



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Norme di attuazione

Settembre 2018

Gruppo di progettazione:

d:rharchitetti
associati

Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues
Arch. Enrico Robazza

Venezia, via Temanza 1
Como, via Pessina 15
studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com



Collaborazione:
Arch. Kristiana D'Agnolo
Arch. Helga Destro

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPO I	CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE.....	5
ARTICOLO 1	AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI.....	5
ARTICOLO 2	RACCORDO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E CON I REGOLAMENTI COMUNALI.....	5
CAPO II	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	5
ARTICOLO 3	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE.....	5
ARTICOLO 4	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	7
ARTICOLO 5	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	7
CAPO III	DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA	7
ARTICOLO 6	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI, OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI	7
6.1.	Superficie territoriale (St).....	7
6.2.	Superficie fondiaria (Sf).....	7
6.3.	Superficie lorda di pavimento (Slp).....	8
6.4.	Superficie coperta (Sc)	9
6.5.	Superficie permeabile (Sp).....	10
6.6.	Altezza massima (Hmax)	10
6.7.	Indice di edificabilità territoriale (Iet)	10
6.8.	Indice di edificabilità fondiaria (Ief)	10
6.9.	Rapporto di copertura territoriale (Rct).....	10
6.10.	Rapporto di copertura fondiaria (Rcf).....	10
6.11.	Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt).....	10
6.12.	Rapporto di permeabilità fondiaria (Rpf).....	10
ARTICOLO 7	DEFINIZIONI.....	10
7.1.	Delimitazioni perimetrali esterne	10
7.2.	Edificio	10
7.3.	Linea di colmo	10
7.4.	Linea di gronda	11
7.5.	Loggia	11
7.6.	Lotto	11
7.7.	Piano interrato	11
7.8.	Piano seminterrato.....	11
7.9.	Piano sottotetto	11
7.10.	Portico	11
7.11.	Quota del piano di campagna	11
7.12.	Soppalco.....	11
7.13.	Sporti aggettanti aperti	11
7.14.	Superficie di pertinenza	11
7.15.	Tettoia	11
7.16.	Unità immobiliare.....	11
7.17.	Volumi tecnici e tecnologici	11
7.18.	Volume virtuale.....	12
ARTICOLO 8	DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (DC).....	12
ARTICOLO 9	DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (DP)	12
ARTICOLO 10	DISTANZE TRA COSTRUZIONI (DE).....	13
CAPO IV	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	13
ARTICOLO 11	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	13
ARTICOLO 12	MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	14
CAPO V	DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	14
ARTICOLO 13	ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	14
ARTICOLO 14	CHIOSCHI E MANUFATTI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO	14
ARTICOLO 15	CENTRI DI TELEFONIA FISSA	14
ARTICOLO 16	IMPIANTI DELLA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI.....	14

CAPO VI ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE	15
ARTICOLO 17 INTERVENTI SUI SOTTOTETTI	15
ARTICOLO 18 RECUPERO DEI RUSTICI AGRICOLI	15
ARTICOLO 19 PARCHEGGI PRIVATI	16
ARTICOLO 20 DOTAZIONE ARBOREA DIFFUSA	17
CAPO VII TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO.....	17
ARTICOLO 21 AREE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO	17
ARTICOLO 22 CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	17
<u>TITOLO II PIANO DELLE REGOLE</u>	<u>18</u>
CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO.....	18
ARTICOLO 23 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AI FINI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEL PR.....	18
CAPO II TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO.....	18
ARTICOLO 24 PERIMETRO DEL CENTRO STORICO	18
ARTICOLO 25 UNITÀ TERRITORIALE R1 – CENTRI STORICI	18
26.1 Conservazione edilizia integrale.....	18
26.2 Conservazione edilizia coerente.....	18
26.3 Valorizzazione edilizia compatibile	19
ARTICOLO 26 UNITÀ TERRITORIALE R2 – TESSUTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	19
ARTICOLO 27 UNITÀ TERRITORIALE P1 – TESSUTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	19
ARTICOLO 28 UNITÀ TERRITORIALE P2 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	20
ARTICOLO 29 UNITÀ TERRITORIALE P3 – POLO A PREVALENTE SPECIALIZZAZIONE SPORTIVA	20
ARTICOLO 30 UNITÀ TERRITORIALE N1 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	20
CAPO III TERRITORIO URBANO INTERESSATO DA TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	21
ARTICOLO 31 UNITÀ TERRITORIALE AR – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....	21
CAPO IV TERRITORIO EXTRAURBANO	21
ARTICOLO 32 UNITÀ TERRITORIALE A1 – TESSUTO AGRICOLO DI RILEVANZA PAESISTICO-AMBIENTALE.....	21
ARTICOLO 33 EDIFICI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO DI RILEVANZA PAESISTICO-AMBIENTALE NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI	22
CAPO V NORME TRANSITORIE E FINALI	23
ARTICOLO 34 PIANO ATTUATIVO VIGENTE (PAV)	23
ARTICOLO 35 DISCIPLINA TRANSITORIA NELLE MORE DELL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI.....	24
ARTICOLO 36 EDIFICI IN CONTRASTO CON IL PGT	24
ARTICOLO 37 ACCERTAMENTO DELLE SUPERFICI.....	24
<u>TITOLO III PIANO DEI SERVIZI</u>	<u>25</u>
CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO.....	25
ARTICOLO 38 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AI FINI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEL PS	25
CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI	25
ARTICOLO 39 DETERMINAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI SERVIZI.....	25
ARTICOLO 40 SERVIZI CON CONSUMO DI SUOLO.....	25
ARTICOLO 41 SERVIZI SENZA CONSUMO DI SUOLO	25
ARTICOLO 42 SERVIZI PER LA MOBILITÀ	25
ARTICOLO 43 RETE ECOLOGICA	26
CAPO III DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI.....	26
ARTICOLO 44 DESTINAZIONI D'USO	26
ARTICOLO 45 DOTAZIONE DI AREE DESTINATE A SERVIZI	27
ARTICOLO 46 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	27
ARTICOLO 47 DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI	28
ARTICOLO 48 DISCIPLINA PER LE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ.....	28

CAPO IV	NORME TRANSITORIE E FINALI.....	29
ARTICOLO 49	DISCIPLINA TRANSITORIA NELLE MORE DELL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI.....	29
<u>TITOLO IV</u>	<u>DOCUMENTO DI PIANO.....</u>	<u>30</u>
CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI	30
ARTICOLO 50	DISPOSIZIONI GENERALI	30
ARTICOLO 51	SCHEDA DI INDIRIZZO.....	30
ARTICOLO 52	INDICE NEGOZIALE	30
ARTICOLO 53	DISCIPLINA DEI SERVIZI NEGLI AT.....	30
ARTICOLO 54	MODIFICHE AI PERIMETRI DEGLI AT	31
ARTICOLO 55	INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	31
CAPO II	DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	31
ARTICOLO 56	SCHEDA DI INDIRIZZO AT1 - VIA VECELLIO	31
ARTICOLO 57	SCHEDA DI INDIRIZZO AT2 - VIALE DELLA VITTORIA.....	33
ARTICOLO 58	SCHEDA DI INDIRIZZO AT3 - VIA PIAVE + VIA BUONARROTI.....	35
ARTICOLO 59	SCHEDA DI INDIRIZZO AT4 - VIA MONTELLO	37
ARTICOLO 60	SCHEDA DI INDIRIZZO AT5 - VIA DELLA RESEGA.....	39
ARTICOLO 61	SCHEDA DI INDIRIZZO AT6 - VIA MONTELLO + VIALE DELLA VITTORIA	41
ARTICOLO 62	SCHEDA DI INDIRIZZO AT7 - VIALE DELLA VITTORIA.....	43
ARTICOLO 63	SCHEDA DI INDIRIZZO AT8 - VIA DORIA.....	45
ARTICOLO 64	SCHEDA DI INDIRIZZO AT9 - VIA FRATELLI BANDIERA.....	47
ARTICOLO 65	SCHEDA DI INDIRIZZO AT10 - VIA MATTEOTTI + VIA SCIESA	49
ARTICOLO 66	SCHEDA DI INDIRIZZO AT11 - VIA SANZIO.....	51
ARTICOLO 67	SCHEDA DI INDIRIZZO AT12 - STRADA VICINALE DEL SOLE	53
ARTICOLO 68	SCHEDA DI INDIRIZZO AT13 - VIALE MONZA	55
ARTICOLO 69	SCHEDA DI INDIRIZZO AT14 - SP 217	57

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Articolo 1 Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli strumenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT).
2. Gli elaborati prescrittivi del PGT sono:
 - Norme di attuazione
 - Piano delle regole (di seguito PR)
 - PdR1 - Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole
 - PdR2 – Centri storici – Disposizioni prescrittive
 - PdR3 - Carta dei vincoli
 - PdR4 - Carta della sensibilità paesaggistica
 - Piano dei servizi (di seguito PS)
 - PdS - Ambiti di applicazione della disciplina del piano dei servizi
 - Documento di piano (di seguito DP)
 - DP – Carta delle previsioni di piano
3. Sono parte integrante del PGT gli elaborati costituenti la componente idrogeologica e sismica. Le disposizioni ivi contenute hanno carattere prevalente e costituiscono limite alla trasformazione ancorché ammessa dalle presenti NGT.
4. Le presenti norme di governo del territorio (di seguito NGT) sono parte costitutiva del PGT e integrano le disposizioni contenute negli elaborati grafici, in caso di contrasto prevalgono le presenti NGT.

Articolo 2 Raccordo con gli altri strumenti di pianificazione e con i regolamenti comunali

1. Le disposizioni contenute nelle presenti NGT prevalgono su quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento edilizio fatte salve specifiche attribuzioni prevalenti derivanti da disposizioni regolamentari o normative sovraordinate.
2. Nelle aree comprese nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro, anche qualora non espressamente richiamate nel presente PGT, sono prevalenti le disposizioni contenute nel corrispondente Piano Territoriale di Coordinamento.

CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 3 Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

1. Il PGT si attua mediante:
 - intervento edilizio diretto (di seguito ID),
 - permesso di costruire convenzionato (di seguito PCC),
 - piano attuativo (di seguito PA)
 - atto di programmazione negoziata (di seguito APN)
 - progetto di opera pubblica (di seguito PP)
2. Nelle aree nelle quali non siano previsti PA, APN o PCC come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'attuazione avviene mediante intervento diretto, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione vigente.
3. Il PCC si applica:
 - nei casi specificamente previsti nelle Unità territoriali;
 - nell'unità territoriale Centri storici per gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma relativi a edifici classificati Conservazione edilizia coerente nell'Elaborato PdR2; il PCC regola gli aspetti planovolumetrici delle trasformazioni con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dell'impianto storico, delle cortine edilizie e dei prospetti su spazi pubblici;
 - per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con SIp superiore a
 - a. 2.000 mq per le destinazioni Agricoltura, Abitare e Mixité
 - b. 5.000 mq per la destinazione Produzione

- per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia relativi alla destinazione Medio Commercio, come definita dalle presenti NGT, con Superficie di vendita da 401 mq fino a 800 mq;
 - l'insediamento di esercizi commerciali all'ingrosso aventi Slp compresa tra mq 250 e mq 1.500;
 - per il recupero del patrimonio edilizio esistente nell'Unità territoriale Tessuto agricolo di rilevanza paesistico-ambientale mediante ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; in tali fattispecie, la Slp recuperata dovrà essere inferiore al 50% della Slp esistente, determinata ai sensi delle presenti NGT e comunque inferiore a 1.000 mq
 - nei casi di mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 51 della LR 12/2005, per disciplinare la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree o attrezzature;
 - per l'attuazione delle previsioni del PS da parte di soggetti privati.
4. Il PCC:
- Comporta la stipula di convenzione pubblica.
 - Può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori.
 - Può prevedere che gli interventi possano essere realizzati per diversi lotti funzionali a condizione che la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo relativo al primo intervento, preveda l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, qualora d'interesse dell'amministrazione o espressamente richiesto dalla stessa, le secondarie inerenti l'intero ambito assoggettato a PCC e l'impegno alla realizzazione delle stesse prima dell'avvio della procedura di agibilità per gli edifici direttamente serviti. In ogni caso, la realizzazione degli spazi a parcheggio, deve avvenire proporzionalmente alla realizzazione dell'intervento oggetto di PCC.
5. Il PA:
- si applica nei casi specificamente previsti nelle Unità territoriali;
 - è obbligatorio per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia relativi alla destinazione Medio Commercio, come definita dalle presenti NGT, con Superficie di vendita superiore a 800 mq;
 - l'insediamento di esercizi commerciali all'ingrosso aventi Slp maggiore di mq 1.500;
 - è sempre ammesso ancorché non espressamente previsto negli elaborati di PGT.
6. La convenzione pubblica dei PA e i PCC:
- Devono prevedere la cessione o l'asservimento gratuiti all'uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS o indicate nelle Schede di indirizzo degli AT. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o asservimento. La monetizzazione costituisce opzione facoltativa alla cessione delle aree ed è applicata a insindacabile giudizio del Comune.
 - Devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e, qualora d'interesse dell'Amministrazione o espressamente richiesto dalla stessa, delle opere di urbanizzazione secondaria.
 - In caso di asservimento deve prevedere l'impegno del titolare dell'atto abilitativo edilizio e dei suoi aventi causa, a non mutare la destinazione d'uso degli spazi asserviti e l'impegno alla manutenzione e alla conservazione delle aree e delle opere.
 - Sono da trasciversi a cura e spese degli interessati.
7. Il Comune non è soggetto attuatore della previsione urbanistica e non partecipa al procedimento correlato ancorché proprietario di aree all'interno del PA, APN o PCC.
8. Nelle more dell'approvazione dei PA, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, così come disciplinati dalla legislazione vigente

9. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici, previa demolizione, anche con diversa sagoma e disposizione planimetrica, è ammesso il mantenimento delle superfici lorde di pavimento esistenti anche se non conformi agli indici di utilizzazione del suolo dei diversi ambiti nei quali è suddiviso il territorio urbano consolidato e fatta salva diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole o nelle Norme di attuazione. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime previste per ciascun degli ambiti nei quali è suddiviso il territorio urbano consolidato oltre che le distanze di legge. In ogni caso dovrà essere asseverata la superficie lorda di pavimento esistente prima degli interventi di demolizione.
10. Nei casi di realizzazione di bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della LR 14/1998 è rilasciata anche ai fini dell'esecuzione dei relativi scavi.

Articolo 4 Opere di urbanizzazione primaria

1. Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria definite per legge, tutte le attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche.
2. Nell'Unità territoriale Centri storici, la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve garantire l'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dei manufatti di interesse storico-architettonico e comunque deve garantire la compatibilità con le esigenze prioritarie di tutela dei caratteri d'interesse culturale. Nelle aree del Parco Regionale Valle Lambro compresa la sua estensione proposta dal presente PGT, la realizzazione è ammessa qualora non sussistano idonee alternative, adottando gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale e in modo, comunque, da ridurre gli ostacoli o gli impedimenti permanenti per le normali lavorazioni connesse all'attività agricola.

Articolo 5 Opere di urbanizzazione secondaria

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico come definite dalla legislazione vigente.

CAPO III DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

Articolo 6 Indici e parametri urbanistici, oggetti e parametri edilizi

1. Al fine di individuare e controllare i requisiti urbanistici ed edilizi delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti NGT i seguenti indici e parametri, espressi con le relative definizioni tecniche e modalità di computo.
2. Gli indici e i parametri rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, sono espressi nelle singole Unità territoriali e costituiscono il riferimento per la verifica di conformità tecnica degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.
3. Le definizioni di cui alle presenti NGT decadono e sono automaticamente sostituite in caso di specifiche disposizioni regolamentari o normative prescrittive e prevalenti derivanti dalla legislazione sovraordinata.

6.1. Superficie territoriale (St)

Superficie totale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, comprensiva delle superfici fondiari destinate all'edificazione e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Costituisce la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati a PA.

6.2. Superficie fondiaria (Sf)

Superficie di una porzione di territorio oggetto di intervento diretto e di pertinenza degli edifici; ovvero è la parte residua della St detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Costituisce la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati ad interventi edilizi diretti.

6.3. Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali esterne con le seguenti specificazioni:

6.3.1. cavedi

Non sono computati in ogni caso.

6.3.2. portici e logge

Non sono computati nella Slp con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite dei pilastri) maggiore di m. 3. Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

Non concorrono alla determinazione della Slp i portici assoggettati a servitù di uso pubblico.

6.3.3. scale

Non sono computate nella Slp sia le scale chiuse che quelle aperte, compresi i pianerottoli di arrivo e vano ascensore, ad esclusione di quelle interne alle singole unità immobiliari.

6.3.4. serbatoi industriali e silos

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è computata nella Slp in misura pari alla loro proiezione verticale parallela sul piano orizzontale del terreno.

