

Comune di Albiate  
Provincia di Monza e Brianza

# VARIANTE PGT 2023

## NDA - Norme di attuazione

**MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI**

Dicembre | 2025

### Raggruppamento Temporaneo di Professionisti

Mandatario:



Con:

Arch. Helga Destro

Mandanti:



Arch. Sergio Dinale – Arch. Paola Rigonat Hugues

Ing. Marco Porta

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPO I CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE .....</b> 4		
ARTICOLO 1	– AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI .....	4
ARTICOLO 2	– RACCORDO CON ALTRE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E PIANIFICATORIE .....	5
<b>CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE .....</b> 5		
ARTICOLO 3	– MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE .....	5
ARTICOLO 4	– OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	8
<b>CAPO III DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA.....</b> 8		
ARTICOLO 5	– INDICI E PARAMETRI .....	8
<b>CAPO IV DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....</b> 8		
ARTICOLO 6	– CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	8
ARTICOLO 7	– MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	9
<b>CAPO V DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE.....</b> 10		
ARTICOLO 8	– ATTIVITÀ COMMERCIALI .....	10
ARTICOLO 9	– CENTRI DI TELEFONIA FISSA .....	10
ARTICOLO 10	– SALE DA GIOCO .....	10
ARTICOLO 11	– IMPIANTI DELLA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI.....	10
<b>CAPO VI ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE .....</b> 11		
ARTICOLO 12	– INTERVENTI SUI SOTTOTETTI E RECUPERO DEI VANI E LOCALI AI PIANI SEMINTERRATI ESISTENTI.....	11
ARTICOLO 13	– TRASFORMAZIONE E RIUTILIZZO DEI RUSTICI EX AGRICOLI .....	11
ARTICOLO 14	– PARCHEGGI PRIVATI .....	11
<b>CAPO VII TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO.....</b> 13		
ARTICOLO 15	– AREE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO .....	13
ARTICOLO 16	– TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA .....	15
ARTICOLO 17	– IMPIANTI RIPETITORI PER TELECOMUNICAZIONI (TELEFONO, RADIO E TELEVISIONI).....	15
<b>TITOLO II PIANO DELLE REGOLE .....</b> 16		
<b>CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....</b> 16		
ARTICOLO 18	– ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AI FINI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEL PR .....	16
<b>CAPO II TERRITORIO URBANO.....</b> 16		
ARTICOLO 19	– UNITÀ TERRITORIALE O1 – NUCLEO ANTICO .....	16
19.1	Modalità di intervento generali .....	16
19.2	Criteri per l'attuazione degli interventi .....	17
19.3	Categorie di intervento sugli edifici .....	18
ARTICOLO 20	– UNITÀ TERRITORIALE O2 - PARCO STORICO .....	21
ARTICOLO 21	– UNITÀ TERRITORIALE C1 – AMBITO CONSOLIDATO.....	21
ARTICOLO 22	– UNITÀ TERRITORIALE C2 – AMBITO DI INTERESSE TESTIMONIALE .....	22
ARTICOLO 23	– UNITÀ TERRITORIALE C3 – AREA PRIVATA INEDIFICABILE .....	23
ARTICOLO 24	– UNITÀ TERRITORIALE P1 – AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO .....	23
ARTICOLO 25	– UNITÀ TERRITORIALE P2 – DISTRIBUTORE DI CARBURANTE .....	24
ARTICOLO 26	– UNITÀ TERRITORIALE P3 – AREA DI PERTINENZA ADIBITA ALLA SOSTA E AL PARCHEGGIO OPERATIVO.....	25
ARTICOLO 27	– UNITÀ TERRITORIALE SP – STRADA PRIVATA .....	25
<b>CAPO III TERRITORIO URBANO INTERESSATO DA TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....</b> 26		
ARTICOLO 28	– UNITÀ TERRITORIALE – AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA .....	26
ARTICOLO 29	– UNITÀ TERRITORIALE ARI – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA.....	39
ARTICOLO 30	– UNITÀ TERRITORIALE PAV – PIANO ATTUATIVO VIGENTE .....	39
<b>CAPO IV TERRITORIO EXTRAURBANO.....</b> 40		
ARTICOLO 31	– UNITÀ TERRITORIALE AG1 – AMBITO AGRICOLO .....	40
ARTICOLO 32	– UNITÀ TERRITORIALE AG2 – AMBITO FLUVIALE .....	41

ARTICOLO 33 – UNITÀ TERRITORIALE L – CORSO D'ACQUA.....	41
<b>CAPO V NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>41</b>
ARTICOLO 34 – DISCIPLINA TRANSITORIA .....	41
ARTICOLO 35 – EDIFICI ED ATTIVITÀ IN CONTRASTO CON IL PGT .....	42
 <b>TITOLO III PIANO DEI SERVIZI.....</b>	 <b>43</b>
 <b>CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....</b>	 <b>43</b>
ARTICOLO 36 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AI FINI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEL PS.....	43
<b>CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI.....</b>	<b>43</b>
ARTICOLO 37 – DETERMINAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI SERVIZI .....	43
ARTICOLO 38 – SERVIZI CON CONSUMO DI SUOLO .....	43
ARTICOLO 39 – SERVIZI SENZA CONSUMO DI SUOLO .....	44
ARTICOLO 40 – RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	44
<b>CAPO III DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI.....</b>	<b>45</b>
ARTICOLO 41 – DESTINAZIONI D'USO .....	45
ARTICOLO 42 – QUANTITÀ DI AREE PER SERVIZI .....	46
ARTICOLO 43 – MODALITÀ DI ACQUISIZIONE DELLE AREE PER SERVIZI.....	47
ARTICOLO 44 – DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI .....	47
ARTICOLO 45 – DISCIPLINA DEI SERVIZI PER LA MOBILITÀ E MISURE STRUTTURALI DELLO STUDIO DI RISCHIO IDRAULICO ....	48
<b>CAPO IV NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>49</b>
ARTICOLO 46 – DISCIPLINA TRANSITORIA NELLE MORE DELL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI.....	49
 <b>TITOLO IV DOCUMENTO DI PIANO.....</b>	 <b>50</b>
 <b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	 <b>50</b>
ARTICOLO 47 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	50
ARTICOLO 48 – SCHEDA DI INDIRIZZO .....	50
ARTICOLO 49 – DISCIPLINA DEI SERVIZI NEGLI AT .....	50
ARTICOLO 50 – MODIFICHE AI PERIMETRI DEGLI AT .....	51
ARTICOLO 51 – INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA .....	51
ARTICOLO 52 – AMBITI DI RIGENERAZIONE .....	51
<b>CAPO II DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>52</b>
ARTICOLO 53 – SCHEDA DI INDIRIZZO AT3B (VIA MARCONI).....	52
ARTICOLO 54 – SCHEDA DI INDIRIZZO AT5 (VIA TRIESTE – AQUILEIA) .....	54
ARTICOLO 55 – SCHEDA DI INDIRIZZO AT6B (VIA TRIESTE) .....	56
ARTICOLO 56 – SCHEDA DI INDIRIZZO AT7 (VIA DOSSO) .....	58
ALLEGATO A.....	60

## 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 (di seguito NDA)
    - Piano delle regole (di seguito PR)
      - PdR1.1 / PdR1.2 – Disciplina del territorio
      - PdR2 – Disciplina dei nuclei di antica formazione
      - PdR3 – Salvaguardie e tutele
      - PdR4 – Sensibilità paesaggistica
      - PdR5.1 – Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto al 2014
      - PdR5.2 – Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto al 2023
      - PdR5.3 – Carta della qualità del suolo libero
    - Piano dei servizi (di seguito PS)
      - PdS1 – Disciplina dei servizi
      - PdS2 – Rete ecologica comunale
      - PdS3 – Piano delle attrezzature religiose
      - PdS4.1 – Piano Urbano di Governo dei Servizi del Sottosuolo – Rapporto territoriale Piano degli interventi (di seguito PUGSS)
      - PdS4.2 – Piano Urbano di Governo dei Servizi del Sottosuolo – Regolamento attuativo (di seguito PUGSS)
      - PdS4.3 – Rete gas
      - PdS4.4 – Rete acquedotto
      - PdS4.5 – Rete fognaria
      - PdS4.6 – Rete illuminazione pubblica
      - PdS4.7 – Rete telecomunicazioni
      - PdS4.8 – Rete energia elettrica
    - Documento di piano (di seguito DP)
      - DdP1 – Previsioni di piano
3. Gli elaboratori descrittivi del PGT sono:
  - Relazione generale
4. Sono parte integrante del PGT gli elaborati costituenti la componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio geologico). Le disposizioni ivi contenute hanno carattere prevalente e costituiscono limite alla trasformazione ancorché ammessa dalle presenti NDA.
5. Le presenti NDA sono parte costitutiva del PGT e integrano le disposizioni contenute negli elaborati grafici. In caso di contrasto tra le norme e gli elaborati grafici, le prime prevalgono sulle seconde; in caso di contrasto tra gli elaborati grafici prevalgono quelli di maggior dettaglio con valenza prescrittiva ed in particolare il PS prevale sul PR ed entrambi prevalgono sul DP. In caso di accoglimento di osservazione, in fase di controdeduzione ed approvazione del PGT, che non risulta pienamente recepita negli elaborati grafici si ha la prevalenza della disposizione dettata dalla controdeduzione stessa, alla stregua di aspetto normativo del PGT.
6. La base cartografica del PGT non ha valore al fine della verifica delle dimensioni degli immobili.
7. Le indicazioni grafiche (perimetrazioni, campiture, linee, simboli) degli elaborati di PGT non hanno effetti sulla condizione autorizzativa dei manufatti rappresentati. L'indicazione di PGT, pertanto, non legittima l'esistenza delle costruzioni e non modifica la situazione precedentemente autorizzata anche in termini di destinazione d'uso.

