Piano, Normativa specifica per gli ambiti strategici; per il Parco Reale ai sensi delle norme di regolamentazione del Piano d'Ambito.
- c) 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;
- d) Ds1 = m 5
- e) Ds2 = m 6
- f) Ds3 = m 10
- g) Np = secondo progetto

**10 Prescrizioni particolari:**

- a) Nelle aree F3 sono ammesse altre destinazioni per servizi pubblici come previste dalle tavole grafiche di piano. Gli interventi dovranno comunque rispettare la compatibilità con la fruizione della destinazione F3. In particolare all'interno del Parco Reale è individuata l'area interessata dell'Autodromo Nazionale di Monza, classificata come F4 (con apposito simbolo grafico di attrezzatura sportiva), in cui sono ammessi gli interventi previsti dall'art.17 delle Norme di P.T.C. della Valle del Lambro vigente, comprese eventuali successive modifiche ed integrazioni.
- b) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.
- c) Il Piano d'Inquadramento o Piano Particolareggiato di valore paesistico-ambientale valuterà le caratteristiche d'insieme di ogni parco, dovute alla compresenza di aree agricole, boschive ed urbane. Al fine della riqualificazione ambientale e paesistica, il Piano definirà gli azzonamenti interni al Parco, individuando ambiti d'intervento soggetti a preventivo Piano Attuativo ed aree con possibilità di intervento edilizio diretto per la traslazione e completamento della capacità edificatoria (anche generata dalle singole destinazioni di aree e di zona). In tal senso gli azzonamenti interni utilizzeranno le norme di cui alle zone residenziali B e produttive e terziarie D, oltre che interventi di cui alle norme per le aree SP e F (sportivi, di tempo libero, culturali e simili, socio-assistenziali).
- d) In attesa dell'approvazione del Piano d'Inquadramento, sono consentiti:

---

<sup>2</sup> Normativa conseguente all'approvazione della Variante Parziale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT vigente (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29 settembre 2014).

- per gli edifici esistenti, solo interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e ampliamenti igienico funzionali, una tantum, non superiori al 10% della Slp esistente e comunque per un valore non superiore mq 100; è ammessa anche la ristrutturazione urbanistica per le zona CD;
  - interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, secondo le prescrizioni delle presenti norme, nei limiti di contenimento della capacità edificatoria individuati dalla cartografia, e dalle Norme del Documento di Piano.
- e) Nelle aree SP, F ed E comprese all'interno del perimetro dei parchi urbani e territoriali è consentita la realizzazione di capanni e torrette per osservazioni naturalistiche.

**11 Zona F4 per servizi speciali di interesse generale e territoriale - caratteri generali e destinazioni:** La zona è destinata a servizi ed impianti tecnologici di interesse generale, fiera, servizi amministrativi di interesse territoriale, carcere, impianti militari, tribunale, attrezzature sportive territoriali, servizi socio-assistenziali, impianti ricreativi, ricettivi e congressuali, stazioni ferroviarie e metropolitane, piattaforme di distribuzione delle merci e simili. Gli impianti tecnologici compresi nel tessuto edificato, che presentano livelli di incompatibilità (per rumore, sicurezza, traffico, visibilità, rischi di inquinamento, anche elettromagnetico e luminoso), si intendono provvisori in attesa della relativa rilocalizzazione.

**12 Parametri edificatori:**

- f) H = m 17
- g) Uf = 0,85 mq/mq
- h) 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;
- i) Ds1 = m 5
- j) Ds2 = m 6
- k) Ds3 = m 10

**13 Prescrizioni particolari:**

- a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- b) Per il calcolo di Uf e Sf vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.
- c) In Centro Storico è ammessa la modifica delle destinazioni di zone F4 per luoghi di spettacolo e tempo libero, nel rispetto dei limiti generali di zona A, previo Piano Attuativo o permesso convenzionato. In tal caso gli interventi dovranno comunque avere carattere polifunzionale.
- d) Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medie superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
- e) La Slp è integrabile con strutture leggere 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;

**14 Zona A2: Parco e Villa Reale - caratteri generali:** La zona A2 comprende le aree, gli impianti ed edifici interni alla recinzione del Parco e giardini della Villa Reale Il Parco e la Villa Reale con le relative vie perimetrali e con Viale Cesare Battisiti sono parte di un unico ambito di interesse pubblico di livello nazionale e sopranazionale per le caratteristiche culturali, storiche, paesistiche e architettoniche di importanza prevalente alle presenze e i ruoli eterogenei che vi sono insediati e che dovranno adattare la propria presenza e le proprie attività al rispetto dell'ambito naturalistico di cui sono ospiti. Il tutto in conformità alle norme di cui all'art. 17 delle Norme di P.T.C. della Valle del Lambro. La Regolamentazione d'Ambito inerente il Parco e la Villa Reale ha carattere di indirizzo

**15 Destinazioni:** servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e relative destinazioni complementari e compatibili, come definite nel Piano delle Regole, con l'esclusione di altre destinazioni principali e fermo restando la

verifica della puntuale compatibilità in riferimento ai valori ambientali e monumentali ed alle accessibilità.