6.3.5. soppalchi

I soppalchi realizzati all'interno di unità immobiliari, qualunque sia la loro destinazione d'uso, sono computati nella Slp qualora abbiano altezza minima libera (misurata tra la quota di pavimento della piattaforma e la quota all'intradosso della soletta di copertura) maggiore o uguale di m 2,40 e/o larghezza maggiore o uguale di m 2,00.

Negli immobili con destinazione Produzione, la realizzazione di soppalchi, anche per la formazione di uffici, non è computata nella Slp fino alla quota massima del 20% della Slp ammessa.

6.3.6. spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza di edifici

Gli spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari non sono computati nella Slp quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a) non siano destinati a spazi di abitazione o spazi di servizio intesi come posti di cottura definiti dal Regolamento Locale d'igiene;
- b) la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m 1,40;
- c) altezza libera interna massima pari a 2,30 m.

6.3.7. spazi siti nel sottotetto di edifici

Gli spazi accessori siti nel sottotetto non sono computati nella Slp quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a) non siano destinati a spazi di abitazione o spazi di servizio come definiti dal Regolamento Locale d'igiene;
- b) l'altezza media ponderale sia inferiore a m 2,50, calcolata senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
- c) altezza massima al perimetro interno laterale inferiore o uguale a m 0,80 misurata dalla quota di pavimento finito all'intradosso della falda inclinata di copertura;
- d) altezza massima della linea di colmo inferiore o uguale a m 3,20 misurata dalla quota di pavimento finito;
- e) siano privi di impianti di climatizzazione estiva o invernale, gas e idrico-sanitario;
- f) siano privi di muri divisorii interni.

6.3.8. spazi destinati al ricovero autovetture

Gli spazi all'interno della superficie di pertinenza destinati al ricovero di autovetture, compresi i relativi spazi di manovra e di accesso, interrati e seminterrati aventi la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura inferiore a metri 1,40, non sono computati nella Slp.

Gli spazi destinati al ricovero autovetture, conformi alle condizioni e alle prescrizioni disposte dagli articoli 66 e 67 della LR 12/2005, non sono computati nella Slp. Sono altresì esclusi dal computo, gli spazi destinati al ricovero autovetture conformi alle prescrizioni di cui alle presenti NGT.

6.3.9. sporti aggettanti aperti

Non sono computati nella Slp.

6.3.10. tettoie

Le tettoie di pertinenza degli edifici non sono computate nella Slp fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della Slp complessiva. Nel caso di percentuali maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritte. Nel caso di costruzioni esistenti in contrasto con il presente PGT, le tettoie di pertinenza degli edifici non sono computate nella Slp fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della Slp massima ammissibile.

6.3.11. volumi tecnici e volumi tecnologici

Non sono computati nella Slp.

Nella sola Unità territoriale P1, non sono computati nella Slp i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro ponte) funzionali all'attività insediata.

6.3.12. Ulteriori disposizioni relative alle strutture ricettive

Per le strutture ricettive alberghiere, come definite dalla legislazione regionale, non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

6.4. Superficie coperta (Sc)

E' la superficie risultante dalla proiezione verticale parallela sul piano orizzontale delle porzioni edificate, seminterrate e fuori terra comprese entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali esterne, computata con le seguenti modalità:

6.4.1 portici e logge

Non sono computati nella Sc con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite dei pilastri) maggiore di m. 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata l'intera superficie.

Non concorrono alla determinazione della Sc i portici assoggettati a servitù di uso pubblico.

6.4.2 scale

Sono computate nella Sc sia le scale chiuse sia quelle aperte, compresi i pianerottoli di arrivo e vano ascensore. Sono escluse dal computo della Sc le scale imposte da esigenze di sicurezza purché tutte le unità immobiliari abitabili o agibili abbiano accesso principale da altro vano scala. Sono altresì escluse dal computo tutte le scale coperte, di collegamento tra il piano di campagna ed il primo piano abitabile o agibile degli edifici, purché prive di delimitazioni perimetrali esterne.

6.4.3 serbatoi industriali e silos

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti e l'eventuale vasca di raccolta, è computata nella Sc in misura pari alla loro proiezione verticale parallela sul piano orizzontale del terreno.

6.4.4 spazi coperti destinati al ricovero di autovetture

Gli spazi destinati al ricovero di autovetture, compresi i relativi corselli di manovra, seminterrati aventi la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura inferiore a metri 1,40, non sono computati nella Sc.

Gli spazi destinati al ricovero autovetture, conformi alle condizioni e alle prescrizioni disposte dagli articoli 66 e 67 della LR 12/2005, non sono computati nella Sc. Sono altresì esclusi dal computo, gli spazi destinati al ricovero autovetture conformi alle prescrizioni di cui alle presenti NGT.

6.4.5 sporti aggettanti aperti

Non sono computati gli sporti aggettanti aperti aventi profondità (misurata sulla perpendicolare che unisce ogni punto delle delimitazioni perimetrali esterne che costituiscono il perno dell'oggetto, al limite dello sporto stesso) minore di m 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata tutta la superficie sporgente.

6.4.6 tettoie

Le tettoie di pertinenza e al servizio degli edifici sono computate nella Sc.

6.4.7 volumi tecnici e volumi tecnologici

Sono computati i volumi tecnici e i volumi tecnologici.

Nella sola Unità territoriale P1, non sono computati nella Slp i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro ponte) funzionali all'attività insediata.

6.5. Superficie permeabile (Sp)

E' la superficie del lotto in grado di assorbire e di lasciarsi attraversare direttamente dall'acqua, non occupata dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma degli edifici e di tutte le altre opere edilizie realizzate fuori terra, seminterrate o interrato.

Possono essere computate anche le superfici a verde con presenza di costruzioni nel sottosuolo purché realizzate con uno spessore di terreno di almeno 40 cm e siano contigue con almeno un lato del perimetro ad aree prive di costruzioni e vengano adottate soluzioni tecniche per favorire il deflusso delle acque verso tali aree (ad esempio tubazioni microforate, adeguato strato drenante).

6.6. Altezza massima (Hmax)

Lunghezza del segmento di perpendicolare condotto dal piano di campagna al piano passante per il punto più alto dell'estradosso del solaio di copertura (sia esso orizzontale o inclinato) delimitante lo spazio computato nella Slp.

Per gli edifici a destinazione produttiva, l'altezza massima è data dalla lunghezza del segmento di perpendicolare condotto dal piano di campagna al piano inferiore delle travi portanti la copertura, a condizione che superiormente a detto piano non siano realizzati spazi computabili nella Slp.

Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente con il rispetto delle esigenze ambientali, i manufatti tecnici quali tralici di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, gli impianti quali camini, torri di raffreddamento e ciminiere, pennoni e campanili.

6.7. Indice di edificabilità territoriale (Iet)

E' la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie territoriale. Si esprime in mq/mq. Alle aree di proprietà comunale comprese nei PA, APN e PCC non è assegnato l'Iet e pertanto non concorrono determinazione della Slp.

6.8. Indice di edificabilità fondiaria (Ief)

E' la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie fondiaria. Si esprime in mq/mq. Alle aree di proprietà comunale comprese nei PA, APN e PCC non è assegnato l'Ief e pertanto non concorrono determinazione della Slp.

6.9. Rapporto di copertura territoriale (Rct)

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale. Si esprime in percentuale.

6.10. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Si esprime in percentuale.

6.11. Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt)

È il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale. Si esprime in percentuale.

6.12. Rapporto di permeabilità fondiaria (Rpf)

È il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria. Si esprime in percentuale.

Articolo 7 Definizioni

1. Le definizioni espresse dal presente articolo hanno carattere esplicativo e definitorio degli indici e parametri urbanistici di cui alle presenti NGT; in caso di termini precisati in altri Regolamenti comunali, il PR si riferisce a tali definizioni.

7.1. Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

7.2. Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

7.3. Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione tra l'intradosso dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde.

7.4. Linea di gronda

Linea perimetrale inferiore delle falde.

7.5. Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitato per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontato da edificio pieno, terrazzo o copertura.

7.6. Lotto

Porzione continua di terreno, anche appartenente a più possessori (siano persone fisiche o giuridiche), compresa in unità territoriale a caratterizzazione omogenea; coincide con la superficie reale del terreno misurata in proiezione orizzontale. Per lotto edificabile si intende la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.

7.7. Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso, inferiori alla quota del piano di campagna.

7.8. Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna.

7.9. Piano sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura inclinata dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

7.10. Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio e adiacente al medesimo, con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da edificio pieno, da terrazzo o copertura.

7.11. Quota del piano di campagna

E' la quota coincidente con la quota della strada pubblica più prossima, misurata al lordo del marciapiede. In caso di assenza di marciapiede si considera la quota strada aumentata di cm 15. In caso di contiguità di più strade con quote diverse si considera la media aritmetica delle quote; in caso di differenza tra la quota della strada e la quota naturale del terreno superiore a m 0,5 si considera la quota naturale del terreno.

7.12. Soppalco

È un ripiano intermedio all'interno di spazi primari.

7.13. Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

7.14. Superficie di pertinenza

E' la superficie fondiaria che determina la capacità edificatoria ed è la base di calcolo degli indici e delle prescrizioni delle presenti NGT.

7.15. Tettoia

E' un corpo indipendente e staccato da altri edifici, aperto su tutti i lati e sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura;

7.16. Unità immobiliare

E' il complesso di vani organizzati al fine di una utilizzazione funzionale unitaria, comprensivo delle pertinenze.

7.17. Volumi tecnici e tecnologici

Sono volumi tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, impianti tecnologici per la depurazione delle acque, dell'aria e per la riduzione delle emissioni di rumore,

attrezzature e impianti per il trasporto di liquidi e gas, ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione principale.

Sono volumi tecnologici gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti di servizio e di pertinenza delle strutture produttive (produzione e/o distribuzione dell'energia meccanica, elettrica e termica e per la realizzazione di condizioni ambientali idonee alla produzione e conservazione dei beni e ad assicurare la salute dei lavoratori, quali impianto elettrico e cabine di trasformazione, impianto idrico per l'acqua industriale, impianto termico per la produzione di acqua calda e vapore necessari per le lavorazioni, impianti di condizionamento e antincendio) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'impresa produttiva di beni e servizi insediata.

7.18. Volume virtuale

È il prodotto della Slp per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari a m 3,10.

Articolo 8 Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio e dei pilastri di portici e tettoie (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m 1,50) e la linea di confine.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima non può essere inferiore a m 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.
3. Distanze minori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
4. È ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:
 - manufatti accessori e pertinenze aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a m 3,00;
 - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
5. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati
 - i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a m 3,00;
 - le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas o così definiti da altre normative) aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a m 3,00;
 - nella sola Unità territoriale P1, i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro ponte) funzionali all'attività insediata.

Articolo 9 Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio e dei pilastri di portici e tettoie (con l'esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m 1,50) e la linea di confine.
2. Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:
 - m 5,00 per strade aventi carreggiata di larghezza inferiore a m 10,50;
 - m 7,00 per strade aventi carreggiata di larghezza compresa tra m 10,51 e m 15,00;
 - m 10,00 per strade aventi carreggiata di larghezza superiore a m 15,00.

3. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggetti all'uso pubblico, non può essere inferiore a m 5,00.
4. Distanze minori sono consentite in caso di edifici facenti parte di PA o PCC, quando specificatamente ammesso dal PA o PCC.
5. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati:
 - i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a m 3,00.
 - le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas o così definiti da altre normative) aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a m 3,00;
 - nella sola Unità territoriale P1, i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro ponte) funzionali all'attività insediata.

Articolo 10 Distanze tra costruzioni (De)

1. Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne dei manufatti edilizi (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m 1,50) antistanti.
2. Sono ammesse distanze minori per gruppi di edifici facenti parte di piani attuativi; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.
3. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati:
 - i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a m 3,00.
 - le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas o così definiti da altre normative) aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a m 3,00;
 - nella sola Unità territoriale P1, i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro ponte) funzionali all'attività insediata.

CAPO IV DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Articolo 11 Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso vietate nelle diverse Unità territoriali, individuandole con le seguenti classi e categorie, richiamate nelle presenti NGT con la dizione qui indicata:
 - **Abitare** = residenza e ricettivo
 - **Agricoltura** = coltivazione e allevamento
 - **Mixité** = esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, artigianato, terziario
 - **Servizi** = servizi privati e pubblici alla persona e alle attività economiche
 - **Grande commercio** = grandi strutture di vendita, centro o parco commerciale;
 - **Medio commercio** = medie strutture di vendita;
 - **Produzione** = industria, depositi, attività di intrattenimento di massa, centri raccolta e trattamento rifiuti
 - **Carburanti** = impianti della rete distributiva dei carburanti per autotrazione
2. Ai soli fini della presente disciplina, non costituisce destinazione d'uso rilevante, la mera utilizzazione di un locale di unità immobiliare a destinazione residenziale, ad uso promiscuo strettamente inerente l'esercizio amministrativo di attività economiche e professionali.
3. Nelle Unità territoriali per le quali è prevista quale destinazione principale la Produzione è ammessa la realizzazione di residenza per l'imprenditore o del personale di custodia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - per ogni unità aziendale è ammessa una singola unità residenziale;

- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari;
- l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- l'unità residenziale deve avere Slp inferiore a mq 120 e comunque inferiore al 50% della Slp complessivamente ammissibile nel lotto edificabile;
- le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

Articolo 12 Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PGT e in particolare dal PS. Le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni aggiuntive sono determinate dal Comune nel convenzione del PCC o del PA.
2. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune può disporre, secondo le modalità stabilite dal PS, la cessione di altro immobile o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.
3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso la trasformazione di superfici destinate alla produzione in spazi destinati alla vendita dei beni prodotti in loco, fatte salve le esclusioni di cui al D.Lgs. 114/98.

CAPO V DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE

Articolo 13 Attività commerciali

1. La disciplina relativa all'attività commerciale è contenuta nelle leggi vigenti e nelle disposizioni relative alle singole Unità territoriali.
2. Le attività commerciali esistenti classificate come Medie Strutture di Vendita possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia anche se in contrasto con la disciplina urbanistica dell'unità territoriale nella quale ricadono.
3. In tutti i casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica-edilizia e quella autorizzativa commerciale. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

Articolo 14 Chioschi e manufatti per l'esercizio del commercio

1. All'interno delle fasce di rispetto stradali, con l'osservanza delle disposizioni di legge, e nelle strade, nei corsi, nelle piazze e, comunque, sui beni appartenenti al demanio o al patrimonio del comune, con l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di spazi ed aree pubbliche, è ammessa la posa di chioschi adibiti ad edicole e rivendita giornali, vendita fiori e piante, bar e manufatti per l'esercizio del commercio.

Articolo 15 Centri di telefonia fissa

1. I centri di telefonia fissa di cui all'articolo 98bis della LR 12/2005 sono ammessi in tutti gli ambiti.

Articolo 16 Impianti della rete distributiva dei carburanti

1. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legislazione regionale vigente.
2. La localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è disciplinata nelle norme delle singole Unità territoriali.

3. Nel caso di impianti localizzati nelle aree classificate come Strade dal PS, sono assunti i parametri dell'Unità territoriale P2

CAPO VI ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE

Articolo 17 Interventi sui sottotetti

1. L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli edifici oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
2. Negli edifici ricompresi in ambiti per i quali il PGT prevede l'attuazione mediante pianificazione attuativa, nelle more dell'approvazione dei PA, l'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso. Specifiche disposizioni dei singoli AT possono escludere il recupero abitativo dei sottotetti; il PA può stabilire dimensioni dei sottotetti inferiori a quelle ammissibili in via generale.
3. Il sottotetto recuperato ai fini abitativi non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti e solai intermedi.
4. Sia nel caso di abbaino con colmo ortogonale alle falde principali, sia nel caso di abbaino con falda parallela alle falde principali stesse, tutte le finestre in verticale e gli spiccati di parete che le accompagnano devono essere arretrate di almeno m. 1,00 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante. In tale arretramento, il manto di copertura deve essere ripristinato secondo la linea di pendenza della falda principale della copertura. Al fine di assicurare la coerenza con le caratteristiche paesaggistiche del contesto e il corretto allineamento degli elementi architettonici degli edifici, nei casi di edifici a cortina aventi sporto di gronda maggiore di un metro, è ammessa la realizzazione di abbaini senza l'arretramento di cui al primo periodo del presente comma.
5. Le aperture dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante verso la pubblica via.
6. Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di terrazzi purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante e a condizione che le finestre in verticale e gli spiccati di parete che le accompagnano, siano arretrati di almeno m. 1,00 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante.
7. Nella Unità territoriale Centri storici, l'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti non deve comportare alterazioni della configurazione geometrica principale della copertura preesistente, e nel caso di cortina edilizia, non deve modificare l'altezza di linea di gronda e la pendenza delle falde. Nelle unità edilizie per le quali è disposta la conservazione edilizia integrale, non è ammessa, inoltre, la realizzazione di abbaini, cappuccine e simili.
8. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, realizzati senza modificare le altezze di imposta della gronda e della linea di colmo, non determinano incremento dell'altezza massima dell'edificio così definita dalla presenti NGT.
9. Le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 6 si applicano anche nel caso di formazione di sottotetti non destinati ai fini abitativi.