**Articolo 2 – Raccordo con altre disposizioni legislative e pianificatorie**

1. Le disposizioni di cui alle presenti NDA prevalgono su quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento edilizio, fatte salve le specifiche attribuzioni 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 (PTC). Le disposizioni dettate per le singole Unità territoriali dalle presenti NDA devono pertanto ritenersi sempre da integrare con le prevalenti Norme Tecniche Attuative del PTC, anche in termini di obiettivi e indicazioni di carattere paesistico-ambientale per le trasformazioni. I riferimenti legislativi riportati nelle Norme Tecniche Attuative del PTC sono sempre da intendersi come modificati e integrati dalle successive disposizioni legislative intervenute.
3. Nelle aree comprese nella fascia di profondità pari a 500 m dal perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro è vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti tossici, nocivi, speciali e solidi urbani nonché la realizzazione di inceneritori, nonché l'aperura di nuovi impianti per l'ammasso e il trattamento di carcasse di autoveicoli.
4. Ai sensi del DM 1444/1968 ed al fine dell'applicazione delle disposizioni normative che fanno riferimento a tale classificazione, le Unità territoriali e gli Ambiti individuati dal PGT sono così assimilate:  
Zona B = O1, O2, C1, C2, C3, SP, ARU, ARI, PAV  
Zone C = AT5, AT6b  
Zone D = P1, P2, P3, AT3b, AT7  
Zona E = AG1, AG2  
Zona F = Servizi con consumo di suolo, Servizi senza consumo di suolo.
5. Gli interventi sugli immobili eseguiti in forza dell'art. 40bis della LR 12/2005, sono comunque soggetti alle disposizioni di cui all'Articolo 3.

**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 ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 o per disciplinare singoli aspetti edilizi o urbanistici ma senza la necessità in questi casi di approvazione di specifica convenzione in Giunta Comunale (di seguito PCC);
  - piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata comunque denominato (di seguito PA);
  - progetto di opera pubblica (di seguito PP)
2. Il PCC si applica:
  - nei casi specificamente previsti nelle Unità territoriali;
  - nell'Unità territoriale O1 Nucleo antico per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma; il PCC regola solo gli aspetti morfologici delle trasformazioni;
  - per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia relativi alla destinazione Medio Commercio; il PCC regola l'organizzazione e la eventuale integrazione delle aree a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nonché le modalità e le infrastrutture di accesso all'insediamento affinché sia garantita la compatibilità con la rete esistente;
  - nel caso di insediamento di esercizi commerciali all'ingrosso con SL superiore a mq 250; il PCC regola l'organizzazione e la eventuale integrazione delle aree a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nonché le modalità e le infrastrutture di accesso all'insediamento affinché sia garantita la compatibilità con la rete esistente;

- 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 servizi previste all'Articolo 42;
  - per l'attuazione delle previsioni del PS da parte di soggetti privati.
3. Il PCC:
- è obbligatorio negli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori;
  - può prevedere che gli interventi possano essere realizzati mediante diversi sub-comparti secondo le disposizioni fornite dalla convenzione da stipulare ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR 380/2001 per l'intero ambito;
  - è obbligatorio per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, relativi alla destinazione Medio Commercio.
4. Il PA si applica nei casi specificamente previsti nelle Unità territoriali.
5. La proposta di convenzione pubblica dei PA e, solo nel caso siano previste aree in cessione o asservimento pubblico o la realizzazione di opere di urbanizzazione, dei PCC:
- Deve prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS o indicate nelle Schede di indirizzo degli AT. 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 prevedere l'impegno a non mutare la destinazione d'uso degli spazi asserviti e l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle attrezzature a cura e spese del soggetto obbligato e l'appontamento di idonee garanzie, anche finanziarie al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico. Qualora l'acquisizione delle 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 può prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione o asservimento, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata in base ad apposito atto deliberativo della Giunta Comunale. La monetizzazione delle aree costituisce opzione facoltativa alla cessione o asservimento delle aree. 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.
  - Deve 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.
  - Deve indicare il termine temporale entro il quale deve avvenire la sottoscrizione, che comunque non può essere superiore a sei mesi dalla data di approvazione del PA o di rilascio del PCC; in caso di mancata sottoscrizione e fatte salve proroghe, il PA decade mentre l'istanza di PCC è diniegata.
  - Nel caso di PCC attuato mediante sub-comparti, deve disciplinare gli impegni complessivi e dei singoli sub-comparti in ordine alle opere di urbanizzazione.
  - Nel caso di asservimento all'uso pubblico di un solo livello di superficie, in soprasuolo o sottosuolo, deve disciplinare:
    - o ogni relazione o effetto derivante dalla coesistenza degli spazi pubblici e privati;
    - o gli usi e le possibili trasformazioni futuri delle superfici pubbliche e private;
    - o la titolarità, i possibili usi e trasformazioni del sottosuolo in caso di asservimento della sola superficie in soprasuolo.
6. La convenzione del PCC che preveda la cessione o asservimento all'uso pubblico di aree deve essere approvata dal Giunta Comunale.

7. Le convenzioni dei PA e dei PCC devono contenere indicazioni in ordine alle infrastrutture di cui alla LR 7/2009 e L. 2/2018
8. Con apposito regolamento comunale sono disciplinati gli aspetti operativi e procedurali per i PCC.
9. Il Comune, qualora proprietario di aree, è soggetto attuatore della previsione urbanistica e partecipa al procedimento correlato. Le aree di proprietà pubblica esistenti, ad esclusione delle strade, rogge o cabine tecnologiche esistenti, producono diritti edificatori a favore del Comune e sono sempre da computarsi in aggiunta alle quantità minime di aree da cedere o da asservire all'uso pubblico dovute in attuazione della previsione urbanistica.
10. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici con parziale o totale demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma e disposizione planimetrica, è sempre ammesso il mantenimento della SL esistente anche se non conforme agli indici di utilizzazione ammessi e fatta salva diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati grafici o nelle NDA. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze minime prescritte. In ogni caso dovrà essere asseverata la SL esistente prima degli interventi di demolizione.
11. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:
  - a) i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
  - b) i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione, secondo quanto concertato con gli enti erogatori.
12. È ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente alla medesima Unità territoriale, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa *servitus non aedificandi* venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.
13. La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta ad altri proprietari a mezzo di apposite convenzioni costitutive di *servitus non aedificandi*, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.
14. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT previgente (04/04/2009), l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.
15. Negli interventi edilizi si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", da trascrivere a totale carico del proprietario prima dell'ottenimento della agibilità, avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione. Qualora l'immobile sia oggetto di vendita prima del suo completamento, tale impegnativa deve essere trascritta con tale atto di cessione.
16. Le superfici coperte ed i volumi edificabili resteranno vincolati alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto, le stesse dovranno ritenersi soggette a *servitus non aedificandi*, revocabili o modificabili solo in caso di demolizione della SL realizzata o di aumento degli indici di piano.
17. Per gli edifici esistenti, nel caso frazionamento del lotto asservito intervenuto in attuazione del previgente PRG, dovrà essere considerata come asservita la superficie ottenuta applicando gli indici del suddetto PRG.
18. Per gli edifici esistenti ove non sia intervenuto frazionamento ai sensi del comma precedente, si considera vincolata come area di pertinenza quella necessaria, secondo gli indici edificatori dell'Unità territoriale definiti dal presente PGT, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere.
19. Ai fini della determinazione dei calcoli di cui ai commi precedenti rilevano gli elementi desumibili dalla conservatoria dei registri immobiliari e non quelli catastali. Per frazionamento si intende la suddivisione dell'area, originariamente appartenente allo stesso proprietario, in distinte parti, appartenenti a soggetti diversi, per effetto di atti o fatti previsti dal Codice Civile.

#### Articolo 4 – Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla legislazione vigente.
2. Fatte salve di disposizioni prevalenti di tutela di cui all'Articolo 17, la realizzazione o ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria e di esclusiva proprietà comunale nel caso di opere secondarie, sono consentiti in tutto il territorio comunale.

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

#### Articolo 5 – Indici e parametri

1. Si applicano le Definizioni tecniche uniformi previste dalla DGR 695/2018
2. L'entrata in vigore di nuove disposizioni prevalenti sostituisce automaticamente quanto riportato nelle presenti NDA.
3. Con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale è possibile fornire interpretazioni autentiche a chiarimento e specificazione delle indicazioni riportate nell'Allegato A.

### CAPO IV DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

#### Articolo 6 – 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, la cui esemplificazione è da considerarsi indicativa e non esaustiva, richiamate nelle presenti NDA con le dizioni qui indicate in grassetto o sottolineate:
  - a) Residenziale
    - **Abitare** = residenza e relative Pertinenze
  - b) Turistico-ricettiva
    - **Turismo** = attrezzature ricettiva
  - c) Produttiva e direzionale
    - Rientrano nella categoria produttiva
      - **Produzione** = industria, attività artigianale, depositi, uffici collegati alle attività produttive insediate, attività di intrattenimento e spettacolo, centri raccolta e trattamento rifiuti
    - Rientrano nella categoria direzionale
      - **Terziario** = uffici, studi professionali
      - **Logistica** = Processo di pianificazione, implementazione e controllo dell'efficiente ed efficace flusso e stoccaggio di merci (materie prime, semilavorati e prodotti finiti) e delle relative informazioni dal punto di origine al punto di consumo. Sono esclusi i "Terminal intermodali e insediamenti logistici di carattere strategico, di livello nazionale e internazionale" come definiti dal PTR.
  - d) Commerciale
    - **Grande commercio** = esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq
    - **Medio commercio** articolato in:
      1. **Media struttura alimentare di 1° livello** = esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 400 mq;
      2. **Media struttura alimentare di 2° livello** = esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 401 mq e 800 mq;
      3. **Media struttura alimentare di 3° livello** = esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 801 mq e 1.500 mq;
      4. **Media struttura extra-alimentare di 1° livello** = esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 400 mq;
      5. **Media struttura extra-alimentare di 2° livello** = esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 401 mq e 800 mq;
      6. **Media struttura extra-alimentare di 3° livello** = esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 801 mq e 1.500 mq;
    - **Carburanti** = impianti della rete distributiva dei carburanti per autotrazione.