**16 Modalità d'intervento:** in attesa del Regolamento e Programma degli interventi nel Parco e nella Villa Reale, sono ammessi i seguenti interventi, diretti o convenzionati: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché demolizione delle superfetazioni e/o degli edifici privi di valore storico ambientale (non appartenenti all'impianto storico paesistico originario del Parco) e, ove opportuno, ripristino filologico di parti mancanti, così come sopra descritto per gli edifici della città di antico regime con vincolo storico monumentale.

**17** Sono inoltre ammessi, nel rispetto dei valori paesistici, naturalistici e delle architetture storiche preesistenti: interventi di posizionamento di strutture e arredi provvisori per manifestazioni ed usi stagionali; interventi di sicurezza relativi al fiume ed al controllo del suo regime idraulico; interventi di ripristino ed adeguamento della rete idrografica minore; interventi di adeguamento delle attrezzature connesse alla conduzione delle attività agricole e botaniche; interventi di adeguamento degli ingressi e delle aperture, atti a valorizzare le visuali paesaggistiche e storiche.

**18** Per gli edifici e gli impianti dell'Autodromo nazionale, gli interventi sono quelli di cui all'art. 17, comma 4, delle Norme del P.T.C. della Valle del Lambro.

**19 Prescrizioni particolari:**

- a) Entro due anni dall'approvazione del presente PGT il Comune, in accordo con gli Enti comproprietari di parti del Parco e della Villa Reale, predisponesse apposito *Regolamento e Programma degli interventi nel Parco e nella Villa Reale* che, in ragione della molteplicità degli studi di ordine storico, ambientale e architettonico, predisposti e in corso, disciplinino l'uso e gli interventi nel Parco storico. Ciò anche in attesa della specifica costituzione di Ente gestore del Parco.
- b) Gli indirizzi per la redazione di tale Regolamento e Programma sono quelli di cui alla regolamentazione d'Ambito, contenuta nelle norme del Documento di Piano, ed al Piano dei Servizi, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 delle Norme di P.T.C. della Valle del Lambro.
- c) Il Regolamento e Programma degli interventi nel Parco e nella Villa Reale dovrà valutare anche gli aspetti di accessibilità interna ed esterna al Parco stesso ed in particolare gli interventi atti ad eliminarne il normale attraversamento viabilistico, con verifica di fattibilità e compatibilità ambientale di percorsi di sottosuolo e alternative di viabilità esterna. Tale Regolamento e Programma definirà, inoltre, le opere a carattere naturalistico, ambientale, di regolamentazione idraulica (anche ai fini delle esondazioni controllate) e di idrografia minore, per la ricomposizione paesaggistica del Parco storico.

**20** Nelle aree incluse in zona F comprese nei perimetri proposti per l'inserimento nei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale ovvero in parchi regionali di nuova istituzione, sono ammessi unicamente interventi volti alla fruizione pubblica del verde. Per eventuali interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio esclusivamente riferiti alle attrezzature di servizio compatibili e complementari di parchi, giardini e spazi per il gioco, si applicano i parametri edificatori indicati dal comma 9. Gli interventi posti in essere da soggetti privati eccedenti il restauro-risanamento conservativo di manufatti legittimamente esistenti, sono soggetti alla preventiva approvazione dei Piani di Inquadramento o Piani Particolareggiati di cui al comma 8.<sup>3</sup>

**21 Zona F4 in area ex Fiera - caratteri generali:** oltre alle disposizioni di cui ai commi 11-12-13 si applicano le seguenti:<sup>4</sup>

**22 Destinazioni:** sono ammesse altresì le destinazioni produttive, terziario/direzionali/commerciale ai sensi dell'art.5 delle NTA del Piano delle Regole, con il limite di una media struttura di vendita non alimentare non superiore a 1200 mq di superficie di vendita. Sono escluse le grandi strutture di vendita.

**23 Modalità di intervento:** gli interventi di nuova costruzione a destinazione produttivo, terziario/direzionali/commerciale si attuano mediante interventi diretti convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo esteso all'intero lotto comprendente anche le aree SP3 e SP4 adiacenti.

**24 Parametri edificatori:**

- a. H1 = m 16
- b. Uf = 1,00 mq/mq

<sup>3</sup> Normativa conseguente all'approvazione della Variante Parziale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT vigente (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29 settembre 2014).

<sup>4</sup> Normativa conseguente all'approvazione della Variante Parziale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT vigente (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29 settembre 2014).

c. 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;

d. Ds1 = m 6

e. Ds2 = m 6

f. Ds3 = m 10

**25 Linee di indirizzo:**

E' possibile intervenire tramite sub lotti sulla base di un preventivo frazionamento approvato dalla giunta. I sub lotti che interessano la zona F4 edificabile dovranno contenere anche la quota parte di aree a servizi.

Il progetto dovrà prevedere idonea vegetazione lungo le vie Sicilia e Delle Industrie.

E' possibile l'articolazione degli spazi F4, SP3 e SP4 con modalità differenti rispetto a quelle indicate nel piano dei servizi .