Articolo 18 Recupero dei rustici agricoli

1. Fatte salve le specifiche e prevalenti disposizioni contenute nelle norme delle singole Unità territoriali, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia tesi al recupero dei rustici di origine agricola ed al loro riutilizzo funzionale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità territoriali e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - oggetto dell'intervento devono essere i corpi edilizi esistenti originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi o sottoutilizzati, aventi strutture verticali e pareti strutturali perimetrali in materiale lapideo e/o in muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici ai sensi delle disposizioni del presente articolo, i manufatti realizzati successivamente al 13 giugno 1980, quelli realizzati con struttura portante in ferro, in cemento armato o in generale con strutture prefabbricate;

- non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che è palesemente aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente e non deve comportare aumento del numero di piani fuori terra;
- l'intervento edilizio non deve comportare modifica della configurazione geometrica della copertura preesistente;
- eventuali elementi strutturali degradati così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
- non è ammesso il tamponamento perimetrale dell'eventuale spazio aperto coperto dal manto di copertura e sostenuto da ordini di pilastri e che costituisce avancorpo del fienile;
- non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti;
- non è ammessa la realizzazione di abbaini cappuccine e simili; ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.

Articolo 19 Parcheggi privati

1. In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di nuova costruzione e di demolizione e successiva ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
2. Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:
 - il volume di riferimento è quello virtuale di cui alle presenti NGT.
 - la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli comprensiva dello spazio di manovra in piano (con l'esclusione delle rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati); gli spazi di manovra, comunque, possono essere computati per il soddisfacimento della superficie minima obbligatoria, fino alla concorrenza percentuale massima del 40% della superficie di cui al comma 1.
3. Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.
4. Per gli insediamenti a destinazione commerciale aventi una SIp maggiore di mq 1000 dovrà essere assicurata una superficie aggiuntiva destinata a parcheggio pari a mq 4 ogni mc 100.
5. Per gli insediamenti a destinazione terziaria, ricreativa, culturale e sportiva aventi una SIp maggiore di mq 500 dovrà essere assicurata una superficie aggiuntiva destinata a parcheggio pari a mq 3 ogni mc 100.
6. I parcheggi privati di cui al presente articolo devono essere ricavati all'interno della superficie di pertinenza.
7. Per gli insediamenti a destinazione ricreativa di intrattenimento culturale e sportiva possono essere destinate a parcheggio privato anche aree esterne alla superficie di pertinenza purché esse siano comprese entro una distanza massima di percorso pedonale di m. 200 e sia istituito vincolo di pertinenzialità con atto pubblico debitamente registrato.
8. I parcheggi privati pertinenziali possono essere realizzati in aree appartenenti al patrimonio comunale, nei modi e nei termini previsti dall'articolo 68 della LR 12/2005.
9. Ad eccezione degli immobili situati nell'Unità territoriale Centri storici, per gli edifici esistenti e realizzati in forza di titolo edilizio emesso precedentemente alla data del 7 aprile 1989, al fine del recupero della dotazione minima degli spazi da destinare a parcheggio -qualora sia dimostrata, per ragioni di composizione morfologica ovvero di natura tecnica e costruttiva, l'effettiva impossibilità di realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici stessi ovvero delle relative pertinenze - è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a box o a posti auto individuali fuori terra, anche in deroga agli indici e ai parametri di edificabilità prescritti dalle norme delle singole unità territoriali, con l'osservanza dei seguenti parametri:

- Superficie massima da destinare a parcheggio = 1 mq ogni 10 mc del volume esistente, computati secondo le modalità prescritte dal presente articolo;
- H max. m 3,00.

Articolo 20 Dotazione arborea diffusa

1. Nelle aree pertinenziali private, ad esclusione delle aree comprese nell'Unità territoriale P1, devono essere ricavati spazi da destinare a verde piantumato (filari alberati, arbusti, ecc.), con specie autoctone da individuarsi all'interno dell'elenco del PTC Parco Regionale Valle Lambro, in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio.
2. Gli spazi di verde piantumato:
 - sono computabili come superficie drenante;
 - non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi così come definite e quantificate nel PS.
3. La dotazione di spazi da destinare a interventi di verde piantumato è richiesta in caso di:
 - nuova costruzione;
 - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
4. In caso di lotti adiacenti a insediamenti produttivi deve essere privilegiata la formazione di filari o fasce arboree di mitigazione in corrispondenza dei confini.

CAPO VII TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

Articolo 21 Aree di tutela e fasce di rispetto

1. Nell'elaborato PdR3 sono individuate le seguenti aree tutelate ai sensi di legge o in forza di strumenti di pianificazione sovracomunale o ricadenti all'interno di fasce di rispetto nelle quali si applicano le disposizioni di salvaguardia prevalenti disposte dalla legislazione di riferimento:
 - Parco Regionale della Valle del Lambro
 - Parco Naturale proposto all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro
 - Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)
 - Centri storici (Lr 12/2005)
 - Beni di interesse paesaggistico-ambientale - Fiumi (D.Lgs. 42/2004)
 - Beni di interesse paesaggistico-ambientale - Boschi (D.Lgs. 42/2004)
 - Reti energetiche (DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008)
 - Classificazione delle strade (D.Lgs. 285/1992 - DPR 495/1992)
 - Assetto rete stradale (PTCP)
 - Fascia di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990 e R.R 6/2004)
 - Fascia di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980)
 - Aree di tutela e fascia di rispetto dei pozzi idropotabili (D.Lgs. 152/2006)
 - Rete Ecologica Provinciale (PTCP)
 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (PTCP)
 - Rete verde di ricomposizione paesaggistica (PTCP)
 - Canale derivatore (AdBPo)

Articolo 22 Classi di sensibilità paesistica

1. Il PR individua nell'elaborato PdR4 le seguenti classi di sensibilità paesistica dei luoghi all'interno delle quali si applicano le disposizioni vigenti.

TITOLO II PIANO DELLE REGOLE

CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Articolo 23 Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PR

1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del PR, è suddiviso in:
 - Territorio urbano consolidato (TUC)
 - Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica
 - Territorio extraurbano

CAPO II TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

Articolo 24 Perimetro del centro storico

1. Il perimetro del centro storico individuato nell'elaborato PdR2 contiene:
 - le aree edificate di matrice storica, incluse le successive sostituzioni e integrazioni, integrali o parziali, inglobate nella struttura urbana;
 - gli spazi pubblici e di mobilità;
 - le attrezzature religiose;
2. Per ogni tipologia di Unità territoriale contenuta nel perimetro di centro storico si applica la specifica e corrispondente disciplina urbanistica di cui ai corrispondenti articoli.

Articolo 25 Unità territoriale R1 – Centri storici

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Produzione, Medio commercio con Superficie di vendita oltre 800 mq e Grande commercio. Non sono inoltre ammesse attività insalubri di I classe ai sensi del DM 05/09/1994.
3. Gli immobili ricadenti all'interno della presente Unità territoriale individuati nell'elaborato PdR3 sono sottoposti alla corrispondente e prevalente disciplina di tutela.
4. Al fine della regolamentazione degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione, nell'elaborato PdR2, sono esplicitate le azioni progettuali per la riqualificazione dei singoli manufatti edilizi, da attuarsi secondo le prescrizioni di cui al presente articolo. Le norme disposte per i singoli manufatti edilizi, si intendono estese ai manufatti minori, ai manufatti accessori e alle aree di pertinenza. In particolare per tali manufatti, sono ammessi gli interventi previsti per l'unità edilizia attinente, che possono determinare, nel rispetto della consistenza strutturale del manufatto esistente, anche una diversa caratterizzazione funzionale, con esclusione delle innovazioni cui consegua la perdita del carattere pertinenziale.

26.1 Conservazione edilizia integrale

1. Le azioni progettuali da promuovere sono finalizzate alla conservazione e al mantenimento dell'integrità materiale degli edifici e alla protezione dei loro valori, valorizzandone i caratteri architettonici e rendendone possibile un uso coerente.
2. Sono ammessi gli interventi di restauro manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Ief esistente
 - Rcf esistente
 - Rpf esistente
 - Hmax esistente

26.2 Conservazione edilizia coerente

1. Le azioni progettuali da promuovere sono finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici per qualificare l'identità delle unità edilizie e della scena urbana.
2. Gli interventi edilizi devono perseguire la conservazione delle caratteristiche intrinseche dei manufatti edilizi, in relazione all'impianto morfologico dell'unità edilizia di riferimento, evitando l'impiego di materiali e tecniche di esecuzione non compatibili con le caratteristiche paesaggistiche dei manufatti.

3. sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compresa demolizione e ricostruzione con stessa sagoma nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Ief esistente
 - Rcf esistente
 - Rpf esistente
 - Hmax esistente

26.3 Valorizzazione edilizia compatibile

1. Le azioni progettuali da promuovere sono finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici di testimonianza storica, da promuovere in modo da risultare compatibili e congruenti con il contesto edilizio e urbano.
2. Fatto salvo quanto indicato al successivo comma, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Ief esistente
 - Rcf esistente
 - Rpf esistente
 - Hmax esistente
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione relativi a manufatti di recente costruzione o esito di sostituzione edilizia, i parametri sono:
 - Ief esistente e comunque non maggiore di 0,900 mq/mq
 - Rcf esistente e comunque non maggiore di 40%
 - Rpf esistente e comunque non maggiore di 20%
 - Hmax esistente e comunque non maggiore di 10,50 m

Articolo 26 Unità territoriale R2 – Tessuto consolidato prevalentemente residenziale

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione, Carburanti e Grande commercio.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
 - Ief 0,38 mq/mq
 - Rcf 30 %
 - Rpf 30 %
 - H max 10,50 m
4. In caso di nuova costruzione con PCC si applicano i seguenti parametri:
 - Iet 0,45 mq/mq
 - Rct 30 %
 - Rpt 30 %
 - H max 10,50 m
5. Le attività produttive esistenti all'interno della presente Unità territoriale devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano circostante. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. Per la verifica della compatibilità si applicano le metodologie di cui al Sistema comunitario di ecogestione e audit EMAS. Sono comunque escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994.

Articolo 27 Unità territoriale P1 – Tessuto consolidato prevalentemente produttivo

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Grande commercio.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
 - Ief 1 mq/mq
 - Rcf 80 %
 - Rpf 20 %
 - H max 12 m
4. In caso di nuova costruzione con PCC si applicano i seguenti parametri:

- Iet 1 mq/mq
 - Rct 80 %
 - Rpt 20 %
 - H max 20 m fatto salvo quanto precisato al comma 6
5. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree a destinazione diversa.
6. Le attività insediate in aree di cui alla presente Unità territoriale collocate in contesti urbani prevalentemente residenziali devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. Per la verifica della compatibilità si applicano le metodologie di cui al Sistema comunitario di ecogestione e audit EMAS. Sono comunque escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994. Per questi insediamenti l'altezza massima consentita è quella esistente.

Articolo 28 Unità territoriale P2 – Distributori di carburante

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Produzione, Grande commercio, Medio commercio.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
 - Ief 0,3 mq/mq
 - Rcf 50 %
 - Rpf 20 %
 - H max 5,00 m
4. Ai fini delle verifiche dei parametri sopra riportati, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.
5. Le premialità disposte dalla legislazione regionale vigente sono applicate nella misura massima.
6. Ogni area deve essere dotata di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.
7. Nel caso di insediamento di distributori di carburante in altre Unità territoriali, laddove ammesso, si applicano le seguenti disposizioni:
 - la Slp relativa ai distributori di carburante concorre alla definizione della edificazione complessiva;
 - i manufatti relativi ai distributori di carburante devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente Articolo.

Articolo 29 Unità territoriale P3 – Polo a prevalente specializzazione sportiva

1. Le previsioni si attuano mediante PCC.
2. Non sono ammissibili destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti e autorizzate alla data di adozione del PGT
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
 - Ief 0,02 mq/mq
 - Rcf 15 %
 - Rpf 45 %
 - H max 10 m
4. Le coperture a carattere stagionale dei campi da gioco non concorrono alla determinazione dei parametri di edificabilità, purché siano realizzate con materiale facilmente amovibile, senza zoccolatura in muratura, e purché il periodo di utilizzazione non sia superiore a 180 giorni continuativi all'anno.

Articolo 30 Unità territoriale N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.

2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione, Carburanti, Mixite', Medio commercio e Grande commercio.
3. Sono ammessi gli interventi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione secondo i seguenti parametri:
 - Ief esistente
 - Rcf esistente
 - Rpf esistente
 - H max esistente
4. Gli interventi devono assicurare la conservazione e la valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici esistenti; devono inoltre garantire la conservazione e la salvaguardia del patrimonio arboreo, considerato quale elemento qualificante e di rilevanza paesistica-ambientale.

CAPO III TERRITORIO URBANO INTERESSATO DA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Articolo 31 Unità territoriale AR – Ambiti di riqualificazione urbana

1. Negli ambiti identificati nell'elaborato PdR1 il PR si attua mediante PCC, secondo i seguenti parametri:
 - Iet 0,4 mq/mq
 - Rct 30 %
 - Rpt 30 %
 - Hmax 10,50 m
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione, Carburanti e Grande commercio. Non sono inoltre ammesse attività insalubri di I classe ai sensi del DM 05/09/1994.
3. Nell'AR individuato in via Vespucci almeno il 50% della Sf deve essere destinato a parcheggio pubblico indipendentemente dalle funzioni insediate.
4. L'attuazione degli interventi negli ambiti sottoposti a vincoli di natura idraulica è subordinata alla specifica verifica di compatibilità idraulica con riferimento alle opere per la riduzione del rischio idraulico previste dall'Ente competente per il Fiume Lambro; in assenza le trasformazioni si intendono pertanto sospese.

CAPO IV TERRITORIO EXTRAURBANO

Articolo 32 Unità territoriale A1 – Tessuto agricolo di rilevanza paesistico-ambientale

1. Si tratta delle aree, destinate all'agricoltura, già incluse o di cui si propone l'inclusione nel perimetro del Parco Regionale Valle del Lambro, dove è preminente la tutela del paesaggio e la conservazione dei valori naturali.
2. In aggiunta alle norme del PTC del Parco Valle Lambro e di quelle di salvaguardia eventualmente applicabili durante la procedura per l'ampliamento del suo perimetro, valgono le seguenti ulteriori disposizioni.
3. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Carburanti, Produzione, Mixité, Grande commercio, Medio commercio.
5. Non è ammessa realizzazione di opere, comportanti consumo di suolo, ancorché destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre fisse, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
6. E' ammessa la realizzazione di serre stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
7. E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati agricoli esistenti, nella misura massima del 20% della slp esistente per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e del 20% della superficie coperta esistente per le altre opere, e nel rispetto, comunque, degli indici massimi fissati dalla normativa regionale.

8. Le opere di pavimentazione di spazi esterni sono ammissibili limitatamente agli spazi di pertinenza di edifici legittimamente esistenti all'interno dell'ambito territoriale e nella misura massima del 10% della relativa superficie coperta.
9. Le nuove recinzioni sono consentite con le seguenti indicazioni:
 - a. è vietata la realizzazione di recinzioni piene in calcestruzzo o in altro materiale che costituisca barriera visiva;
 - b. è ammesso l'uso di zoccoli in calcestruzzo o pietra a spacco fino a cm. 50 dal piano di campagna;
 - c. è ammessa la realizzazione di pilastri in mattoni a vista
 - d. devono essere realizzate con: metallo antiossidante eventualmente tinteggiato nei colori delle terre, legno trattato intumescente, plastica riciclata colore bruno;
 - e. devono essere affiancate da siepi con specie autoctone.
10. E' vietata la collocazione di cartelloni pubblicitari.
11. Le aree comprese nella presente disposizione possono essere considerate ai fini del calcolo della capacità edificatoria delle aree destinate all'agricoltura, prevista dalle norme regionali, ai fini della realizzazione di opere in aree con destinazione agricola esterne all'ambito, anche in altri comuni.
12. Sono vietate alterazioni dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine culturale. È altresì vietata l'asfaltatura di detti percorsi.