- e) **Rurale**
    - **Agricoltura** = coltivazione e allevamento e strutture necessarie e pertinenziali all'attività e alla conduzione dei fondi
  - f) **Mixité** = esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, artigianato di servizio, sportelli bancari.
  - g) **Servizi** = servizi privati e pubblici alla persona e alle attività economiche
2. Si applicano inoltre le seguenti specificazioni:
- a) Le sedi degli enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 71/2017 e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso sopra indicate.
  - b) Le autorimesse assumono la destinazione urbanistica del lotto vigente al momento della loro costruzione salvo puntuale e diversa destinazione desumibile dal titolo abilitativo o, in assenza, dalla documentazione catastale.
  - c) Le costruzioni denominate "rustici ex agricoli" all'Articolo 13 o ad esse assimilabili sono considerati a destinazione rurale
  - d) La destinazione d'uso Servizi è ammessa su tutto il territorio ad esclusione delle nuove attrezzature con funzione "Religione" ai sensi dell'Articolo 38.
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 SL inferiore a mq 150 e comunque inferiore al 50% della SL complessivamente ammissibile nel lotto edificabile.

### Articolo 7 – Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. Fatte salve le disposizioni di legge, i mutamenti di destinazione d'uso con opere 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.
2. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PS.
3. I mutamenti di destinazione d'uso attuati senza opere edilizie comportano il reperimento di aree, secondo quanto indicato al precedente periodo, solo in caso di edifici che verranno adibiti ad esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.
4. L'insediamento degli enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 71/2017 non comporta il reperimento di aree per servizi.
5. 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 in base ad apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
6. Ai fini del recupero dei vani e locali al piano terra o seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale come disposto dalla LR 7/2017, si intende "incremento del carico urbanistico esistente" il mutamento di destinazione d'uso che comporta aumento del fabbisogno di aree per servizi secondo i parametri unitari indicati nel PS.

**CAPO V DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE****Articolo 8 – 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 alla data di adozione della presente Variante PGT classificate come Medie Strutture di Vendita ai sensi di legge, sono soggette alle seguenti disposizioni:
  - a) è fatta salva la dotazione attuale di spazi per la sosta dei veicoli;
  - b) non è consentito variare il settore merceologico, anche parzialmente, dall'esistente "non alimentare" al settore "alimentare";
  - c) è ammesso l'ampliamento della Superficie di vendita fino al raggiungimento del massimo consentito per l'Unità territoriale.
3. È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente PGT, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o *mortis causa*, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.
4. È consentito il trasferimento di attività commerciali classificate come Medie Strutture di Vendita ai sensi di legge insediate ed attive alla data di adozione del presente PGT in altre aree ove tale destinazione risulta ammessa dal PGT.
5. 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 9 – Centri di telefonia fissa**

1. I centri di telefonia fissa di cui all'articolo 98bis della LR 12/2005 sono ammessi solo nel Territorio Urbano di cui al Capo II del Titolo II - Piano delle regole.
2. Gli interventi volti alla realizzazione di centri di telefonia in sede fissa sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto auto, pari a mq 5,00 x 2,50, senza computo degli spazi di manovra, per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.

**Articolo 10 – Sale da gioco**

1. Ai fini delle presenti NDA per "Sale da gioco" si intendono i locali allestiti specificatamente per l'esercizio del gioco d'azzardo lecito mediante l'installazione di apparecchi da gioco di cui all'articolo 110 del RD 773/1931.
2. Le presenti disposizioni integrano il Regolamento comunale vigente.
3. Le Sale da gioco non sono ammesse nelle seguenti Unità territoriali O1, O2, C1, C2, P1, P2, ARU, ARI, AG1, AG2, PAV e negli AT.
4. Gli interventi volti alla realizzazione di Sale da gioco sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto auto, pari a mq 5,00 x 2,50, senza computo degli spazi di manovra, per ciascuna postazione abilitata al gioco. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.
5. Per le sale da gioco esistenti alla data di adozione della presente variante PGT sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Articolo 11 – 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 e dall'Articolo 25.
2. La possibilità di insediamento sul territorio comunale degli impianti di distribuzione dei carburanti è regolata puntualmente nelle norme delle singole Unità territoriali.
3. Non sono ammessi insediamenti in contesti di valore paesaggistico.

## CAPO VI ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE

### Articolo 12 – Interventi sui sottotetti e recupero dei vani e locali ai piani seminterrati esistenti

1. L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso:
  - a) nelle Unità territoriali ove espressamente indicato;
  - b) negli edifici che risultino in contrasto con le previsioni del PGT;
  - c) negli edifici ricompresi in aree per le quali il PGT prevede l'attuazione mediante PA o PCC, nelle more dell'approvazione dei relativi strumenti.
2. Specifiche disposizioni dei singoli AT possono escludere il recupero abitativo dei sottotetti e dettare 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. I sottotetti già recuperati ai fini abitativi secondo le disposizioni di legge, non sono da computare al fine del rispetto degli indici urbanistici per i successivi interventi.
5. È escluso il recupero dei vani e locali ai piani seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale nelle aree indicate dalle Deliberazioni del Consiglio Comunale e dallo Studio geologico.

### Articolo 13 – Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli

1. Le costruzioni denominate "rustici ex agricoli" disciplinate dal presente Articolo, sono gli edifici originariamente destinati a stalla/ricovero al piano terra e a fienile/deposito al piano primo. Tipologicamente sono costituiti da uno spazio chiuso al piano terra e uno al piano primo aperto sul fronte e, in alcuni casi, sui lati (con o senza presenza di elementi schermanti in legno o mattoni). Non fanno parte di queste costruzioni le tettoie e i porticati aperti (Voce 39 delle Definizioni Tecniche Uniformi) ancorché in aderenza.
2. Fatte salve le specifiche e prevalenti disposizioni contenute nelle norme delle singole Unità territoriali, sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla trasformazione dei sopradescritti edifici ed al loro riutilizzo funzionale, senza la necessità del reperimento di aree o dotazioni aggiuntive di servizi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole Unità territoriali e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - a. La SL è pari a 1/3 del VE.
  - b. La SL non concorre alla determinazione dell'IF.
  - c. Le trasformazioni che configurano la formazione di nuove unità immobiliari devono garantire la dotazione di parcheggi privati prevista dalle presenti NDA.

### Articolo 14 – Parcheggi privati

1. Per parcheggi privati si intendono tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa.
2. Negli interventi di nuova costruzione e di quelli di ristrutturazione con integrale demolizione e successiva ricostruzione devono essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura minima di legge, con un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare.
3. In aggiunta a quanto previsto al comma precedente, è dovuta una dotazione integrativa di parcheggi privati aperti all'uso pubblico, in presenza di incremento del carico relazionale nei seguenti casi:
  - a) incremento del numero di unità immobiliari;
  - b) apertura o trasferimento di attività commerciali/produttive o di servizio;
  - c) mutamento di destinazione d'uso tra categorie con Carico relazionale differenziato come segue:

DESTINAZIONI	CARICO RELAZIONALE
Residenza	1 posto auto / 3 unità immobiliari (min. 1 posto)
Esercizi pubblici con riferimento alla superficie di somministrazione:	
< 100 mq	1 posto auto / 25 mq
intermedio	ad interpolazione lineare
> 200 mq	1 posto auto / 15 mq
Terziario	1 posto auto / 100 mq di SL
Commerciale con riferimento alla superficie di vendita:	
Esercizi di vicinato	nessun incremento
Media struttura alimentare < 400 mq	1 posto auto / 80 mq
Media struttura alimentare > 400 mq	1 posto auto / 40 mq
Media struttura alimentare > 800 mq	1 posto auto / 15 mq
Media struttura extra alimentare < 400 mq	1 posto auto / 160 mq
Media struttura extra alimentare > 400 mq	1 posto auto / 80 mq
Media struttura extra alimentare > 800 mq	1 posto auto / 30 mq
Turismo	1 posto auto / 3 camera-alloggio
Palestre, discoteche, Sale da gioco	1 posto auto / 12 mq di SL
Locali di trattenimento/pubblico spettacolo	1 posto auto / 20 posti a sedere
Servizi sociosanitari	1 posto auto / 100 mq di SL
Artigianato con riferimento alla SL:	
di servizio	1 posto auto / 250 mq
Alimentare d'asporto/consumazione	1 posto auto / 75 mq
Alimentare solo vendita	1 posto auto / 250 mq
Produttivo tradizionale	1 posto auto / 300 mq di SL (escluse aree di magazzino)

4. Nel caso di incremento di unità immobiliari anche senza opere, deve essere verificato il Carico relazionale per ogni nuova unità immobiliare.
5. Nel caso di interventi inseriti in PA o PCC per i quali si prevede la cessione obbligatoria di servizi, il Carico relazionale è assolto nella convenzione all'interno delle aree in cessione per attrezzature pubbliche unitamente agli spazi privati con l'obiettivo di raggiungere i parametri ottimali indicati in tabella.
6. Negli edifici di uso misto, il Carico relazionale e la conseguente dotazione di parcheggi privati di cui al comma 3 deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.
7. Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso.
8. Il Carico relazionale deve essere verificato anche per locali, ancorché interrati, destinati ad attrezzature private di interesse collettivo per attività di: istruzione, cultura, spettacolo, congressi, sport, salute e religione sulla base dell'effettiva dimensione, in termini di capienza di posti, di questi locali.
9. Per le attività economiche l'assolvimento del Carico relazionale può essere dimostrato anche attraverso la verifica della dotazione di spazi, in unica area direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, da destinare a parcheggi in proprietà o in uso esclusivo del titolare, al chiuso o all'aperto, entro un raggio massimo di 100 metri dall'attività produttiva. Tale disponibilità può essere conseguita mediante accordi con i proprietari di altre aree che garantiscono l'uso delle stesse nelle ore di apertura dell'esercizio.
10. La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi privati di cui al comma 3 compete ai relativi proprietari.
11. I parcheggi privati di cui al comma 3 debbono obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale a norma del Codice della Strada.
12. Solo se richiesto dell'Amministrazione Comunale e in caso di cessione gratuita al Comune delle aree su cui insistono i parcheggi di cui al comma 3, i costi per la realizzazione dei medesimi parcheggi

privati possono essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento cui afferiscono.

13. Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare i parcheggi privati di cui al comma 3, oppure qualora la loro realizzazione non venga reputata utile dall'Amministrazione Comunale ai fini del perseguitamento dell'interesse pubblico, può essere autorizzata la loro monetizzazione in toto o in parte mediante il versamento di una somma determinata dall'Amministrazione Comunale stessa unitamente agli aggiornamenti dei Contributi di Costruzione, che verrà utilizzata per realizzare parcheggi aperti al pubblico utilizzo.
14. Nelle Unità territoriali O1, O2, C1 e C2 le autorimesse devono essere realizzate entro terra o inserite nel corpo principale, salvo il caso di impossibilità tecnica da dimostrarsi nel progetto.
15. In caso gli edifici esistenti che, alla data di adozione del presente PGT ne siano privi, le autorimesse possono essere costruite fuori terra con i seguenti limiti:
  - a. superficie massima al lordo dei muri perimetrali pari a 1/3 della SL esistente;
  - b. altezza massima al punto più alto della costruzione pari a 2,50 m misurata a partire dalla sistemazione finale al piede della costruzione stessa.
16. La realizzazione di autorimesse fuori terra nelle aree già edificate, è subordinata alla demolizione di eventuali manufatti e superfetazioni esistenti quali baracche o altri fabbricati anche autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscono fattore di disordine dell'area.
17. Al fine dell'applicazione del presente articolo si considera un edificio privo di parcheggio quando:
  - a. Siano assenti vani, anche se non censiti separatamente, ai quali è possibile accedere con autovetture mediante percorsi di manovra aventi pendenze superiori al 25%. La predetta condizione deve essere verificata anche in relazione alle pratiche edilizie regolarmente assentite.
  - b. Quando la superficie dei vani all'uopo esistenti sia inferiore ad 1/6 della SL esistente.

## CAPO VII TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

### Articolo 15 – Aree di tutela e fasce di rispetto

1. Nell'elaborato PdR3 sono individuate le 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 prescrittive e prevalenti definite dalla corrispondente normativa. I riferimenti normativi sono sempre da intendersi come modificati e integrati dalle successive disposizioni legislative intervenute.
  - Parco Regionale della Valle del Lambro (LR 82/1983; LR 1/96, LR 1/2014, LR 21/2016). Il perimetro è rettificato ai sensi dell'art. 8 delle Norme di attuazione del PTC. L'elaborato riporta anche la "Proposta di ampliamento del Parco Regionale della Valle del Lambro" che è sottoposta alla valutazione dell'Ente gestore. Le disposizioni delle Norme Tecniche Attuative del PTC per le aree classificate secondo le fattispecie di seguito elencate, sono prescrittive e prevalenti rispetto alle disposizioni delle presenti NDA, anche in termini di obiettivi e indicazioni di carattere paesistico-ambientale per le trasformazioni:
    - Parco Naturale proposto all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro
    - Ambiti insediativi
    - Sistema delle aree fluviali e lacustri
    - Sistema delle aree prevalentemente agricole
    - Ambiti boscati
    - Ambiti di parco storico
    - Ambiti produttivi incompatibili
    - Archeologia industriale
    - Ambiti insediativi
    - Ambiti di riqualificazione insediativa

- Bene di interesse paesaggistico-ambientale. Fiume (articolo 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004).
  - Bene di interesse paesaggistico-ambientale. Boschi (articolo 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004; LR n. 31 del 05/12/2008) Si applicano le disposizioni di Legge e del Piano di Indirizzo Forestale del Parco.
  - Bene di interesse culturale. (articolo 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004) Gli immobili di interesse storico-artistico-archeologico assoggettati a tutela mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità (art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004). Ogni intervento necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.
  - Immobile pubblico con oltre 70 anni (art. 10 commi 1 e 5 e art. 12 del D.Lgs. 42/2004). I beni che hanno i requisiti previsti dalla legge. Ogni intervento necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza previa verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.
  - Bene paesaggistico dichiarato di notevole interesse pubblico (articolo 136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004 – D.g.r. n. 8/11370 del 10/02/2010)
  - Perimetro di centro storico – Aree a rischio di rinvenimenti archeologici. Tutti gli interventi che prevedono opere di scavo sono soggetti a preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza.
  - Impianto di telecomunicazione (LR n. 11 del 11/05/2001)
  - Fascia di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934, LR 33/2009 e Regolamento Regionale 6/2004).
  - Fascia di rispetto ferroviario (DPR 753/1980).
  - Elettrodotto (DPCM 08/07/2003, DM 29/05/2008). Le fasce delle infrastrutture indicate sono da definirsi in sede attuativa e sono da ritenersi prescrittive per tutti gli interventi.
  - Metanodotto. Fascia di rispetto, pari a 1,5 m per lato misurata dall'asse del condotto, all'interno della quale ogni intervento è soggetto a preventiva autorizzazione da parte dell'ente proprietario.
  - PTCP. Le disposizioni prescrittive e prevalenti definite dalle Norme di attuazione del PTCP superano le presenti NDA e si applicano automaticamente in occasione di ogni trasformazione territoriale. Gli elementi riconosciuti nel territorio comunale sono:
    - o Viabilità di interesse paesaggistico (PTCP). È definita una fascia di ampiezza pari a 30 m dal ciglio stradale all'interno della quale si applicano le disposizioni del PTCP.
    - o Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico – AAS (PTCP).
    - o Ambito di interesse provinciale - AIP (PTCP)
    - o Rete verde di ricomposizione paesaggistica - RV (PTCP).
    - o Elementi geomorfologici – Orli di terrazzo. Si applicano le disposizioni del PTCP e del PTC del Parco per le corrispondenti aree di competenza, nonché anche le disposizioni dello Studio geologico.
  - Aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano. Si applicano le disposizioni dello Studio geologico.
2. Le aree di tutela e le fasce di rispetto derivanti da elementi di natura idro-geologico-sismica derivanti da legislazione o pianificazione vigente di carattere sovraordinato sono riportate nello Studio geologico.
3. Le attività produttive collocate in contesti urbani prevalentemente residenziali devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, 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. A tale scopo l'insediamento di nuove attività è subordinato all'impegno da parte dei soggetti interessati all'ottenimento della registrazione e dell'accreditamento al Sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS = Eco-Management and Audit Scheme) secondo la disciplina di cui al Regolamento CE n.761/2001 e dei relativi provvedimenti nazionali. Sono comunque escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994 e quelle disciplinate dal D.Lgs. 105/2015.

**Articolo 16 – Tutela e valorizzazione ambientale e paesistica**

1. Il PR individua nell'elaborato PdR4 le classi di sensibilità paesistica dei luoghi all'interno delle quali si applicano le disposizioni legislative vigenti.
2. Ai fini della determinazione della classe di incidenza dei progetti vale la seguente articolazione:
  - interventi di nuova costruzione escluse le pertinenze = incidenza minima 4;
  - interventi di recupero di sottotetto ai fini abitativi e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime = incidenza minima 3
  - ristrutturazione edilizia diversa dai casi di cui sopra = incidenza minima 2
  - tutti gli altri interventi = incidenza minima 1
3. La viabilità esistente che ricalca i tracciati riconoscibili nella prima levata delle tavolette dell'Istituto Geografico Militare è sottoposta a tutela. Sono pertanto vietati gli interventi che possano cancellare od alterare i tracciati stessi e dovrà essere garantita la leggibilità di tali tracciati con i segni che li hanno storicamente caratterizzati, come allineamenti degli edifici, visuali significative, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio, opere d'arte e cippi stradali.
4. Tutte le strutture individuate nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro sono sottoposte a tutela finalizzata alla conservazione del valore storico-testimoniale dei beni.
5. Tutte le aree edificabili poste in adiacenza al confine del Parco Regionale della Valle del Lambro sono sottoposte a specifica disciplina di natura paesaggistica finalizzata a tutelare la struttura morfologica dei luoghi, le visuali e i rapporti visuali tra spazi edificati e aperti, ridurre le condizioni di degrado ambientale e territoriale. A tale scopo in tutti i casi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, devono essere previste adeguate fasce alberate lungo il confine con il Parco.
6. Per le aree esterne al Parco Regionale della valle del Lambro qualificate come Ambiti Agricoli Strategici dal PTCP si applicano le disposizioni della corrispondente normativa provinciale.
7. Per gli interventi di trasformazione in ambiti paesaggistici rilevanti si richiamano i contenuti della DGR 2727 del 22/12/2011 con particolare riferimento all'Appendice B.
8. Nel caso in cui all'interno del lotto siano presenti edifici o strutture da demolire, è necessario che prima del rilascio di titoli edilizi per le demolizioni venga effettuata un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la eventuale presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti da allegare alla richiesta dei titoli per le demolizioni.
9. In caso di nuova costruzione su aree libere deve essere effettuata l'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.

**Articolo 17 – Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni)**

1. L'installazione di impianti ripetitori per telecomunicazioni deve avvenire tenendo conto della presenza di luoghi sensibili (a titolo esemplificativo scuole, asili, chiese e oratori, ospedali, centri ricreativi, impianti sportivi).
2. L'installazione deve avvenire prioritariamente nelle aree di proprietà comunale.

## TITOLO II PIANO DELLE REGOLE

### CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

#### Articolo 18 – 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
  - Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica
  - Territorio extraurbano
2. Le Unità territoriali, il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e il perimetro del Centro storico ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale sono rappresentati nell'elaborato PdR1.
3. Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con i perimetri delle Unità territoriali O1 e ARU. L'assoggettamento dell'ARU a PA o PCC non costituisce individuazione di piano di recupero ai sensi della L. 457/78.