La porzione SP3 (verde pubblico e sport) non può essere diminuita ma può essere prevista la possibilità di insediare funzioni ricreative ( SP2 ).

La porzione SP4 può essere diminuita, con corrispondente incremento della porzione F4, nel caso di realizzazione della quota corrispondente di parcheggi pubblici in interrato.

## ART. 11 INDIRIZZI

1 Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

2 In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.

3 Per le aree SP, SV e F il Piano dei Servizi indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi; in particolare la rete ciclopedonale urbana principale interessa aree SP e SV demandando al Piano Urbano del Traffico e della Mobilità la loro puntuale definizione.

4 L'individuazione di diverse utilizzazioni, anche con destinazioni di area F, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesistici della zona e del vincolo paesistico ove previsto e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclopedonali, aree verdi e parcheggi. In tal senso, in sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.

5 Gli interventi sulla viabilità autostradale e sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.

6 La Classificazione Acustica del territorio comunale detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti. In particolare, dovranno essere valutati gli interventi per la mitigazione della presenza delle linee ferroviarie esistenti, anche in funzione dello studio e realizzazione di nuove fermate nel contesto urbano.

7 *(eliminato)*

8 Il Comune, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche promuoverà la realizzazione di una rete duale dell'acquedotto, come previsto dall'art. 25 comma 3 del d. lgs. 152/1999.

9 Il Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (P.R.I.C.) detta le prescrizioni riguardanti i caratteri illuminotecnici e formali degli impianti di illuminazione; inoltre dovrà dettare le caratteristiche di bonifica degli impianti aerei a fini paesistici e di sicurezza (anche ai sensi degli adempimenti previsti dalla legislazione vigente), con priorità all'ipotesi del relativo interrimento. In questo senso, gli interventi di sostituzione di detti impianti potranno essere attuati previa predisposizione di studio per l'inserimento paesistico e per la valutazione degli interrimenti necessari.

10 *(eliminato)*

11 Il Comune coordinerà, con apposito Documento di Indirizzo, i contenuti dei Piani di Inquadramento dei Parchi Urbani e territoriali, interessati dal percorso del Lambro, dai corsi d'acqua minori esistenti o da recuperare e dal canale Villoresi, con attenzione anche ai tratti urbani.

**ART. 12 POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI IN AREE COMMERCIALI**

1 È comunque consentita, per le medie strutture di vendita, la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

2 In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale

3 È comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune a norma delle vigenti norme regionali in materia, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

- a) sia riferita esclusivamente ai casi di ampliamento non superiore al 20% della superficie di vendita esistente di una grande struttura di vendita;
- b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

TABELLA 1 DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED EQUIPARATI

QUANTIFICAZIONE DELLE AREE A SERVIZI			
TIPO	SIGLA	DOTAZIONE TOTALE	DI CUI A PARCHEGGIO
VICINATO	CV	100% S.L.P. (1)	Maggior valore tra 60% della Slp e 75% sup vendita
	IV	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 75% sup vendita
	SV	100% S.L.P. (1)	
	PV	100% S.L.P. (1)	Maggior valore tra 60% della Slp e 75% sup vendita
MEDI E STRUTTURE	M1A	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	M2A	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	M3A	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	M4A	150% S.L.P.	Maggior valore tra 75% della Slp e 125% sup vendita
	M1M	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	M2M	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	M3M	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	M4M	125% S.L.P.	Maggior valore tra 75% della Slp e 100% sup vendita
	M1N	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	M2N	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	M3N	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	M4N	125% S.L.P.	Maggior valore tra 75% della Slp e 100% sup vendita
	IM1	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	IM2	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	SM1	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	SM2	125% S.L.P.	Maggior valore tra 75% della Slp e 100% sup vendita
	PM1	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
	PM2	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita
GRANDI STRUTTURE	G1A	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 100% della Slp e 150% sup. vendita
	G2A	200 % S.L.P.	175 % slp
	G3A	200 % S.L.P.	175 % slp
	G4A	200 % S.L.P.	175 % slp
	G1M	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 100% della Slp e 125% sup. vendita
	G2M	200 % S.L.P.	150% sup. di vendita
	G3M	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 125% della Slp e 150% sup. vendita
	G4M	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 125% della Slp e 150% sup. vendita
	G1N	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 100% della Slp e 125% sup. vendita
	G2N	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 125% della Slp e 150% sup. vendita
	G3N	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 125% della Slp e 150% sup. vendita
	G4N	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 125% della Slp e 150% sup. vendita
	IG	200 % S.L.P.	150% sup. vendita
	SG	200 % S.L.P.	150% sup. vendita, con facoltà di richiedere superfici maggiori in sede di piani attuativi per attività particolari (dancing, ecc.)
	PG	200 % S.L.P.	150% sup. vendita, con facoltà di richiedere superfici maggiori in sede di piani attuativi per attività particolari (cinema, ecc.)

Note:

Per le medie e grandi superfici di vendita i parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'[art. 12](#)

(1) Nelle zone A lo standard complessivo è ridotto al 75 % della SLP, con almeno il 60% della SLP a parcheggi, salvo che nelle zone pedonalizzate.