Articolo 33 Edifici esistenti nel Tessuto agricolo di rilevanza paesistica-ambientale non più adibiti ad usi agricoli

1. Sono gli edifici esistenti nel Tessuto agricolo di rilevanza paesistica-ambientale, legittimamente realizzati ed ultimati funzionalmente alla data di adozione del PGT, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.
2. Per gli edifici esistenti che, alla data di adozione della presente Variante, risultino già non più connessi all'esercizio della attività agricola in quanto precedentemente legittimati in forza di titolo edilizio è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere.
3. Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - a. la condizione di non più funzionalità all'esercizio dell'attività agricola, debitamente dimostrata dagli interessati, deve sussistere da almeno cinque anni;
 - b. per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola;
 - c. per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per usi compatibili con il contesto ambientale;
 - d. gli interventi di recupero di cui sopra sono subordinati all'esistenza delle infrastrutture necessarie a garantire la funzionalità degli insediamenti, con particolare riguardo alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
 - e. non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario;
 - f. per edifici e manufatti accessori pertinenziali, quali autorimesse, rustici e simili, è ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni di servizio e accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza;
 - g. l'intervento di recupero deve essere indirizzato alla valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso edilizio preesistente ovvero, qualora questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la proposizione di tipologie e materiali costruttivi congrui con il paesaggio locale.
4. L'attuazione degli interventi di recupero di cui al presente Articolo, comporta, anche a seguito di frazionamento, i seguenti limiti:
 - a. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - b. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque

precluso per 10 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità relativa all'intervento di recupero. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda agricola, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola;

- c. i limiti alla capacità edificatoria delle aree agricole, previsti dalle lettere a) e b), sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
5. Per gli edifici esistenti che, alla data di adozione della presente Variante PGT, risultino già non più connessi all'esercizio della attività agricola in quanto precedentemente legittimati in forza di titolo edilizio e accatastati ad usi differenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- Ief esistente
 - Rcf esistente
 - Rpf esistente
 - Hmax esistente

CAPO V NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 34 Piano attuativo vigente (PAV)

1. Sono gli ambiti di conferma delle previsioni di cui ai PA approvati precedentemente all'adozione del presente PGT e identificati negli elaborati di PR con la denominazione PAV.
2. Fino alla completa attuazione dei PAV:
 - sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente PGT;
 - i parametri di edificabilità e le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche sono quelli prescritti dagli stessi PAV.
3. Al fine attuare i PAV è ammessa la stipula delle convenzioni di attuazione cui è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativamente agli interventi contemplati dal PA purché in conformità con i parametri e le previsioni progettuali degli stessi.
4. Sono altresì ammesse varianti ai PAV:
 - finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico dell'ambito dell'intervento, che non incrementino l'edificabilità complessiva degli insediamenti prevista dal PAV e che, fatta salva la possibilità di monetizzazione, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dal PAV;
 - che, nel rispetto degli obiettivi di sviluppo complessivo, dei requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale e delle dotazioni finalizzate a soddisfare le esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale previsti dal PAV, prevedano l'attuazione dell'intervento urbanistico in sub-comparti.
5. A seguito della completa concretizzazione delle previsioni dei PA vigenti, e comunque alla scadenza delle relative convenzioni urbanistiche qualora assolti gli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PR si attua attraverso ID.
 - a. Per i PAV all'interno dell'unità R2, non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione e Grande commercio. Sono ammessi gli tutti interventi nel rispetto dei seguenti parametri:

- Ief	0,38	mq/mq
- Rcf	30	%
- Rpf	30	%
- H max	10,50	m
 - b. Per i PAV all'interno dell'unità P1, non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Grande commercio. Sono ammessi gli tutti interventi nel rispetto dei seguenti parametri:

- Ief	1	mq/mq
- Rcf	70	%
- Rpf	20	%
- Hmax	12	m

6. Nel caso di PA decaduti che non abbiano completato le opere pubbliche previste si deve procedere alla ripianificazione delle aree interessate attraverso Variante al PGT.

Articolo 35 Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni

1. Nelle aree soggette a PA o PCC, fino all'attuazione delle previsioni devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
 - è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
 - è ammessa, a cura di soggetti privati, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria previa sottoscrizione di specifica convenzione;
2. Nelle aree interessate da previsioni di PS, fino alla concretizzazione delle stesse devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - sono vietati interventi di nuova costruzione;
 - per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
 - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
 - è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
 - è ammessa, a cura di soggetti privati, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria previa sottoscrizione di specifica convenzione;

Articolo 36 Edifici in contrasto con il PGT

1. Le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT per quanto attiene esclusivamente ai parametri edilizi <<indice di edificabilità>>, <<altezza massima>>, <<rapporto di copertura>> e <<rapporto di permeabilità>> possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e successiva ricostruzione.
2. Le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT per quanto attiene esclusivamente alla destinazione d'uso, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. In tali casi, ferme restando le disposizioni previste dall'ordinamento vigente per la tutela della salute umana e dell'ambiente e l'adozione, qualora necessario, degli accorgimenti tecnici e tecnologici finalizzati a garantire la massima salvaguardia per la popolazione e il territorio, è ammessa la continuazione della destinazione in atto.
3. Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PGT.

Articolo 37 Accertamento delle superfici

1. Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti NGT, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi con idoneo rilevamento topografico strumentale da eseguirsi da parte dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione. Ad analogo accertamento sono assoggettati i parametri di edificabilità definiti dalle presenti NGT come "esistenti".
2. Le eventuali differenze derivanti dall'accertamento delle superficie producono corrispondenti e automatiche automatiche modifiche alla capacità edificatoria senza che ciò costituisca Variante al PGT.
3. La determinazione dei parametri di edificabilità è eseguita secondo le modalità di computo disciplinate delle presenti NGT e con riferimento agli edifici esistenti legittimamente realizzati.
4. L'individuazione della Sf e della St è allegato obbligatorio.

TITOLO III PIANO DEI SERVIZI

CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Articolo 38 Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PS

1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del PS, è suddiviso in:
 - Servizi con consumo di suolo
 - Servizi senza consumo di suolo
 - Servizi per la mobilità
2. Costituisce Variante al PGT il mutamento di destinazione di un'area dalla categoria Servizi senza consumo di suolo verso le altre categorie o viceversa.

CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI

Articolo 39 Determinazione delle tipologie di servizi

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale quelli:
 - a. realizzati tramite iniziativa pubblica diretta;
 - b. ceduti al Comune nell'ambito di PCC, PA, e APN;
 - c. privati regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel PS, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

Articolo 40 Servizi con consumo di suolo

1. Con riferimento all'elaborato PdS le aree per Servizi con consumo di suolo sono:
 - a. **Amministrazione (A)**: le sedi istituzionali, delle forze dell'ordine, dei corpi/dipartimenti/agenzie dello Stato e degli Enti territoriali, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
 - b. **Assistenza (H)**: gli immobili destinati ai servizi alla persona di carattere sociale, assistenziale e sanitario, gli asili nido nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
 - c. **Cimitero (C)**: gli impianti per le sepolture e il culto dei defunti nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
 - d. **Impianti (T)**: gli impianti per la gestione e sviluppo dei servizi tecnologici a rete o puntuali, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
 - e. **Istruzione (I)**: le scuole, i centri di orientamento allo studio e i servizi di formazione professionale di ogni ordine e grado, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
 - f. **Religione (R)**: gli immobili destinati alle attività di culto e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio, così come definite dalla legislazione vigente.
 - g. **Tempo libero (L)**: gli immobili destinati ai servizi di carattere culturale, ricreativo e gli impianti sportivi, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.

Articolo 41 Servizi senza consumo di suolo

1. Con riferimento all'elaborato PdS le aree per Servizi senza consumo di suolo sono:
 - a. **Verde (V)**: i parchi pubblici, le aiuole, aree di sgambamento cani, gli orti urbani, le aree di riequilibrio ecologico, nonché le relative strutture funzionali allo svolgimento del servizio.

Articolo 42 Servizi per la mobilità

1. Con riferimento all'elaborato PdS le aree per Servizi per la mobilità sono:
 - a. **Parcheggio (P)**: gli immobili destinati alla sosta dei veicoli e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.

- b. **Strada (S)**: aree ad uso pubblico e infrastrutture connesse funzionali alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare; la classificazione delle strade è determinata nel Piano Urbano del Traffico o nel Codice della strada
- c. **Ferrovia (F)**: aree e infrastrutture destinate al servizio ferroviario

Articolo 43 Rete ecologica

1. Nell'elaborato PdS sono individuate le aree che compongono:
 - a. La Rete Ecologica Territoriale
 - b. La Rete Ecologica Comunale
2. La Rete Ecologica Territoriale è costituita dalle aree individuate alla macro scala così come precisate alla scala della cartografia di maggiore definizione. La disciplina di intervento per tali aree, oltre a quanto contenuto nelle presenti NGT, fa riferimento agli indirizzi e ai dispositivi normativi da cui discendono.
3. La Rete Ecologica Territoriale è articolata in:
 - a. Elementi della Rete Ecologica Provinciale e Regionale;
 - b. Rete verde di ricomposizione paesaggistica (PTCP);
 - c. Rete verde di ricomposizione paesaggistica nei parchi regionali (PTCP);
4. La Rete Ecologica Comunale integra la Rete Ecologica Territoriale ed è costituita da:
 - a. aree classificate come Verde;
 - b. aree classificate come Aree non soggette a trasformazione urbanistica;
 - c. parchi, giardini e altri spazi liberi privati ancorché in ambiti edificati;
 - d. aree agricole.
5. All'interno delle aree della Rete ecologica sono sempre ammessi interventi di potenziamento e qualificazione dell'equipaggiamento vegetale, di tutela del sistema faunistico e di qualificazione ecosistemica, anche attraverso interventi di deframmentazione.
6. Tutti gli interventi ammessi devono essere accompagnati da adeguati interventi di qualificazione dei valori ecologico-ambientali, la cui entità è da definirsi in sede attuativa.
7. L'individuazione delle aree della Rete ecologica non configura vincolo espropriativo se non per le aree interessate dalle indicazioni del PS.
8. Le aree appartenenti al Territorio urbano consolidato o al Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica interessate dalla Rete Ecologica Comunale sono computabili ai fine della determinazione della capacità edificatoria così come disposta dal PR per le diverse Unità territoriali.

CAPO III DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI

Articolo 44 Destinazioni d'uso

1. Nelle aree per servizi di cui al presente Titolo sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitare, salvo nelle aree classificate come Religione dove sono ammesse le funzioni residenziali previste dalla legislazione vigente.
 - b. Agricoltura
 - c. Grande commercio
 - d. Medio commercio
 - e. Produzione
 - f. Carburanti, salvo quanto precisato al comma 4
2. Sono inoltre vietati:
 - a. esercizi commerciali di vicinato, salvo quanto precisato al successivo comma;
 - b. esercizi pubblici, salvo quanto precisato al successivo comma;
 - c. artigianato;
 - d. terziario.
3. Nelle aree classificate come Verde, Religione, Tempo libero, Ferrovia e Parcheggio sono ammessi esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici.
4. Nelle aree classificate come Strada è ammessa la realizzazione di distributori di carburanti. In tal caso si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 28.

Articolo 45 Dotazione di aree destinate a servizi

1. Il PS definisce una dotazione quantitativa di aree destinate alla realizzazione di servizi commisurata all'entità degli insediamenti da cedere gratuitamente al Comune nei casi previsti dal PR o DP. La realizzazione di infrastrutture e attrezzature per servizi non incide sulla edificabilità prevista per l'intervento stesso; in tali casi devono essere osservati gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente Titolo, applicati con riferimento alla superficie di pertinenza delle predette infrastrutture e attrezzature.
2. Le dotazioni minime prescritte, con riferimento alla SIp e alle destinazioni di cui alle presenti NGT, sono:
 - a. Abitare e Mixité = 80%;
 - b. Produzione = 20%;
 - c. Medio commercio con superficie di vendita fino a mq 800 = 100%
 - d. Medio commercio con superficie di vendita superiore a mq 800 = 150%
 - e. Grande commercio = 200%
3. Le dotazioni prescritte nelle schede del DP di cui al Titolo IV, laddove superiori alle quantità indicate nel presente Articolo, sono da ritenersi prevalenti.
4. Le dotazioni minime di cui al presente Articolo si applicano anche in caso di mutamento di destinazione d'uso.
5. È facoltà del Comune accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree e la regolamentazione d'uso delle eventuali opere da realizzare, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate. L'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'Amministrazione Comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.
6. Qualora l'acquisizione delle aree per servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la monetizzazione delle aree oggetto di mancata cessione. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati per l'acquisizione di aree da destinare a servizi e per la realizzazione degli interventi previsti nel PS o di altre opere di potenziamento e riqualificazione del sistema dei servizi che si dovessero rendere necessarie. La monetizzazione costituisce opzione facoltativa alla cessione delle aree ed è applicata a insindacabile giudizio del Comune.
7. Il Comune può accettare o richiedere che le aree per servizi siano reperite all'esterno del perimetro dell'intervento urbanistico che ne ha generato il fabbisogno.
8. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di accettare che i servizi siano realizzati direttamente dai privati; in tali fattispecie le convenzioni di attuazione dovranno prevedere, nel rispetto delle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, le specifiche caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, le opportune analisi tecniche e amministrative per la determinazione dei costi delle opere da eseguire, nonché le modalità di svolgimento del collaudo delle opere a lavori conclusi.
9. Le dotazioni di aree per servizi prescritte dalle presenti NGT, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata; in sede attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree per servizi commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista.

Articolo 46 Attuazione delle previsioni

1. Le aree su cui i servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi, e per le quali il PS ne riserva l'attuazione ad Enti pubblici, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio.

2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PS che ammettano la diretta realizzazione a cura di soggetti privati di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.
3. La realizzazione da parte dei soggetti privati di servizi e attrezzature di interesse generale, è comunque subordinata a verifica valutativa da parte dell'Amministrazione Comunale nei modi e nei termini disposti dalle presenti NGT.

Articolo 47 Disposizioni per la realizzazione dei servizi

1. La realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi avviene secondo i seguenti parametri, fatto salvo quanto specificato nei successivi commi:
 - Ief 0,5 mq/mq
 - Rcf 60 %
 - Rpf 30 %
 - H max 15 m
2. Si applicano le disposizioni contenute nel PUGSS, che costituisce parte integrante del PS.
3. Nelle aree classificate come Parcheggio il Rcf è pari al 5%.
4. Nelle aree classificate come Verde è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e si applicano i seguenti parametri:
 - Rcf 5 %
 - Rpf 85 %
 - H max 7 m
5. Nelle aree classificate come Tempo libero e Ferrovia è consentita la realizzazione di Slp da destinare a esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici.
6. Nelle aree classificate come Ferrovia si applicano inoltre le disposizioni di legge relative all'infrastruttura di trasporto e relativa gestione.
7. Nelle aree classificate come Religione si applicano i seguenti parametri:
 - Ief 0,322 mq/mq
 - Rcf 50 %
 - Rpf 30 %
 - H max 12 m
8. Nella progettazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e privati scoperti dovrà essere prevista la piantumazione di alberi nella misura minima di un esemplare ogni quattro o frazione di quattro posti auto. Gli esemplari arborei comunque dovranno rispondere ai seguenti requisiti particolari: altezza dell'impalcatura dei rami, forma della chioma, assenza di fiori e di frutti che possano danneggiare i veicoli e comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia

Articolo 48 Disciplina per le infrastrutture di mobilità

1. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PR, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PR, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
2. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PR, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, qualora previsti, degli strumenti di pianificazione di settore e nelle fasi di progettazione.
3. Nelle more della realizzazione degli interventi di nuova realizzazione e di potenziamento e ammodernamento della rete stradale, in corrispondenza dei tracciati della mobilità di nuova previsione e di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni indicati dal PGT, si applicano le misure di salvaguardia delle aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali, previste dalle presenti NGT.
4. La disposizione di cui al comma precedente non trova applicazione qualora gli interessati, per gli spazi corrispondenti agli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, si impegnino, nei modi previsti dall'articolo 47 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, per la cessione al comune senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di nuova realizzazione e di potenziamento e ammodernamento della rete stradale.

5. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, il PA può proporre nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti occorrenti a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.
6. La rete indicata nell'elaborato PdS individua i percorsi ciclopedonali prioritari esistenti e di progetto. I tracciati indicati rappresentano solo gli itinerari e possono subire modifiche di ordine planimetrico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.

CAPO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 49 Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni

1. Nelle more della concretizzazione dei servizi previsti dal PS, nelle aree di cui al presente Titolo sono vietati interventi di nuova costruzione.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT in contrasto con le disposizioni del PS sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. Sono ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PS.
4. E' consentito recintare le aree solo con sistemi in rete e pali.
5. È consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.
6. È ammessa, da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

TITOLO IV DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 50 Disposizioni generali

1. Il DP individua e definisce gli Ambiti di trasformazione (di seguito AT).
2. Gli AT sono individuati nell'elaborato DP e nelle Schede di indirizzo di cui al presente Titolo.
3. Gli interventi previsti per ciascun AT sono definiti in linea di massima e con scelte che nelle successive fasi del processo di pianificazione troveranno definizione con piani o programmi attuativi, che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni.
4. In fase di presentazione dello strumento di attuazione deve essere predisposto uno studio per la verifica del traffico indotto dall'insediamento e per la valutazione della compatibilità dello stesso rispetto alla rete di mobilità esistente e programmata.