### CAPO II TERRITORIO URBANO

#### Articolo 19 – Unità territoriale O1 – Nucleo antico

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3 e le disposizioni prevalenti seguenti, le previsioni si attuano mediante ID.
2. In caso di intervento unitario esteso all'intero complesso edilizio a corte chiusa di Cascina Canzi si applica la seguente disciplina specifica:
  - a. è ammesso un incremento di SL pari al 30%;
  - b. la SL aggiuntiva può essere utilizzata solo in sopralzo dei fabbricati posti sul confine sud;
  - c. l'H per i soli fabbricati oggetto di sopralzo è 10 m
  - d. deve sempre essere mantenuto l'impianto esistente;
  - e. l'intervento è soggetto a PCC;
  - f. la convenzione regola gli aspetti estetici e architettonici;
  - g. non è richiesta cessione di aree per servizi.
3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione, Carburanti, Logistica, Medio commercio fatto salvo le esistenti alla data di adozione del PGT e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti superiori a 400 mq di Superficie di vendita.

##### 19.1 Modalità di intervento generali

1. Fermo restando i "Criteri per l'attuazione degli interventi" definiti al punto successivo, gli immobili possono comunque essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le modalità d'intervento stabilite.
2. Mediante ID possono essere consentite le variazioni che comportano categorie di intervento più restrittive rispetto a quanto indicato dall'elaborato PdR2.
3. Nella attuazione di tutti gli interventi dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente e le superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico, nonché la conservazione e la valorizzazione degli "Elementi di pregio" individuati nell'elaborato PdR2.
4. L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti NDA, mediante ID da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento alle modalità di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche.
5. Gli interventi di "Ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale o totale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale" di cui ai punti successivi possono essere attivati con PCC finalizzato ad equilibrare la dotazione di servizi per il comune.
6. Gli interventi di "Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia con conservazione del tipo o di parti individuate" di cui ai punti successivi possono essere realizzati tramite PCC ove ne ricorra la necessità.

7. Negli interventi subordinati al “Criterio della Conservazione” di cui al punto successivo non è ammessa la formazione di nuove aperture nelle coperture o lo spostamento delle quote di gronda.
8. Negli edifici soggetti al “Criterio della Innovazione” di cui al punto successivo è consentita la nuova formazione di sottotetti purché senza interventi di modifica della quota di gronda esistente.
9. Con esclusione degli edifici soggetti a “Restauro” di cui ai punti successivi, è ammessa, mediante ID soggetto a parere obbligatorio della commissione per il paesaggio, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove compatibili con l'altezza esistente nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'involucro originario dell'edificio lo consenta e l'intervento venga realizzato senza modifica della sagoma esterna del fabbricato o della quota di imposta interna; non è ammesso realizzare tali interventi per fasi successive, prima modificando la sagoma e, con secondo separato intervento, inserire nuove superfici negli spazi di maggior altezza a tal fine ricavati. La superficie così realizzata è da considerarsi a tutti gli effetti un ampliamento della SL.
10. Con esclusione degli spazi aperti soggetti al “Criterio della Conservazione” è ammessa nelle aree pertinenziali esistenti la realizzazione di parcheggi pertinenziali purché interrati; gli interventi sono subordinati alle prescrizioni di cui all'Articolo 22 delle presenti norme; è sempre vietata la realizzazione di tettoie o simili.
11. Gli spazi individuati come “Portico e passaggio coperto” devono essere conservati e deve esserne garantito l'uso pubblico.
12. Nei complessi edilizi individuati in cui è prevista la modalità generale “Consolidamento dell'impianto a corte”, indipendentemente dal tipo di intervento ammesso, deve essere mantenuto o ripristinato laddove interrotto l'impianto a corte chiusa esistente o individuabile dalla documentazione storica.
13. Per gli edifici interessati dalla indicazione “Mantenimento della cortina” è obbligatorio il mantenimento o la ricostruzione dell'edificio nella posizione e conformazione piano-altimetrica preesistente rispetto al fronte strada.

### **19.2 Criteri per l'attuazione degli interventi**

1. Con riferimento all'elaborato PdR2, le modalità d'intervento ammesse sugli edifici e sugli spazi aperti della zona di tutela sono governate dai criteri di cui ai commi successivi.

#### *Criterio della Conservazione.*

1. Il Criterio della Conservazione, volto ad un recupero attivo del patrimonio edilizio ed urbano del centro storico, è indirizzato alla valorizzazione e riabilitazione funzionale sia delle parti edificate sia degli spazi aperti e di relazione, intendendo la conservazione come intervento attivo che interpreta l'evoluzione dell'assetto storico dell'abitato.
2. Il Criterio della Conservazione prevede una graduazione degli interventi, in rapporto ad una concezione aggiornata del restauro architettonico e del risanamento edilizio, attenta agli aspetti della stratificazione e modifica storica degli assetti morfologici dell'abitato e delle sue singole espressioni tipologiche.
3. Il Criterio della Conservazione comporta, in relazione alle specificità e singolarità degli interventi previsti, un ruolo significativo del progetto che dovrà, nel rispetto delle presenti norme, individuare le modalità di intervento finalizzate alla valorizzazione delle componenti del patrimonio edilizio e ambientale.
4. Le categorie di intervento congruenti con il Criterio della Conservazione sono:
  - a) Restauro;
  - b) Risanamento conservativo;

#### *Criterio della Integrazione.*

1. Il Criterio della Integrazione si applica alla ricomposizione morfologica, tipologica e tecnologica dell'esistente secondo una modulazione degli interventi intesa a conseguire la maggiore armonizzazione delle diverse componenti spaziali, sia edilizie che ambientali, in rapporto ai caratteri del quadro urbano complessivo.
2. La categoria di intervento congruente con il Criterio della Integrazione è:
  - a) Ristrutturazione edilizia con conservazione del tipo o di parti individuate;

**Criterio della Innovazione.**

1. Il Criterio della Innovazione è inteso al rafforzamento dell'assetto edilizio, urbano ed ambientale mirato a denotare i luoghi notevoli dell'abitato e a determinare le condizioni di riconoscibilità e di esplicitazione della sua configurazione morfologica.
2. Il Criterio della Innovazione implica uno specifico controllo delle quantità edificabili e dell'assetto planivolumetrico previsto, attuato, di norma, attraverso tutti gli atti relativi all'immobile.
3. Le categorie di intervento congruenti con il Criterio della Innovazione sono:
  - a) Ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale o totale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale;
  - b) Demolizione senza ricostruzione.

***19.3 Categorie di intervento sugli edifici*****Criterio della Conservazione: RESTAURO**

1. Il restauro prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali e storico monumentali.
2. Gli edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione compatibile con i caratteri dell'edificio.
3. La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero, della manifestazione e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze tenendo conto delle stratificazioni che hanno interessato l'edificio e il sito.
4. Oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio.
5. Il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio.
6. L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire senza aumento della SL e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di sagome o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture.
7. È obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti, stabili o precari, autonomi non compatibili con il restauro dell'edificio.
8. Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali assimilabili a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.
9. Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge; il progetto, nel tenere conto dei valori monumentali e dei caratteri storico-architettonici degli edifici, dovrà presentare diverse e alternative soluzioni per l'eliminazione delle barriere, in modo da consentire alla Amministrazione Comunale di individuare la soluzione più idonea.

**Criterio della Conservazione: RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del mantenimento, del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.

2. Gli interventi devono riconoscere i caratteri del contesto ed avere come obiettivo il consolidamento degli elementi ricorrenti e delle strutture urbane entro cui sono inseriti al fine della massima valorizzazione dello spazio di relazione su cui si appoggiano.
3. È prescritta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, di volumi aggiunti e superfetazioni oltre che di manufatti stabili o precari autonomi, non compatibili con il risanamento dell'edificio e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:
  - a) sagoma volumetrica dell'edificio;
  - b) elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
  - c) componenti caratterizzanti l'attacco a terra e il coronamento (sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, comignoli di pregio, ecc.);
  - d) composizione e decorazione della facciata;
  - e) elementi costruttivi e decorativi di rilievo esistenti (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).
4. Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale, anche qualora avessero subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi.
5. Per gli spazi aperti e di relazione connessi o pertinenziali ai fabbricati:
  - a) sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ripristino e salvaguardia dell'esistente;
  - b) gli interventi devono essere rivolti alla conservazione e alla tutela dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità;
  - c) sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione esistenti;
  - d) non sono ammesse nuove recinzioni diverse dal recupero delle divisioni storiche esistenti.

*Criterio della Integrazione: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CONSERVAZIONE DEL TIPO O DI PARTI INDIVIDUATE*

1. È ammessa la ristrutturazione edilizia con l'esclusione della integrale demolizione e ricostruzione.
2. Contestualmente alla ristrutturazione edilizia devono essere attivati interventi di conservazione del tipo e di specifiche parti o componenti secondo i criteri di cui ai commi seguenti.
3. Gli interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dello stesso nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.
4. Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni del PR possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando si ravvisino valori storico-documentali, e della tipologia edilizia, qualora si ritenga inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto.
5. Gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo antico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura ed assonanza dei caratteri volumetrici ed architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi, dei colori e per continuità del disegno di facciata.
6. È consentito la chiusura per la climatizzazione di portici, con esclusione dei passaggi di uso pubblico o sottoposti a servitù di passo, e/o logge privati esclusivamente con strutture trasparenti arretrate almeno al filo interno di facciata che consentano la "lettura" visiva dell'originario disegno di facciata.
7. Non sono ammessi: l'abbattimento di volte, di murature portanti in misura massiccia, lo stravolgimento tipologico e l'eliminazione di elementi architettonici o decorativi caratteristici, la costruzione di balconi aggettanti su spazi pubblici, gli arretramenti dal filo stradale attuale.
8. Sono ammessi:
  - a) sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda;

- b) variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi.
- 9. È consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici purché realizzati con strutture leggere e con carattere di reversibilità, non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.
- 10. Per gli spazi aperti e di relazione sono ammessi interventi rivolti alla riqualificazione e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità. Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione.

**Criterio della Innovazione: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ABBINATA ALLA TRASFORMAZIONE PARZIALE O TOTALE DELLE CARATTERISTICHE ESISTENTI AI FINI DELL'INSERIMENTO AMBIENTALE.**

- 1. È ammessa la ristrutturazione edilizia.
- 2. Gli interventi sono:
  - a) finalizzati a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
  - b) commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al contesto urbano, e possono portare nei casi più critici alla completa demolizione e ricostruzione dell'edificio;
  - c) diretti al migliore inserimento ambientale;
  - d) indirizzati alla riduzione dell'impatto sul contesto storico circostante.
- 3. Sono consentite:
  - a) riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo un'idonea filosofia di ricucitura del tessuto urbanistico coesistente;
  - b) operazioni di rimodellamento volumetrico;
  - c) revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
  - d) revisione tipologica parziale o complessiva.
- 4. La presente categoria di intervento si applica inoltre ai fabbricati classificati come "Edificio accessorio" nell'elaborato PdR2; con la limitazione della SL nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni, dei fabbricati in precario e di quelli abusivi non oggetto di condono.
- 5. In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.
- 6. Sono consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, eventualmente con trasferimento a lotti contigui, previa approvazione di PCC, fermo restando il limite massimo della SL preesistente, al netto delle superfetazioni oggetto di condono alla data di adozione del PGT, e con H di 9,00 m o uguale a quella preesistente nel lotto, se superiore.
- 7. Per gli spazi aperti e di relazione gli interventi devono prevedere la completa trasformazione di tali spazi, finalizzati a determinare ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la completa sostituzione degli elementi costitutivi nello stato fatto, eventualmente anche attraverso la nuova edificazione conseguente alla operazione di ridislocazione volumetrica di cui al comma precedente. Tali interventi hanno lo scopo di rigenerare condizioni di qualità in ambiti degradati con soluzioni comunque compatibili con il contesto storico.

**DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

- 1. Riguarda aree su cui insistono edifici o parti di essi per i quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione per un recupero dei relativi spazi ad altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perché la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, storico, ambientale o igienico sanitario.
- 2. La demolizione può essere effettuata:

- a) su richiesta dell'Amministrazione Comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- b) a seguito di PA interessanti l'immobile in oggetto;
- c) a seguito di specifico progetto esecutivo dell'Amministrazione Comunale.

### **Articolo 20 – Unità territoriale O2 - Parco storico**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3 e le disposizioni prevalenti seguenti, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza integrale demolizione e ricostruzione.
4. Il recupero ai fini abitativi di sottotetti e seminterrati non deve comportare modifica della sagoma.
5. Gli interventi devono essere conformi alle seguenti disposizioni specifiche:
  - a) Le facciate degli edifici, anche qualora avessero subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi originari.
  - b) Gli elementi estranei all'organismo edilizio originario, i volumi aggiunti, le superfetazioni e i manufatti stabili o precari autonomi non compatibili con il risanamento, la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei caratteri originari dell'edificio devono essere eliminati.
  - c) È ammesso un aumento di SL pari al 10% della SL esistente alla data di adozione della presente Variante al PGT utilizzabile solo all'interno della sagoma dell'edificio.
  - d) Gli spazi aperti, i giardini e gli elementi naturali devono essere tutelati, anche per il ruolo ecologico che rivestono all'interno della Rete Ecologica Comunale di cui all'Articolo 40. A tale scopo gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione dei caratteri formali e tipologici, del ruolo ecologico e storico-paesistico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi di relazione; nonché ad assicurarne la funzionalità. Il progetto dovrà indicare le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente tenendo conto di tutti gli aspetti coinvolti.
6. Le aree appartenenti alla presente Unità sono qualificate "a rischio di rinvenimenti archeologici" e pertanto tutti gli interventi che prevedono opere di scavo sono soggetti a preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza.

### **Articolo 21 – Unità territoriale C1 – Ambito consolidato**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3 e le disposizioni prevalenti seguenti, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione, Carburanti, Logistica, Media struttura alimentare di 2° e 3° livello, Media struttura extra-alimentare di 3° livello e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.
3. 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, da parte degli Enti competenti, 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. Sono comunque escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994 e quelle disciplinate dal D.Lgs. 105/2015.
4. È sempre ammessa una "Edificabilità di base" di cui alla successiva tabella:

SF	IC
Fino a 400 mq	20%
Fino a 1.000 mq	15%
Fino a 2.000 mq	10%
Oltre 2.000 mq	10%

5. Per dimensioni di SF intermedie tra 400 e 1000 si applica una interpolazione lineare secondo la formula:

$$IC = (0,05/600)*(1000-SF)+0,15$$

6. Per dimensioni di SF intermedie tra 1000 e 2000 si applica una interpolazione lineare secondo la formula:

$$IC = (0,05/1000)*(2000-SF)+0,10$$

7. Si applicano inoltre i seguenti parametri:

$$H = 5,00 \text{ m}$$

8. Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento sino al raggiungimento dei parametri di cui sopra.

9. Dove negli elaborati del PR sono previste opere di urbanizzazione per strade e servizi l'intervento è subordinato alla contestuale cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione attraverso atto registrato e trascritto a cura del cedente.

10. In aggiunta a quanto disposto ai precedenti commi è ammessa una "Edificabilità di consolidamento" secondo la seguente disciplina:

$$\text{Modalità di intervento} = \text{PCC}$$

$$IC = 30 \%$$

$$H = 10 \text{ m}$$

$$ICA = 3 \text{ mq/mq di SL}$$

11. La SL da assoggettare all'ICA è da computare sull'incremento previsto rispetto alla SL esistente alla data di presentazione della pratica edilizia o, qualora maggiore, alla Edificabilità di base.

12. Nei lotti contigui al perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro si applica esclusivamente la disciplina relativa alla Edificabilità di base.

13. L'ottenimento della "Edificabilità di consolidamento" è subordinato al reperimento delle aree per servizi come stabilito nel PS. È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di un equivalente standard qualitativo secondo le norme del PS.

14. L'IF si applica al lotto come individuato nell'elaborato PdR1, al lordo delle aree per servizi di cui al comma precedente. Sono escluse dal calcolo dell'IF le aree per servizi già individuate nell'elaborato PdR1. Tali superfici, se non di proprietà pubblica, possono essere computate al fine del soddisfacimento della quantità di aree per servizi richiesta al comma precedente.

15. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati dal PGT, sono soggetti a tutela. In presenza di tali elementi il progetto dovrà indicare le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

## Articolo 22 – Unità territoriale C2 – Ambito di interesse testimoniale

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3 e le disposizioni prevalenti seguenti, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi solo ai fini del recupero ai fini abitativi di sottotetti, piani terra e seminterrati che, in ogni caso, non devono comportare modifica della sagoma.

5. Gli interventi devono essere conformi alle seguenti disposizioni specifiche:
  - a) Le facciate degli edifici, anche qualora avessero subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi originari.
  - b) Gli elementi estranei all'organismo edilizio originario, i volumi aggiunti, le superfetazioni e i manufatti stabili o precari autonomi non compatibili con il risanamento, la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei caratteri originari dell'edificio devono essere eliminati.
  - c) È ammesso un aumento di SL pari al 10% della SL esistente alla data di adozione della presente Variante al PGT utilizzabile solo all'interno della sagoma dell'edificio.
  - d) Gli spazi aperti, i giardini e gli elementi naturali devono essere tutelati. A tale scopo gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi di relazione e ad assicurarne la funzionalità. Il progetto dovrà indicare le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.
  - e) Ogni intervento è sottoposto al parere vincolante della Commissione paesaggio.
2. Con apposita simbologia “\*” è individuato l'insediamento denominato “Struttura socio-assistenziale” per il quale si applicano le seguenti disposizioni aggiuntive e prevalenti in caso di contrasto con le precedenti:
  - a) Deve essere sempre garantita la funzione sociale dell'immobile.
  - b) È ammessa la modifica della sagoma dell'edificio in caso di recupero ai fini abitativi del sottotetto.
  - c) SL massima aggiunta = 50 mq
  - d) SCOP massima aggiuntiva = 60 mq
  - e)  $H \leq$  esistente

#### **Articolo 23 – Unità territoriale C3 – Area privata inedificabile**

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: Abitare, Agricoltura, Mixité, Produzione, Carburanti, Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Turismo, Terziario. Non sono ammesse “Strutture di vendita organizzate in forma unitaria” così come definite delle disposizioni regionali vigenti.
3. Per le aree interessate si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 15 relative alla “Fascia di rispetto cimiteriale”.
4. È vietato aumentare la superficie impermeabile esistente alla data di adozione della presente Variante PGT.

#### **Articolo 24 – Unità territoriale P1 – Ambito consolidato 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: Abitare, Agricoltura, Turismo, Media struttura alimentare di 1°-2°-3° livello e Grande commercio. Non sono ammesse “Strutture di vendita organizzate in forma unitaria” così come definite delle disposizioni regionali vigenti.
3. La destinazione d'uso Logistica è ammessa solo nelle aree individuate alla lettera e) del presente comma, nel limite di 5.000 mq di SL e con le seguenti prescrizioni:
  - a) Sono ammessi “*Magazzini di stoccaggio e gestione delle merci, piattaforme logistiche e strutture dei servizi esternalizzati*” e “*Piattaforme di distribuzione urbana*” come definite dal PTR.
  - b) Fino a 1.000 mq di SL l'intervento si attua mediante PCC.
  - c) Da 1.001 mq a 5.000 mq di SL l'intervento si attua mediante PA.
  - d) La convenzione del PCC o del PA regola nello specifico gli aspetti di mobilità, mettendo a carico del proponente il reperimento delle aree e la realizzazione di tutte le opere

infrastrutturali necessarie all’insediamento dell’attività a giudizio del Comune e anche se esterne all’area di insediamento.