Articolo 51 Schede di indirizzo

1. Nelle Schede di indirizzo sono riportati:
 - a. Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione.
 - b. Obiettivi pubblici di intervento.
 - c. Destinazioni non ammesse.
 - d. Parametri edilizi articolati, laddove necessario, in:
 - Indice di edificabilità territoriale: direttamente attribuito all'AT e da applicare secondo le disposizioni di cui al Titolo I delle presenti NGT.
 - SIp assegnata: rappresenta la massima SIp realizzabile nell'AT.
 - e. Disposizioni per l'attuazione: che possono assumere carattere prescrittivo (scelta definitiva) o orientativo (scelta da dettagliare operativamente in sede attuativa) e sono espresse anche con indicazioni grafiche.

Articolo 52 Indice negoziale

1. Esprime il valore aggiuntivo rispetto all'Indice di edificabilità territoriale da utilizzare, laddove ammesso nelle Schede di indirizzo, solo a seguito della applicazione dei Criteri per l'utilizzo dell'Indice negoziale.
2. L'Indice negoziale è la SIp edificabile per ogni mq di St e si esprime in mq/mq.
3. Le negoziazioni finalizzate all'utilizzo dell'Indice negoziale dovranno applicare i criteri in parte prescrittivi, in parte orientativi di seguito riportati.
4. Qualora s'intenda associare l'utilizzo dell'Indice negoziale alla realizzazione di interventi di esterne all'AT, la negoziazione dovrà valere al fine di individuare gli apporti straordinari che gli operatori possono dare in termini di realizzazione di ulteriori interventi di interesse pubblico e/o di versamenti di contributi da utilizzare per detta realizzazione.
5. Qualora s'intenda associare l'utilizzo dell'indice negoziale alla cessione gratuita di aree per servizi esterne all'AT, la negoziazione dovrà valere al fine di individuare le aree disponibili che meglio rispondono al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico anche con riferimento alle previsioni del PS.
6. L'entità dell'indice negoziale deve essere coerente con il beneficio economico generato dagli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5.
7. Con specifico e successivo regolamento comunale verranno definiti i parametri quantitativi per la definizione dell'entità dell'Indice negoziale in assenza del quale l'Indice negoziale stesso non è applicabile.
8. L'entità massima dell'Indice negoziale è pari al 20% dell'Indice di edificabilità territoriale stabilito o della SIp assegnata per ciascun AT.

Articolo 53 Disciplina dei servizi negli AT

1. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla

cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione o alla loro monetizzazione.

2. La quantità di servizi è intesa come minimo da garantire; durante l'iter descritto negli articoli precedenti essa potrà essere ulteriormente definita, anche in termini quantitativi, in relazione al raggiungimento degli obiettivi stabiliti per ciascun ambito di trasformazione.

Articolo 54 Modifiche ai perimetri degli AT

1. In fase di predisposizione dei piani o programmi attuativi sono consentite modifiche dei perimetri degli AT solo in funzione:
 - a. della suddivisione di un ambito in più ambiti;
 - b. di mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi.

Articolo 55 Interventi ammessi in assenza di pianificazione attuativa

1. Negli AT fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

CAPO II DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 56 Scheda di indirizzo AT1 - via Vecellio

Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione

Si tratta di un'area già occupata da un edificio a destinazione commerciale e dalle relative aree di servizio.

La trasformazione dell'area è finalizzata:

- alla ricucitura tra la zona residenziale e la zona commerciale a nord di via Vecellio
- alla riqualificazione complessiva dell'ambito nord
- all'ammodernamento della struttura commerciale esistente e

Obiettivi pubblici di intervento

- creazione di un tratto di corridoio della rete ecologica comunale
- ridurre l'impatto ambientale e paesaggistico dell'attuale parcheggio
- riqualificare via Vecellio e Piazza Canova.

Usi non ammessi

- Abitare
- Agricoltura
- Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

Parametri edilizi di massima

- S_{lp} assegnata = 9.000 mq
- S_t = 111.782 mq
- Altezza massima = 14 m

Disposizioni per l'attuazione

- Orientativa: creare una continuità relazionale ad uso pubblico tra la piazza Canova e l'insediamento in trasformazione, fondata sulla riqualificazione di tutti gli spazi (compresa piazza Canova) e sul miglioramento degli spostamenti pedonali.
- Orientativa: massimizzare le superfici scoperte permeabili.
- Orientativa: attrezzare la fascia al confine nord di via Vecellio con alberi e arbusti affinché possa costituire un adeguato filtro tra l'area commerciale e il tessuto residenziale nonché elemento ecologicamente attrezzato per il corridoio est-ovest della Rete Ecologica Comunale.
- Orientativa: realizzare i collegamenti ciclopedonali lungo viale della Vittoria e via Vecellio e da questa fino al confine con Arcore compreso il superamento della SP7 come indicato nello schema grafico

- Prescrittiva: in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi prevista dal PS, cedere gratuitamente l'area per servizi, da destinarsi a Verde senza possibilità di realizzazione di strutture che comportino Sc, indicata nello schema grafico.

Schema grafico AT1 - - via Vecellio



SCALA 1:5.000

- | | |
|---|---|
| St. Ambito di trasformazione | connessione ciclopedonale |
| connessione da valorizzare | edifici da demolire |
| corridoio ecologico da attrezzare | area di concentrazione edificatoria |
| quinta vegetale di mitigazione | aree per servizi |
| connessione viaria (nuova previsione o adeguamento) | aree per servizi privati connessi alla mobilità |

Articolo 57 Scheda di indirizzo AT2 - viale della Vittoria***Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione***

L'area è attualmente occupata da edifici produttivi dismessi.

La trasformazione dell'area è finalizzata alla eliminazione di una condizione di degrado entro una zona a carattere residenziale.

Obiettivi pubblici di intervento

- Acquisire aree per esigenze connessa alla adiacente linea ferroviaria

Usi non ammessi

- Agricoltura
- Medio commercio
- Grande commercio
- Produzione
- Carburanti
- Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

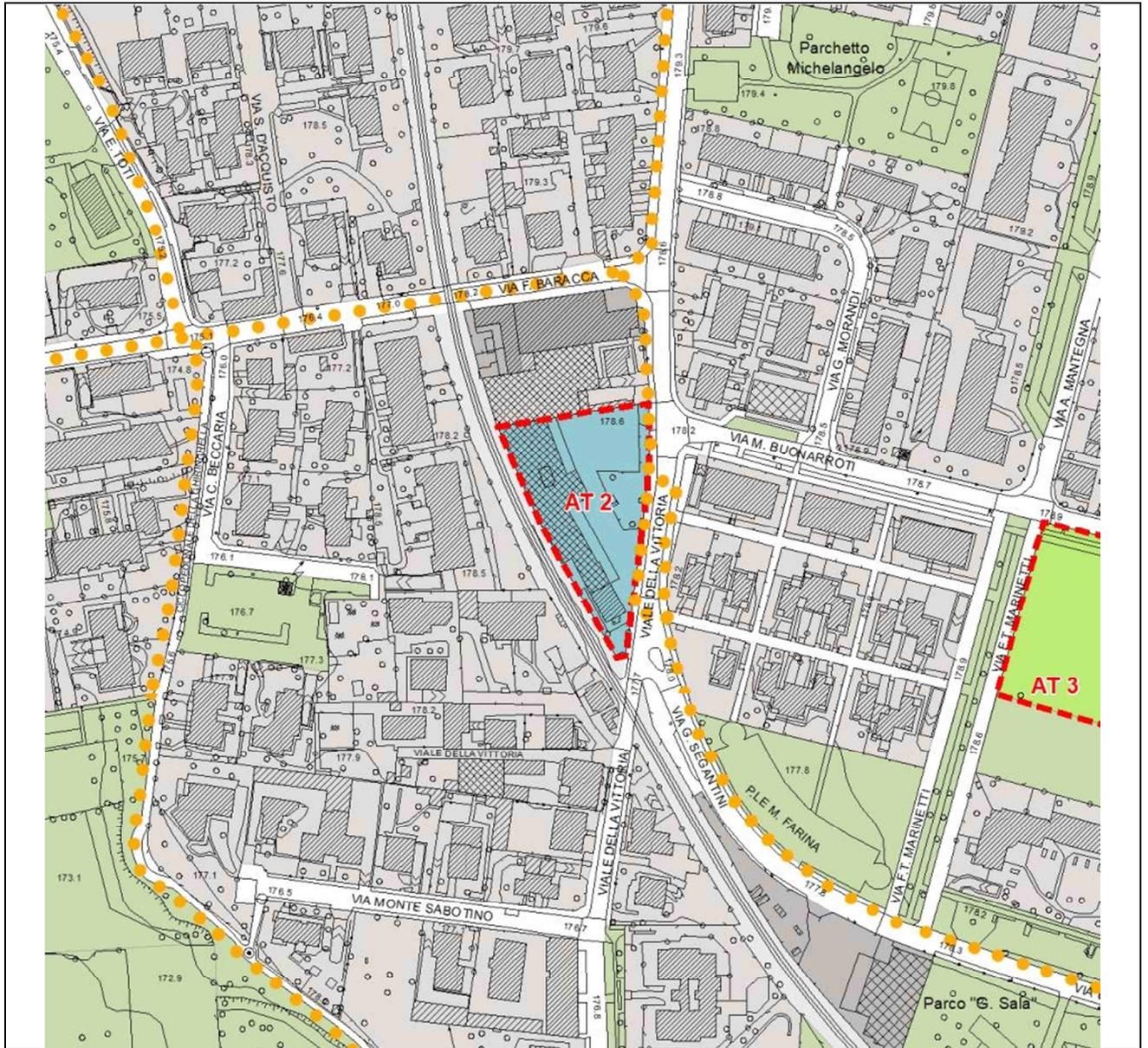
Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 0,4 mq/mq
- St = 3.147 mq
- Altezza massima = 10,50 m

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: non si applica l'Indice negoziale.
- Orientativa: realizzare percorso ciclopedonale lungo viale della Vittoria da via Baracca fino all'incrocio con via Segantini, come indicato nello Schema grafico.
- Orientativa: concentrare l'edificazione verso viale della Vittoria.
- Orientativa: localizzare le aree per servizi nella fascia adiacente alla linea ferroviaria.

Schema grafico AT2 – viale della Vittoria



SCALA 1:2.500

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | St. Ambito di trasformazione |  | connessione ciclopedonale |
|  | connessione da valorizzare |  | edifici da demolire |
|  | corridoio ecologico da attrezzare |  | area di concentrazione edificatoria |
|  | quinta vegetale di mitigazione |  | aree per servizi |
|  | connessione viaria
(nuova previsione o adeguamento) |  | aree per servizi privati connessi alla mobilità |

Articolo 58 Scheda di indirizzo AT3 - Via Piave + via Buonarroti***Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione***

L'area è attualmente occupata da edifici produttivi dismessi.

La trasformazione dell'area è finalizzata alla eliminazione di una condizione di degrado al margine del Parco Valle Lambro.

L'iniziativa si colloca entro una più generale e ampia strategia di rigenerazione del tessuto edilizio nel contesto vallivo fluviale attraverso vari AT.

Obiettivi pubblici di intervento

Acquisizione dell'area di via Buonarroti

Usi non ammessi

- Agricoltura
- Medio commercio
- Grande commercio
- Produzione
- Carburanti
- Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 0,16 mq/mq
- St = 5.785 mq
- Altezza massima = 10,50 m

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: non si applica l'Indice negoziale.
- Prescrittiva: è vietato il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
- Prescrittiva: cedere gratuitamente le aree per servizi, da destinarsi a Verde, indicate nello schema grafico.
- Prescrittiva: cedere gratuitamente le aree costituenti la semisede stradale del prolungamento della strada laterale di viale della Vittoria indicate nello schema grafico.

Schema grafico AT3- Via Piave + via Buonarroti



SCALA 1:2.500

- | | |
|---|---|
|  St. Ambito di trasformazione |  connessione ciclopedonale |
|  connessione da valorizzare |  edifici da demolire |
|  corridoio ecologico da attrezzare |  area di concentrazione edificatoria |
|  quinta vegetale di mitigazione |  aree per servizi |
|  connessione viaria (nuova previsione o adeguamento) |  aree per servizi privati connessi alla mobilità |

Articolo 59 Scheda di indirizzo AT4 - Via Montello

Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione

L'ambito è occupato da una struttura produttiva dismessa.

La trasformazione dell'area è finalizzata alla eliminazione di una condizione di degrado e di rischio idraulico entro una zona di notevole interesse paesaggistico e ambientale.

L'iniziativa si colloca entro una più generale e ampia strategia di rigenerazione del tessuto edilizio nel contesto vallivo fluviale attraverso vari AT.

Obiettivi pubblici di intervento

- Migliorare le relazioni tra la città e il Parco di Monza
- Concorrere alla creazione delle Rete Ecologica Regionale e Provinciale

Usi non ammessi

- Agricoltura
- Medio commercio
- Grande commercio
- Produzione
- Carburanti
- Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

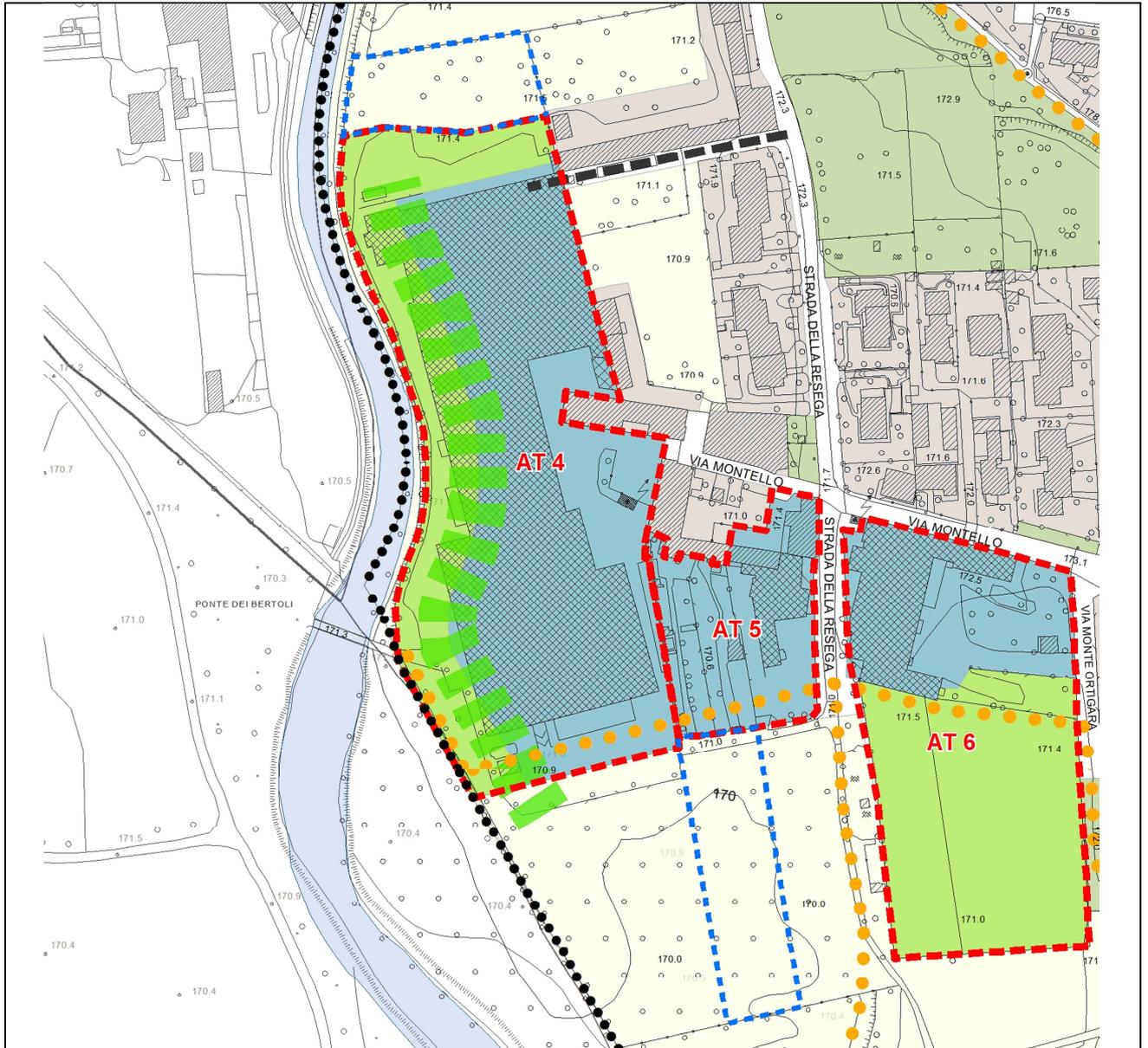
Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 0,4 mq/mq
- St = 21.381 mq
- Altezza massima per edifici a destinazione residenziale = 7,00 m
- Altezza massima per edifici a destinazione non residenziale = 10,50 m

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: non si applica l'Indice negoziale.
- Prescrittiva: è vietato il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
- Prescrittiva: cedere gratuitamente le aree per servizi, da destinarsi a Verde, indicate nello schema grafico. L'esatta individuazione delle aree da cedere, nelle quantità indicate dallo schema grafico, avverrà alla scala di maggior dettaglio della pianificazione attuativa.
- Prescrittiva: cedere gratuitamente le aree esterne al perimetro dell'AT identificate catastalmente al foglio 6 particella 75 (parte restante) e particella 258.
- Orientativa: aumentare l'accessibilità pubblica ciclopedonale al Parco di Monza attraverso la creazione di uno o più percorsi di collegamento tra la viabilità e il ponte esistente, tenendo conto delle indicazioni progettuali contenute nello schema grafico (che ipotizzano il coinvolgimento anche degli AT adiacenti).
- Orientativa: ricostruire la continuità ecologica lungo la sponda del fiume Lambro.
- Orientativa: realizzare una viabilità di accesso aggiuntiva rispetto a via Montello attraverso la riqualificazione della strada laterale di via della Resega.
- Orientativa: garantire l'accessibilità agli edifici adiacenti di proprietà di terzi.
- Prescrittiva: le trasformazioni sono subordinate alla specifica verifica di compatibilità idraulica con riferimento alle opere per la riduzione del rischio idraulico previste dall'Ente competente per il Fiume Lambro.
- Orientativa: in deroga ai parametri edilizi di cui sopra, è ammessa la realizzazione al piano terra degli edifici di autorimesse, ripostigli e spazi deposito senza permanenza continuativa di persone, a condizione che tale soluzione progettuale sia prescritta o necessaria in relazione alle disposizioni di carattere idro-geologico.

Schema grafico AT4 - Via Montello



SCALA 1:2.500

- St. Ambito di trasformazione
- connessione da valorizzare
- corridoio ecologico da attrezzare
- quinta vegetale di mitigazione
- connessione viaria (nuova previsione o adeguamento)
- aree da cedere esterne all'ambito di trasformazione
- connessione ciclopedonale
- ✱ edifici da demolire
- area di concentrazione edificatoria
- aree per servizi
- aree per servizi privati connessi alla mobilità

Articolo 60 Scheda di indirizzo AT5 - via della Resega

Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione

L'area è attualmente occupata da edifici produttivi dismessi.

La trasformazione dell'area è finalizzata alla eliminazione di una condizione di degrado all'interno del Parco Valle Lambro.

L'iniziativa si colloca entro una più generale e ampia strategia di rigenerazione del tessuto edilizio nel contesto vallivo fluviale attraverso vari AT.

Obiettivi pubblici di intervento

Creazione di parcheggi pubblici al servizio dei fruitori del parco di Monza (ipotesi di nuovo accesso mediante altro AT)

Usi non ammessi

- Agricoltura
- Medio commercio
- Grande commercio
- Produzione
- Carburanti
- Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

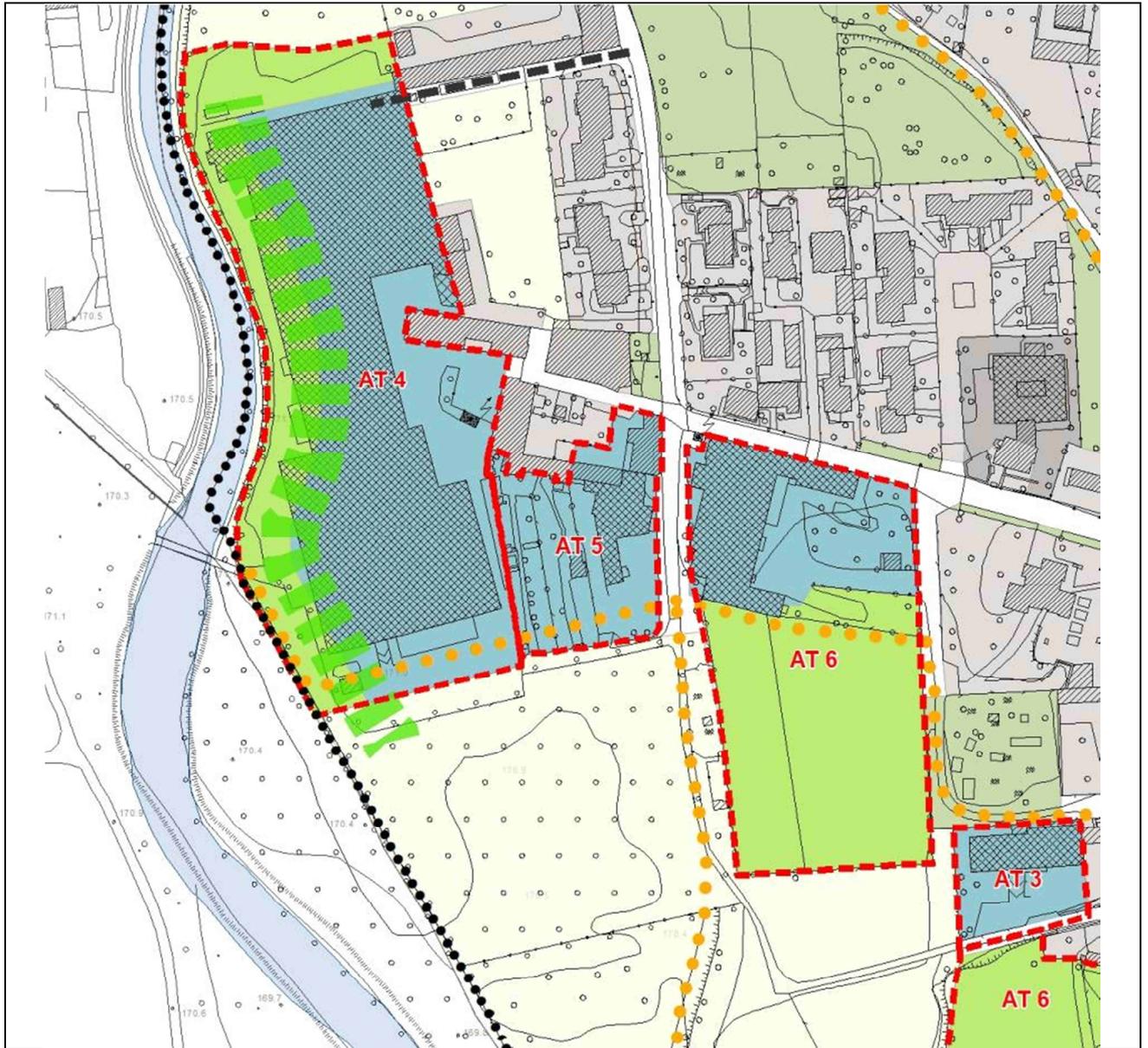
Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 0,4 mq/mq
- St = 4.470 mq
- Altezza massima = 10,50 m

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: non si applica l'Indice negoziale.
- Prescrittiva: è vietato il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
- Orientativa: reperire almeno la metà delle aree per servizi prescritte dal PS all'interno dell'AT, con destinazione a parcheggio pubblico e direttamente accessibili dalle strade adiacenti.
- Prescrittiva: le trasformazioni sono subordinate alla specifica verifica di compatibilità idraulica con riferimento alle opere per la riduzione del rischio idraulico previste dall'Ente competente per il Fiume Lambro.

Schema grafico AT5 - via della Resega



SCALA 1:2.500

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | St. Ambito di trasformazione |  | connessione ciclopedonale |
|  | connessione da valorizzare |  | edifici da demolire |
|  | corridoio ecologico da attrezzare |  | area di concentrazione edificatoria |
|  | quinta vegetale di mitigazione |  | aree per servizi |
|  | connessione viaria
(nuova previsione o adeguamento) |  | aree per servizi privati connessi alla mobilità |

Articolo 61 Scheda di indirizzo AT6 - via Montello + viale della Vittoria

Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione

L'AT si compone di due aree separate e non contigue.

Il comparto tra via Montello e via Monte Ortigara è costituito da un complesso industriale dismesso con retrostante area libera in parte coltivata.

Il secondo comparto è un'area prevalentemente libera.

La trasformazione dell'area è finalizzata alla eliminazione di una condizione di degrado al margine del Parco Valle Lambro.

L'iniziativa si colloca entro una più generale e ampia strategia di rigenerazione del tessuto edilizio nel contesto vallivo fluviale attraverso vari AT.

Obiettivi pubblici di intervento

Acquisizione di aree all'interno e al margine del Parco Valle Lambro per la creazione di spazi verdi pubblici e di valenza ecosistemica.

Usi non ammessi

- Agricoltura
- Medio commercio
- Grande commercio
- Produzione
- Carburanti
- Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

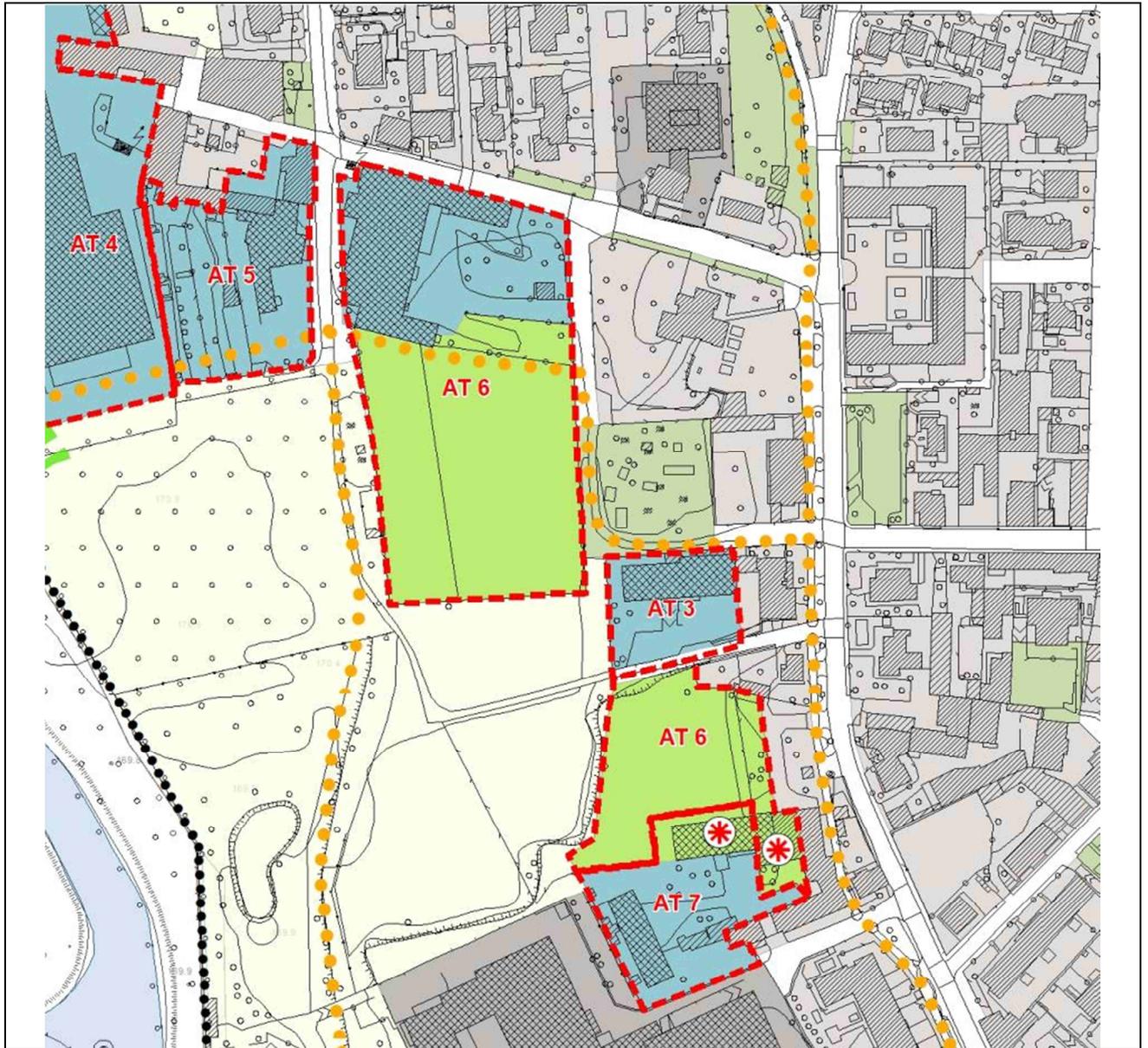
Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 0,2 mq/mq
- St = 16.783 mq
- Altezza massima = 10,50 m

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: non si applica l'Indice negoziale.
- Prescrittiva: è vietato il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
- Prescrittiva: cedere gratuitamente le aree per servizi, da destinarsi a Verde senza possibilità di realizzazione di strutture che comportino Sc, indicate nello schema grafico, libere da ogni fabbricato.
- Prescrittiva: cedere gratuitamente le aree costituenti la semisede stradale del prolungamento della strada laterale di viale della Vittoria indicate nello schema grafico.

Schema grafico AT6 - via Montello + viale della Vittoria



SCALA 1:2.500

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | St. Ambito di trasformazione |  | connessione ciclopedonale |
|  | connessione da valorizzare |  | edifici da demolire |
|  | corridoio ecologico da attrezzare |  | area di concentrazione edificatoria |
|  | quinta vegetale di mitigazione |  | aree per servizi |
|  | connessione viaria
(nuova previsione o adeguamento) |  | aree per servizi privati connessi alla mobilità |

Articolo 62 Scheda di indirizzo AT7 - viale della Vittoria

Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione

L'area è attualmente occupata da edifici produttivi dismessi.

La trasformazione dell'area è finalizzata alla eliminazione di una condizione di degrado al margine del Parco Valle Lambro.

L'iniziativa si colloca entro una più generale e ampia strategia di rigenerazione del tessuto edilizio nel contesto vallivo fluviale attraverso vari AT.

Obiettivi pubblici di intervento

Aumentare la dotazione di aree verdi nella Valle del Lambro

Usi non ammessi

- Agricoltura
- Medio commercio
- Grande commercio
- Produzione
- Carburanti
- Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

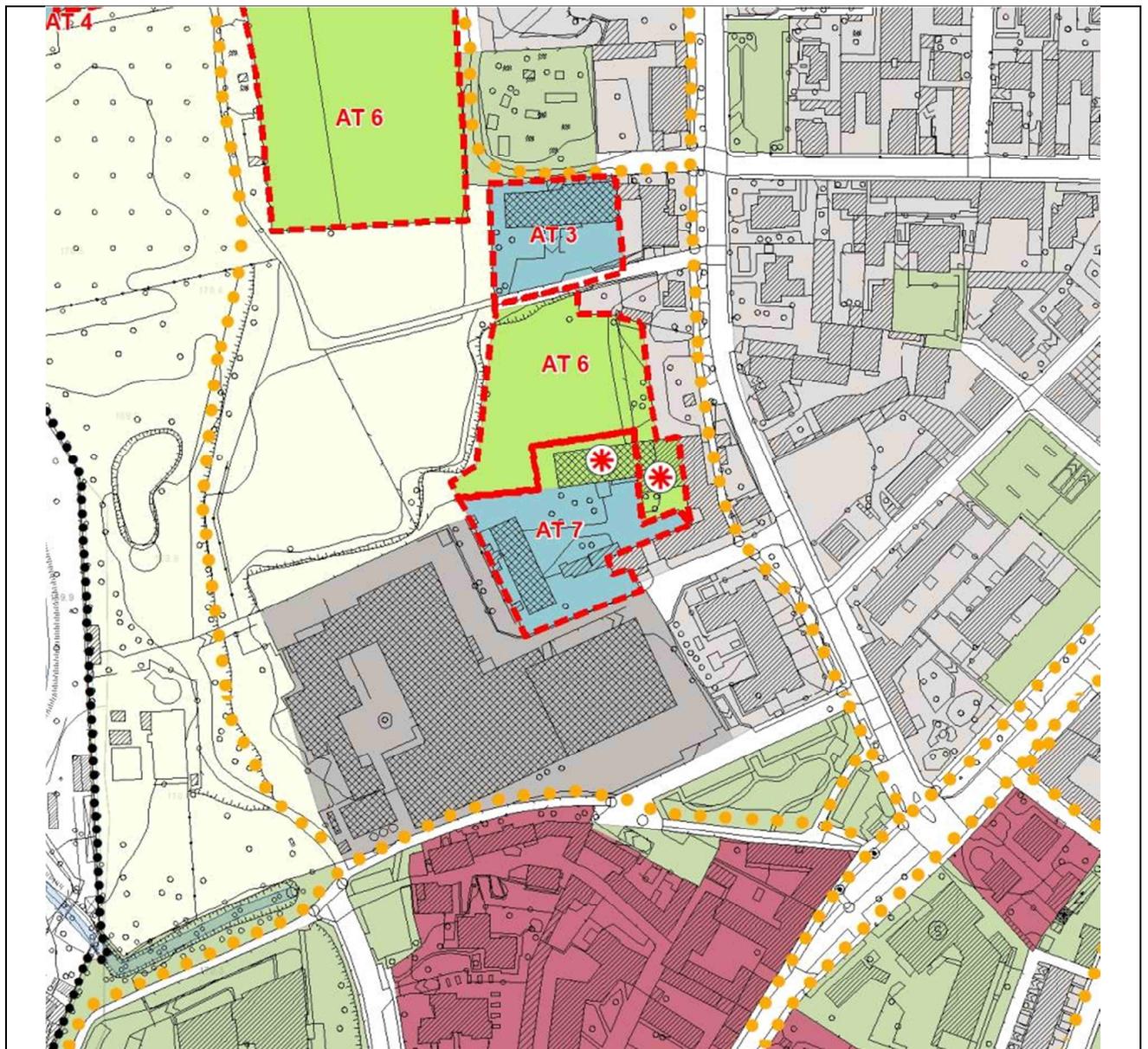
Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 0,4 mq/mq
- St = 3.556 mq
- Altezza massima = 10,50 m

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: non si applica l'Indice negoziale.
- Prescrittiva: è vietato il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
- Prescrittiva: cedere gratuitamente le aree per servizi, da destinarsi a Verde senza possibilità di realizzazione di strutture che comportino Sc, indicate nello schema grafico, libere da ogni fabbricato. L'esatta individuazione delle aree da cedere, nelle quantità indicate dallo schema grafico, avverrà alla scala di maggior dettaglio della pianificazione attuativa.
- Deve essere creata una quinta vegetale di mitigazione composta da alberi ad alto fusto al confine con l'insediamento industriale esistente.