- e) La Logistica è ammessa nell’AT7 e nelle seguenti aree



4. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:

$H = 16 \text{ m}$

$ICA = 2 \text{ mq/mq}$  di SL, da applicarsi secondo i disposti del Regolamento edilizio in materia di misure di sostenibilità ambientale

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. Per le attività insediate in aree di cui alla presente Unità territoriale collocate in contesti urbani prevalentemente residenziali l’H ammessa è quella esistente.

#### **Articolo 25 – Unità territoriale P2 – Distributore 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, Turismo, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio. Non sono ammesse “Strutture di vendita organizzate in forma unitaria” così come definite delle disposizioni regionali vigenti.

3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:  
 $IF = 0,20 \text{ mq/mq}$ ;  
 $IC = 30 \%$ ;  
 $H = 4,00 \text{ m}$ ;  
Distanza minima di edifici ed impianti dai confini di proprietà = 10,00 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. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari.
7. Ogni area deve essere dotata di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.
8. Nel caso di insediamento di distributori di carburante in altre Unità territoriali, laddove ammesso, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) la SL relativa ai distributori di carburante concorre alla definizione della edificazione complessiva;
  - b) i manufatti relativi ai distributori di carburante devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente Articolo.

#### **Articolo 26 – Unità territoriale P3 – Area di pertinenza adibita alla sosta e al parcheggio operativo**

1. Sono aree adibite alla sosta e al parcheggio operativo a servizio delle attività produttive costituite da spazi privati adibiti a parcheggio, eventualmente aperti al pubblico, e allo stazionamento di mezzi d'opera o di mezzi di servizio.
2. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Agricoltura, Carburanti, Logistica, Mixità, Terziario, Turismo, Medio commercio e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.
4. Le aree:
  - a) non concorrono alla edificabilità dei lotti e, quindi, sono privi di potenzialità edificatoria diretta e non concorrono al calcolo di parametri urbanistici, sono fatti salvi i volumi esistenti regolarmente assentiti;
  - b) non concorrono alla computazione delle aree per servizi per le attività insediate;
  - c) possono essere computate per l'assolvimento del fabbisogno di parcheggio pertinenziale, nonché relativamente al Carico relazionale ove accessibili pubblicamente;
  - d) possono accogliere collocati fabbricati di servizio, quali portinerie, guardiole, servizi igienici, locali tecnici, ecc. con una SCOP non superiore a 50 mq e  $H = 3 \text{ m}$ ;
  - e) devono essere dotate di alberature in quantità pari ad almeno 1 ogni 5 posti auto;
  - f) esterne alle recinzioni debbono obbligatoriamente essere pavimentate e completate con illuminazione e idonea segnaletica stradale, approvata dal Comune.

#### **Articolo 27 – Unità territoriale SP – Strada privata**

1. L'apertura di nuove strade private è soggetta ad autorizzazione comunale.
2. È facoltà del Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, prescrivere la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private in posizione arretrata tale da non intralciare il traffico lungo la strada pubblica, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta esterno.
3. Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private sono soggetti alle presenti NDA, come se fossero in presenza di una strada pubblica.
4. Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

5. In difetto di accordo, il comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità per ciascuna delle proprietà interessate.

### CAPO III TERRITORIO URBANO INTERESSATO DA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

#### Articolo 28 – Unità territoriale – Ambito di rigenerazione urbana

1. Gli Ambiti di rigenerazione urbana (ARU) rappresentano le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado.
2. Gli ARU sono individuati dal DP come ambiti di rigenerazione all'interno dei quali applicare le disposizioni di cui all'art. 8 della LR 12/05.
3. La modifica del perimetro degli ARU in adeguamento allo stato dei luoghi, nonché una loro suddivisione in sub-ambiti, purché non vi sia un aumento del carico urbanistico e non vi sia un cambio delle destinazioni urbanistiche, non è da qualificare come intervento da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. La riperimetrazione o la suddivisione in sub-ambiti è da concordare in sede di presentazione del PA relativo al primo sub-ambito. Non sono altresì da ritenersi Varianti al PGT le modifiche del perimetro complessivo al fine dell'adeguamento dello stato dei luoghi nel caso in cui le aree che verrebbero ad essere escluse siano di proprietà Comunale o di soggetti di diritto pubblico e di soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario
4. La disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni è regolata dall'Articolo 34 e in via prevalente dalle specifiche disposizioni contenute nelle singole schede ARU.
5. Gli interventi si attuano mediante PA secondo le modalità e parametri indicate nelle successive schede. Lo Schema grafico riporta le disposizioni secondo la seguente legenda:

 Perimetro ARU	 Collegamento ciclopedenale di competenza ARU
 Area per servizi	 Rete ciclopedenale PGT
 Edificio sottoposto a prescrizioni	 Accesso veicolare
 Edificio da demolire	 Allineamento da mantenere
 Area interna alla Fascia di rispetto cimiteriale	 Fascia filtro Parco Regionale della Valle del Lambro
 Area da cedere	
 Fascia libera	

ARU	PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE
1 Lambro	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione, Logistica, Carburanti, Medio commercio e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.</p> <p>Parametri (calcolati con riferimento al perimetro dell'ARU):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ST = 30.098 mq</li> <li>- SL con destinazione Abitare, Mixità, Terziario, Turismo = 2.800 mq</li> <li>- SL con destinazione Servizi = 7.200 mq</li> <li>- IC = 20 %</li> <li>- H = 10 m, con il limite di 3 piani fuori terra, per gli edifici con destinazione Abitare, Mixità, Terziario, Turismo</li> <li>- H = 15 m, con il limite di 3 piani fuori terra, per gli edifici con destinazione Servizi</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. la sponda destra idraulica del Fiume Lambro, per tutto il tratto prospiciente l'ARU, deve essere oggetto di interventi di messa in sicurezza con ampliamento degli spazi di pertinenza fluviale e de-artificializzazione dell'argine; a tale scopo deve essere garantita una fascia libera da edificazione perifluviale di almeno 20 m di profondità a partire dalla sommità arginale esistente; è ammesso il mantenimento dell'edificio di interesse storico posto a sud del comparto;</li> <li>2. deve essere garantita una Superficie permeabile minima pari al 60% della SF;</li> <li>3. deve essere creato un collegamento ciclopedinale di uso pubblico lungo il fiume che si connetta ai percorsi esistenti e previsti a monte e a valle; l'indicazione nello Schema grafico è indicativa e deve essere precisata in sede attuativa;</li> <li>4. deve essere completato e migliorato il collegamento ciclopedinale con via Malpensata, via Castello e via Roma anche attraverso la riqualificazione della Strada vicinale del Ponte; l'indicazione nello Schema grafico è indicativa e deve essere precisata in sede attuativa;</li> <li>5. l'intervento deve prevedere la valorizzazione ambientale ed ecologica delle aree a bosco di proprietà esterne all'ARU;</li> <li>6. in aggiunta alle aree per servizi reperite ai sensi del PS devono essere cedute gratuitamente le Aree per servizi, esterne all'ARU, poste a sud del ponte e identificate ai mappali 289-291 del foglio 6;</li> <li>7. sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15, nonché quelli derivanti dallo Studio geologico;</li> <li>8. gli interventi sono specificamente soggetti alla disciplina prevalente del Parco Regionale della Valle del Lambro;</li> <li>9. tutti gli interventi devono concorrere al miglioramento della funzionalità ecosistemica del corridoio ecologico fluviale costituente elemento della Rete Ecologica Regionale;</li> <li>10. è ammessa una diversa suddivisione della SL assegnata a condizione che la quota minima della Funzione Servizi rimanga inalterata;</li> <li>11. la convenzione definisce le modalità per l'accesso agevolato al servizio da parte dei residenti di Albiate.</li> </ol>

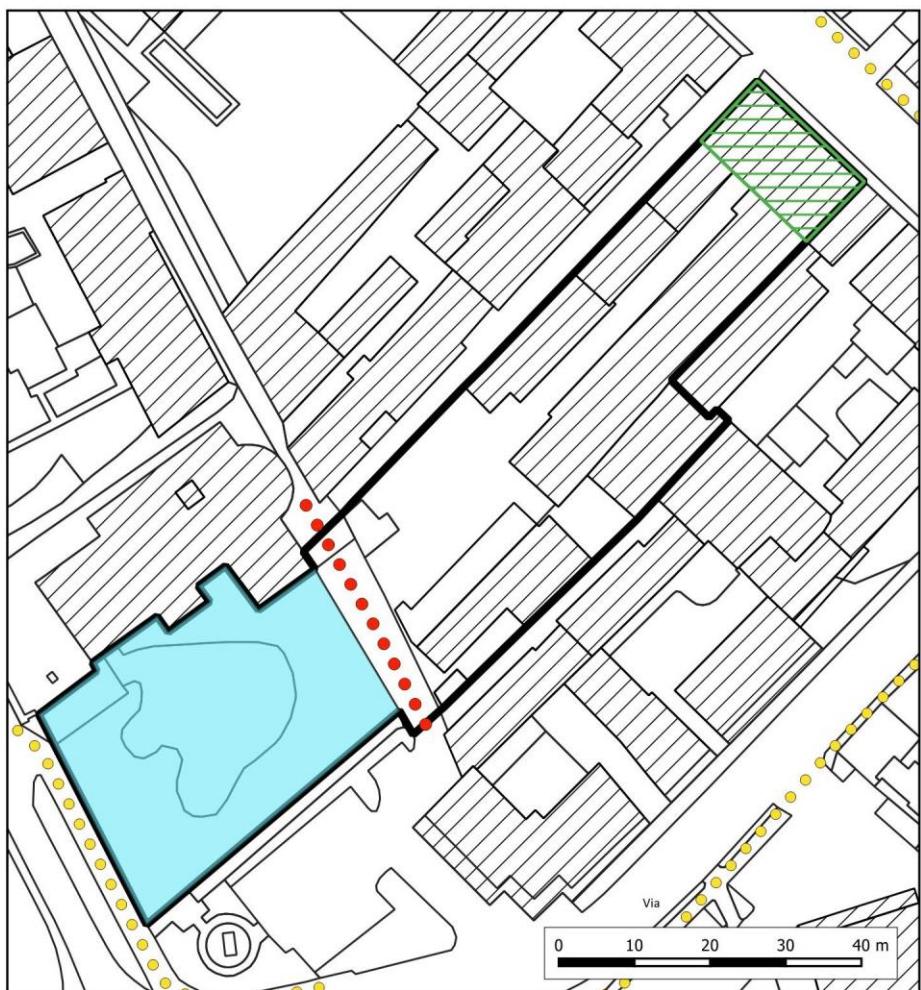


2 Via Petrarca	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione, Logistica, Carburanti, Medio commercio e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.</p> <p>Parametri (calcolati con riferimento al perimetro dell'ARU):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ST = 1.120 mq</li><li>- IT = 0,6 mq/mq</li><li>- IC = 50 %</li><li>- H = 7,50 m</li></ul> <p>Prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS.</li><li>2. sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15. nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.</li></ol>
----------------------	--