Schema grafico AT7 - viale della Vittoria



SCALA 1:2.500

- | | |
|---|---|
|  St. Ambito di trasformazione |  connessione ciclopedonale |
|  connessione da valorizzare |  edifici da demolire |
|  corridoio ecologico da attrezzare |  area di concentrazione edificatoria |
|  quinta vegetale di mitigazione |  aree per servizi |
|  connessione viaria (nuova previsione o adeguamento) |  aree per servizi privati connessi alla mobilità |

Articolo 63 Scheda di indirizzo AT8 - Via Doria***Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione***

L'area è attualmente occupata da edifici produttivi dismessi.

La trasformazione dell'area è finalizzata alla eliminazione di una condizione di degrado entro una zona a carattere residenziale.

Obiettivi pubblici di intervento

Aumentare la dotazione di parcheggi e aree verdi di quartiere

Usi non ammessi

- Agricoltura
- Grande commercio
- Produzione
- Carburanti
- Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

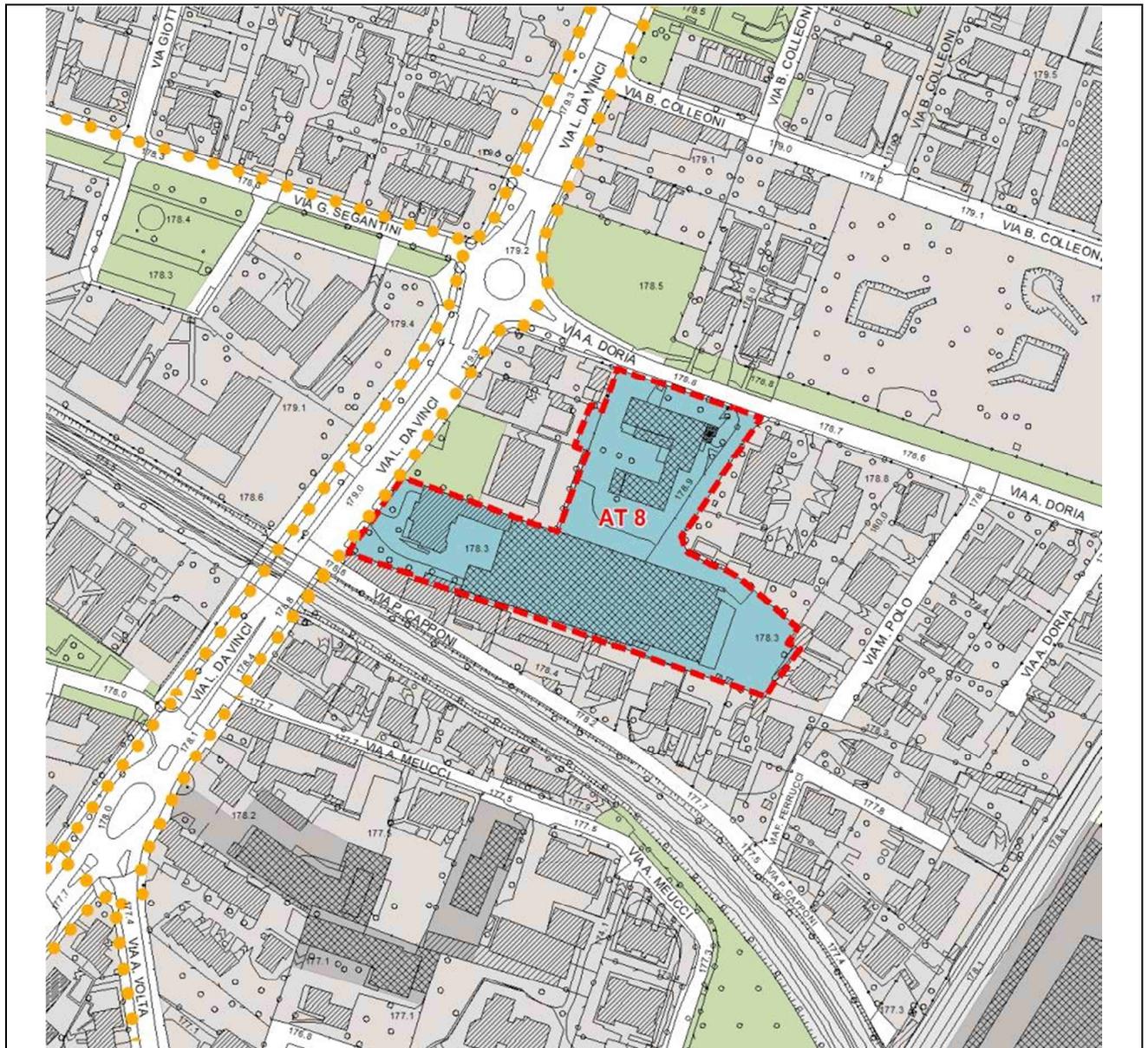
Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 0,4 mq/mq
- St = 9.151 mq
- Altezza massima = 10,50 m

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: non si applica l'Indice negoziale.
- Orientativa: creare più punti di accesso all'area escludendo via Da Vinci.

Schema grafico AT8 - Via Doria



SCALA 1:2.500

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | St. Ambito di trasformazione |  | connessione ciclopedonale |
|  | connessione da valorizzare |  | edifici da demolire |
|  | corridoio ecologico da attrezzare |  | area di concentrazione edificatoria |
|  | quinta vegetale di mitigazione |  | aree per servizi |
|  | connessione viaria
(nuova previsione o adeguamento) |  | aree per servizi privati connessi alla mobilità |

Articolo 64 Scheda di indirizzo AT9 - Via Fratelli Bandiera***Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione***

L'area è prevalentemente non edificata ed è interclusa tra le due linee ferroviarie.

La trasformazione dell'area è finalizzata al reperimento di aree per servizi in zona urbana centrale ed alla ricucitura dell'ambito con il suo immediato contesto.

Obiettivi pubblici di intervento

- Eliminare il passaggio a livello ferroviario
- Acquisire l'area a est della ferrovia per la creazione (insieme ad altro AT) di un ambito pubblico urbano qualificato al servizio del quartiere di S.Fiorano

Usi non ammessi

- Agricoltura
- Medio commercio
- Grande commercio
- Produzione
- Carburanti
- Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

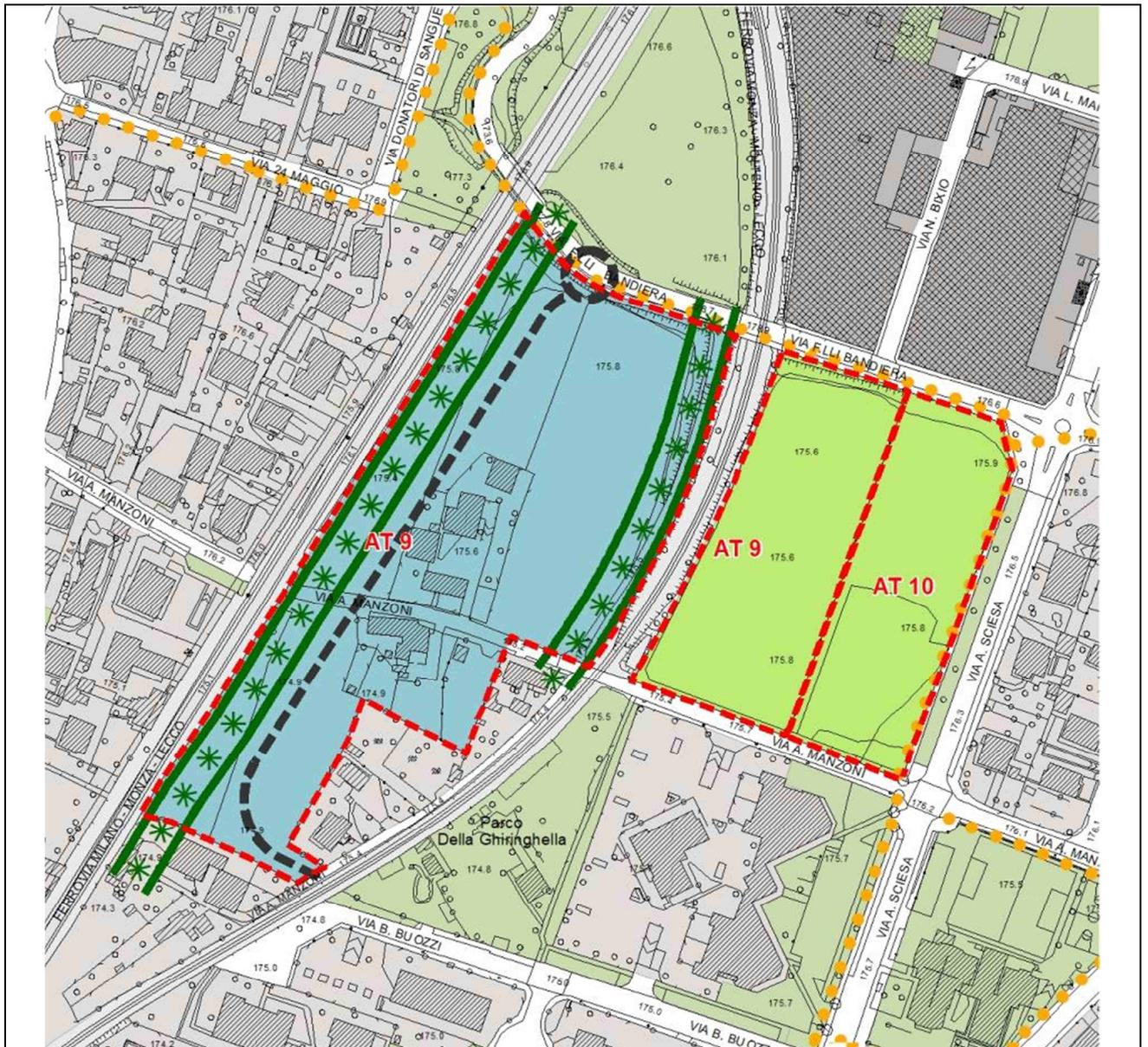
Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 0,16 mq/mq
- St = 30.288 mq
- Altezza massima = 10,50 m

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: non si applica l'Indice negoziale.
- Prescrittiva: in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi prevista dal PS, cedere gratuitamente l'area per servizi, da destinarsi a Verde nella misura minima pari al 75% dell'area, indicata nello schema grafico.
- Prescrittiva: la nuova viabilità deve consentire il collegamento con via F.lli Bandiera da parte di tutti gli insediamenti esistenti e in progetto affinché si possa eliminare definitivamente il passaggio a livello.
- Orientativa: realizzare quinte vegetali di mitigazione tra il nuovo insediamento e le ferrovie.

Schema grafico AT9 - Via Fratelli Bandiera



SCALA 1:2.500

- St. Ambito di trasformazione
- connessione da valorizzare
- corridoio ecologico da attrezzare
- * quinta vegetale di mitigazione
- connessione viaria (nuova previsione o adeguamento)
- connessione ciclopedonale
- ✱ edifici da demolire
- area di concentrazione edificatoria
- aree per servizi
- aree per servizi privati connessi alla mobilità

Articolo 65 Scheda di indirizzo AT10 - via Matteotti + via Sciesa***Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione***

L'AT si compone di due aree separate e non contigue.

Il comparto di via Matteotti è costituito dal complesso parrocchiale in parte dismesso, mentre in via Sciesa l'area (della medesima proprietà) risulta ineditata.

Obiettivi pubblici di intervento

- Acquisire l'area di via Sciesa per la creazione (insieme ad altro AT) di un ambito pubblico urbano qualificato al servizio del quartiere di S.Fiorano.
- Aumentare la dotazione di parcheggi pubblici di corona al centro storico e in prossimità del Parco di Monza

Usi non ammessi

- Agricoltura
- Medio commercio con Superficie di vendita superiore a 800 mq
- Grande commercio
- Produzione
- Carburanti
- Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 0.36 mq/mq
- St = 10.200 mq
- Altezza massima = 13 m

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: non si applica l'Indice negoziale.
- Prescrittiva: l'edificazione carattere residenziale deve avere i requisiti dell'housing sociale.
- Prescrittiva: cedere gratuitamente le aree per servizi, da destinarsi a Verde nella misura minima pari al 75% dell'area, indicate nello schema grafico.
- Orientativa: in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi prevista dal PS, realizzare un parcheggio pubblico di almeno 20 posti auto all'interno del comparto di via Matteotti.
- Orientativa: realizzare il percorso ciclopedonale a completamento dell'esistente su via F.lli Bandiera, lungo la via Sciesa e fino a via Manzoni.

Schema grafico AT10 – via Matteotti



SCALA 1:2.500

- St. Ambito di trasformazione
- connessione da valorizzare
- corridoio ecologico da attrezzare
- * * * quinta vegetale di mitigazione
- connessione viaria (nuova previsione o adeguamento)
- connessione ciclopedonale
- ✖ edifici da demolire
- area di concentrazione edificatoria
- aree per servizi
- aree per servizi privati connessi alla mobilità

Articolo 66 Scheda di indirizzo AT11 - Via Sanzio

Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione

La porzione tra la ferrovia e via Caravaggio / Strada vicinale Briosca è occupata da strutture ed edifici dismessi legati all'attività di lavorazione di prodotti petroliferi che era qui insediata. La porzione centrale risulta ineditata, in quanto sono state demolite o rimosse le precedenti costruzioni.

Lungo via Sanzio è presente un edificio residenziale e un ampio spazio a parcheggio oggi largamente sottoutilizzato (entrambi di proprietà comunale).

La trasformazione dell'area assume (con l'AT adiacente) una valenza sovracomunale ed è finalizzata alla bonifica del sito, al potenziamento della piattaforma produttiva e alla realizzazione della Rete Ecologica Comunale.

Obiettivi pubblici di intervento

- Ridurre la condizione di degrado territoriale, rigenerando il tessuto e le aree disponibili.
- Creare (in coordinamento con altro AT) un grande parco di transizione e collegamento con le aree agricole a sud.

Usi non ammessi

- Abitare
- Agricoltura
- Grande commercio

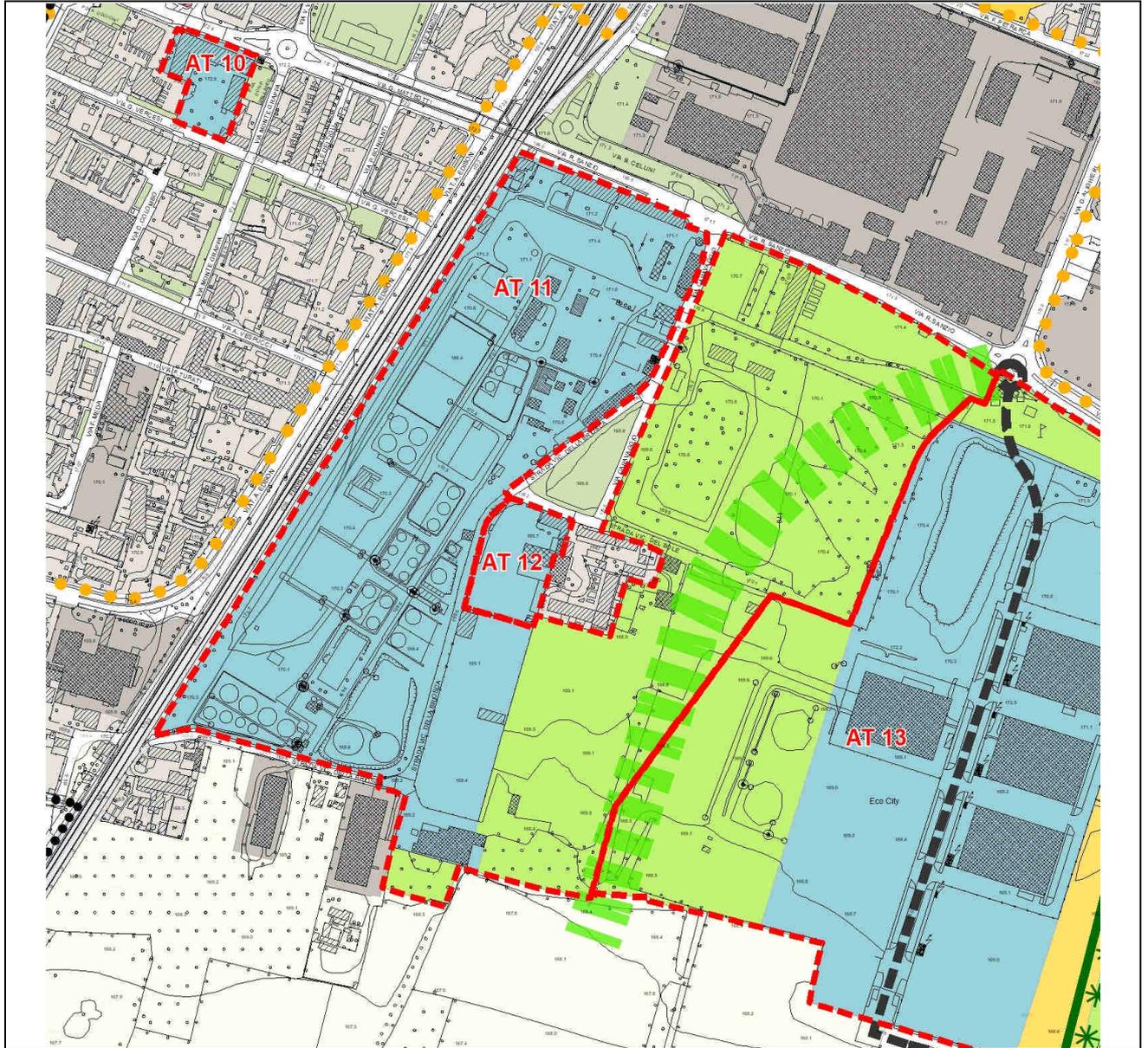
Parametri edilizi di massima

- S_{lp} assegnata = 50.000 mq
- S_t = 168.916 mq
- Altezza massima = 15 m (salvo maggiore altezza derivante da documentate esigenze legate all'attività insediata e comunque non oltre 30 m)

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi prevista dal PS, cedere gratuitamente l'area per servizi, da destinarsi a Verde, indicata nello schema grafico
- Orientativa: garantire un sistema di accessibilità all'area coerente e compatibile con la rete esistente.
- Orientativa: creare un collegamento pedonale con la stazione ferroviaria.
- Orientativa: provvedere alla ricollocazione abitativa dei residenti nelle case comunali.

Schema grafico AT11 - Via Sanzio



SCALA 1:5.000

- St. Ambito di trasformazione
- connessione da valorizzare
- corridoio ecologico da attrezzare
- quinta vegetale di mitigazione
- connessione viaria (nuova previsione o adeguamento)
- connessione ciclopedonale
- edifici da demolire
- area di concentrazione edificatoria
- aree per servizi
- aree per servizi privati connessi alla mobilità

Articolo 67 Scheda di indirizzo AT12 - Strada vicinale del Sole***Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione***

L'area è attualmente occupata da edifici produttivi parzialmente in uso.

L'obiettivo della pianificazione è controllare che la trasformazione dell'area risulti coerente sia con l'insediamento residenziale in aderenza sia con il più complessivo e strategico intervento nell'area dismessa a est.

Obiettivi pubblici di intervento

Aumentare la dotazione di aree per servizi

Usi non ammessi

- Abitare
- Agricoltura
- Medio commercio
- Grande commercio

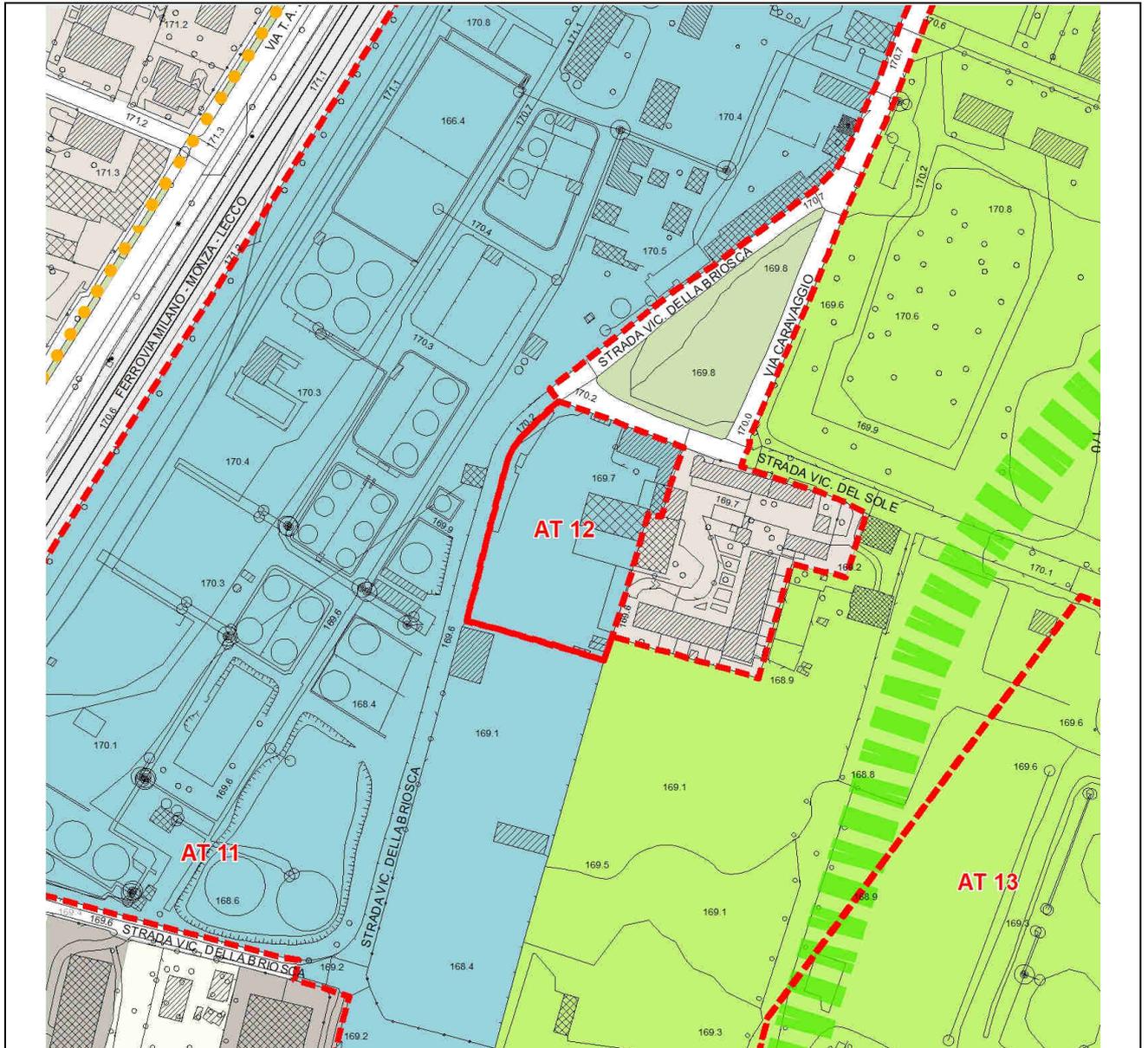
Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 0,4 mq/mq
- St = 4.997 mq
- Altezza massima = 10,50 m

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: non realizzare edifici in aderenza alle residenze adiacenti.

Schema grafico AT12– Strada Vicinale del Sole



SCALA 1:2.500

- | | |
|---|---|
|  St. Ambito di trasformazione |  connessione ciclopedonale |
|  connessione da valorizzare |  edifici da demolire |
|  corridoio ecologico da attrezzare |  area di concentrazione edificatoria |
|  quinta vegetale di mitigazione |  aree per servizi |
|  connessione viaria (nuova previsione o adeguamento) |  aree per servizi privati connessi alla mobilità |

Articolo 68 Scheda di indirizzo AT13 - viale Monza

Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione

L'area è già stata parzialmente interessata da interventi di nuova costruzione di edifici produttivi. Le parti non edificate presentano condizioni di abbandono e degrado.

La trasformazione dell'area assume (con l'AT adiacente) una valenza sovracomunale ed è finalizzata al potenziamento della piattaforma produttiva e alla realizzazione della Rete Ecologica Comunale.

Obiettivi pubblici di intervento

- Ridurre la condizione di degrado territoriale, rigenerando il tessuto e le aree disponibili.
- Creare (in coordinamento con altro AT) un grande parco di transizione e collegamento con le aree agricole a sud.
- Fornire il sistema produttivo locale di servizi agli operatori e ai mezzi della logistica

Usi non ammessi

- Abitare
- Agricoltura
- Grande commercio

Parametri edilizi di massima

- S_{lp} = 40.000 mq
- S_t = 151.674 mq
- Altezza massima = 15 m (salvo maggiore altezza derivante da documentate esigenze legate all'attività insediata e comunque non oltre 30 m)

Disposizioni per l'attuazione

- Prescrittiva: in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi prevista dal PS, cedere gratuitamente le aree per servizi, da destinarsi a Verde, indicate nello schema grafico.
- Orientativa: garantire un sistema di accessibilità all'area coerente e compatibile con la rete esistente, che preveda anche il potenziamento della rotatoria all'intersezione tra via Sanzio e via Alighieri.
- Orientativa: le aree per servizi lungo viale Monza devono essere attrezzate con adeguata alberatura e siepi al fine di costituire quinta schermante rispetto alla strada.
- Orientativa: le aree private in fregio a viale Monza sono destinate alla realizzazione di spazi scoperti per la sosta regolamentata e assistita dei mezzi pesanti.

Schema grafico AT13 – viale Monza



SCALA 1:4.000

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | St. Ambito di trasformazione |  | connessione ciclopedonale |
|  | connessione da valorizzare |  | edifici da demolire |
|  | corridoio ecologico da attrezzare |  | area di concentrazione edificatoria |
|  | quinta vegetale di mitigazione |  | aree per servizi |
|  | connessione viaria
(nuova previsione o adeguamento) |  | aree per servizi privati connessi alla mobilità |

Articolo 69 Scheda di indirizzo AT14 - SP 217***Stato attuale dell'area e obiettivi generali di trasformazione***

L'area è attualmente non edificata.

La trasformazione dell'area è finalizzata al potenziamento della piattaforma produttiva di Villasanta.

Obiettivi pubblici di intervento

- Garantire a continuità ambientale dal tessuto urbano verso i territori aperti a est.

Usi non ammessi

- Abitare
- Agricoltura
- Grande commercio

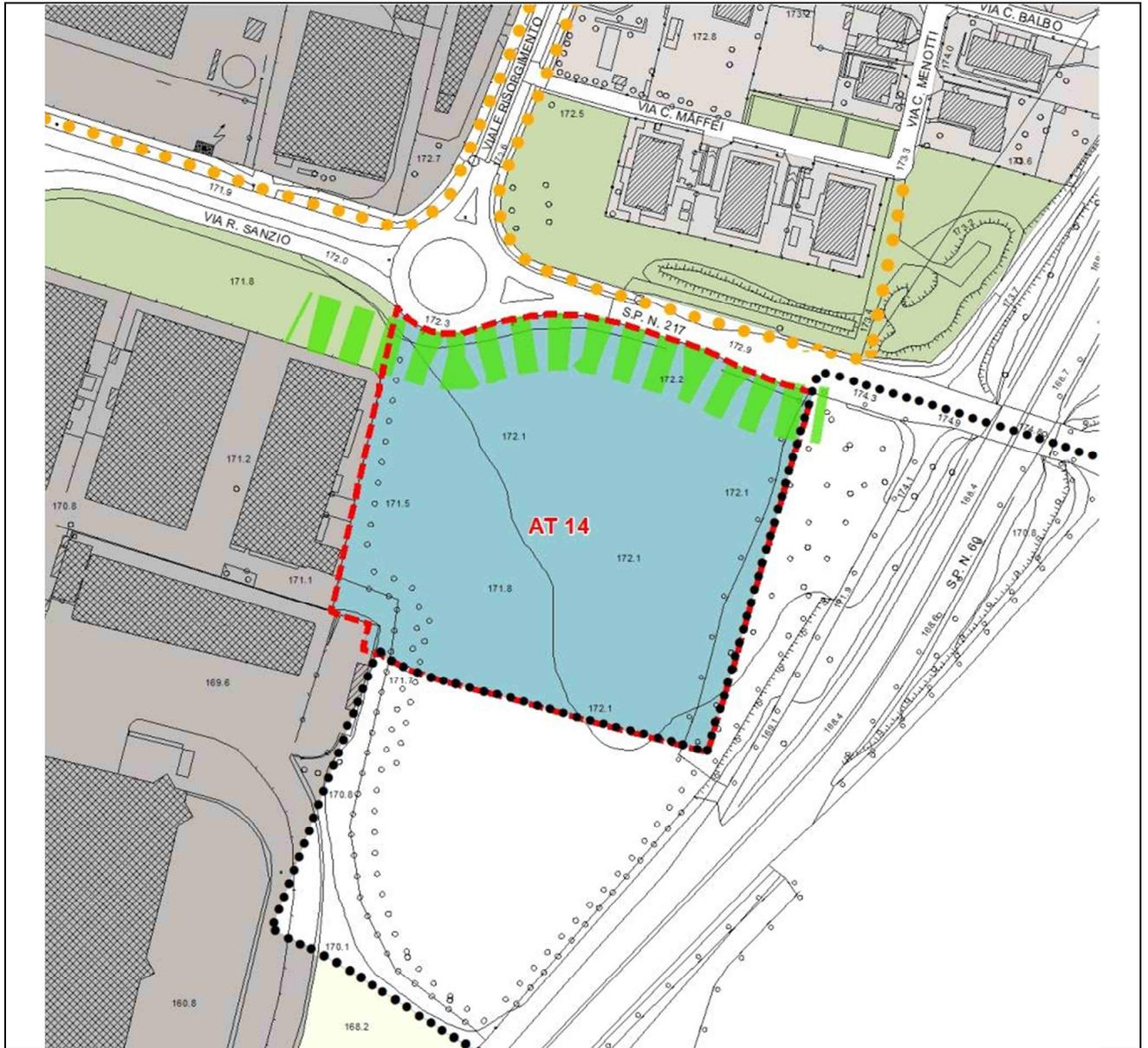
Parametri edilizi di massima

- Indice di utilizzazione territoriale base = 1 mq/mq
- St = 21.968 mq
- Altezza massima = 15 m (salvo maggiore altezza derivante da documentate esigenze legate all'attività insediata e comunque non oltre 30 m)

Disposizioni per l'attuazione

- Orientativa: attrezzare la fascia a sud della Sp217 con alberi e arbusti affinché possa costituire un elemento ecologicamente attrezzato per la creazione di un corridoio secondario della Rete Ecologica Comunale. Le eventuali recinzioni devono garantire la continuità faunistica est-ovest.
- Prescrittiva: in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi prevista dal PS, cedere gratuitamente aree per servizi individuate dal PS oppure aree agricole comprese nel Parco Regionale Valle Lambro o nella proposta di ampliamento prevista dal PGT per una superficie corrispondente al consumo di suolo effettivo.

Schema grafico AT14 – SP 217



SCALA 1:2.500

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | St. Ambito di trasformazione |  | connessione ciclopedonale |
|  | connessione da valorizzare |  | edifici da demolire |
|  | corridoio ecologico da attrezzare |  | area di concentrazione edificatoria |
|  | quinta vegetale di mitigazione |  | aree per servizi |
|  | connessione viaria
(nuova previsione o adeguamento) |  | aree per servizi privati connessi alla mobilità |