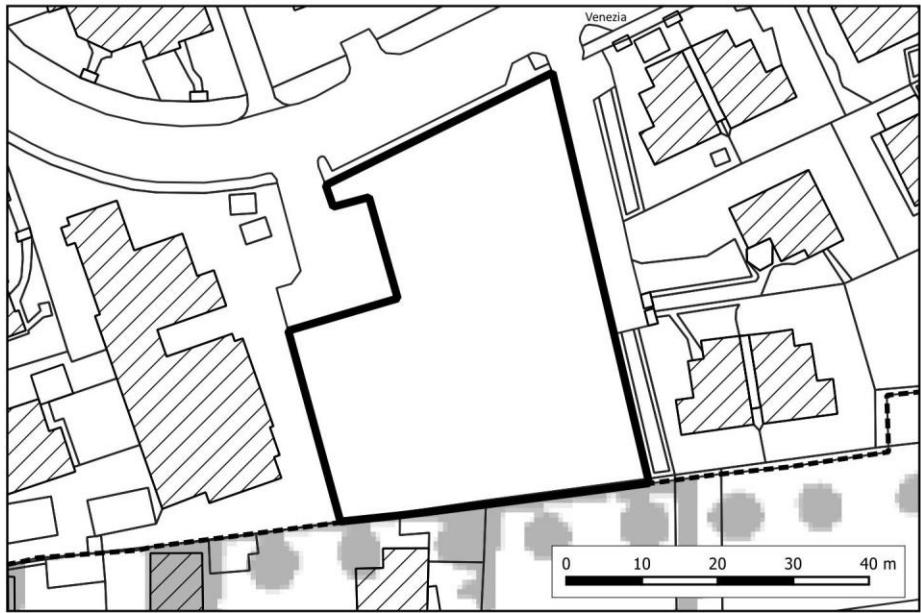
<p>3          Via Viganò          Via Marconi          Via Giotto</p>	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:          Agricoltura, Produzione, Logistica, Carburanti, Medio commercio e Grande commercio.          Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.</p> <p>Parametri (calcolati con riferimento al perimetro dell'ARU):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ST = 8.302 mq</li> <li>- IT = 0,7 mq/mq</li> <li>- IC = 50 %</li> <li>- H = 10 m</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS;</li> <li>2. l'edificio adiacente il Centro civico deve essere demolito;</li> <li>3. devono essere creati collegamenti ciclopedinali di uso pubblico tra l'area del Centro civico e la via Marconi e tra via Giotto e via Viganò; i tracciati sono indicati nell'elaborato PdS1 ancorché senza valenza geometrica prescrittiva;</li> <li>4. deve essere ceduta gratuitamente al Comune un'area adiacente all'edificio del Centro civico di ampiezza minima pari a 5 m, parte integrante del collegamento ciclopedinale di cui sopra.</li> <li>5. sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15. nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.</li> </ol> 
---	---

<p>4 Via Marconi Vicolo S.Fermo + Via Venezia</p>	<p>L'Ambito è costituito da due aree non contigue in via Marconi/vicolo S.Fermo e in via Venezia.</p> <p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione, Logistica, Carburanti, Medio commercio e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.</p> <p>Parametri (calcolati con riferimento al perimetro dell'ARU):</p> <p>Vicolo S.Fermo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ST = 3.238 mq</li> <li>- SL = 2.000 mq</li> <li>- IC = 70 %</li> <li>- H = 10 m e comunque non superiore a quella degli edifici contigui lungo gli spazi pubblici</li> </ul> <p>Via Venezia</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ST = 1.798 mq</li> <li>- SL = 1.500 mq</li> <li>- IC = 30 %</li> <li>- H = 10 m</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'intervento deve essere esteso a tutte le aree costituenti l'ARU;</li> <li>2. per l'edificio frontistante via Marconi è ammessa la demolizione e ricostruzione con l'obbligo di mantenimento della sagoma e della cortina edilizia individuata nell'elaborato PdR2</li> <li>3. ogni intervento deve garantire la piena percepibilità della Chiesa di S.Fermo;</li> <li>4. il progetto è sottoposto a parere vincolante della Commissione paesaggio;</li> <li>5. devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS; tra di esse rientrano obbligatoriamente le aree individuate nello Schema grafico, da destinare a Parcheggio;</li> <li>6. l'area a Parcheggio può essere organizzata in modo tale da dare accesso veicolare all'area fondiaria dell'ARU; tale riorganizzazione può coinvolgere anche il parcheggio adiacente al fine di migliorare l'accessibilità complessiva dell'area;</li> <li>7. nel sottosuolo dell'area a Parcheggio possono essere realizzate autorimesse e posti auto privati e pubblici;</li> <li>8. deve essere garantito il passaggio ciclopedinale lungo vicolo S.Fermo;</li> <li>9. deve essere garantita una fascia libera di almeno 5 m tra la chiesa e il parcheggio di nuova realizzazione;</li> <li>10. nell'area di via Venezia è ammessa edilizia di tipo "Servizi abitativi - SA" come definita dal PS e altre forme dell'abitare convenzionato con il Comune, in proprietà o in locazione, anche in permuta con altri immobili localizzati al di fuori dell'ARU o con monetizzazione. Le equipollenze tra le diverse forme di abitazione e i meccanismi di convenzione saranno stabiliti con specifico atto amministrativo.</li> <li>11. sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15. nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.</li> </ol>
---	--

Vicolo  
San  
Fermo



Via  
Venezia



<p>5 Via Lombardia</p>	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Logistica, Carburanti, Media struttura alimentare di 3° livello, Grande commercio e "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti con Superficie di vendita superiore a 1.500 mq.</p> <p>Parametri (calcolati con riferimento al perimetro dell'ARU):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di I e II classe di cui al DM 05/09/1994, e di industrie di cui al D.Lgs. 105/2015;</li> <li>2. nelle more di attuazione dell'ARU, per le costruzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica della destinazione d'uso;</li> <li>3. in attuazione completa dell'ARU si applica: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono ammessi tutti gli interventi edilizi;</li> <li>- ST = 11.054 mq</li> <li>- IT = 0,6 mq/mq</li> <li>- IC = 50 %</li> <li>- H = 10 m</li> <li>- deve essere creato un doppio accesso veicolare; le intersezioni con la viabilità esistente devono essere organizzate attraverso un sistema che imponga solo la svolta di mano.</li> <li>- deve essere garantita una fascia libera da edificazione rispetto al confine del Parco Regionale della Valle del Lambro di ampiezza minima pari a 10 m;</li> <li>- devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS.</li> </ul> </li> </ol> <p>Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15. nonché quelli derivanti dallo Studio geologico</p>
--------------------------------	--



<p>6 Via Lombardia</p>	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Logistica, Carburanti, Media struttura alimentare di 3° livello, Grande commercio e "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti con Superficie di vendita superiore a 1.500 mq. Parametri (calcolati con riferimento al perimetro dell'ARU):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di I e II classe di cui al DM 05/09/1994, e di industrie di cui al D.Lgs. 105/2015;</li> <li>2. nelle more di attuazione dell'ARU, per le costruzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica della destinazione d'uso;</li> <li>3. in attuazione completa dell'ARU si applica: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono ammessi tutti gli interventi edilizi;</li> <li>- ST = 6.878 mq</li> <li>- SL = esistente alla data di adozione della presente variante PGT + 20%</li> <li>- IC = 50 %</li> <li>- H = 10 m</li> <li>- deve essere creato un doppio accesso veicolare in aggiunta alla rampa esistente; la viabilità esistente devono essere organizzate attraverso un sistema che imponga solo la svolta di mano.</li> <li>- in caso di demolizione dei fabbricati esistenti, deve essere garantita una fascia libera da edificazione rispetto al confine del Parco Regionale della Valle del Lambro di ampiezza minima pari a 10 m;</li> <li>- devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS.</li> </ul> </li> </ol> <p>Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15. nonché quelli derivanti dallo Studio geologico</p> 
--------------------------------	---

<p>7      Via Trieste      Piazza S.Fermo      Via Confalonieri      Via Battisti      Via La Pira</p>	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:      Agricoltura, Produzione, Logistica, Carburanti, Media struttura alimentare di 3° livello e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti con Superficie di vendita superiore 1.500 mq.</p> <p>Parametri (calcolati con riferimento al perimetro dell'ARU):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ST = 18.147 mq</li> <li>- SL = 9.000 mq</li> <li>- IC = 60 %</li> <li>- H = 13 m</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS;</li> <li>2. deve essere garantita una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della SL a destinazione residenziale prevista;</li> <li>3. devono essere creati collegamenti ciclopedinali di uso pubblico tra via Confalonieri e via La Pira e via Trieste; i tracciati sono indicati nell'elaborato PdS1 ancorché senza valenza geometrica prescrittiva;</li> <li>4. la porzione di ARU interna alla fascia di rispetto cimiteriale non concorre alla definizione della capacità edificatoria.</li> <li>5. sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15. nonché quelli derivanti dallo Studio geologico</li> </ol> 
--	--

8  
Via  
Battisti

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:  
Agricoltura, Logistica, Carburanti, Medio commercio e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.

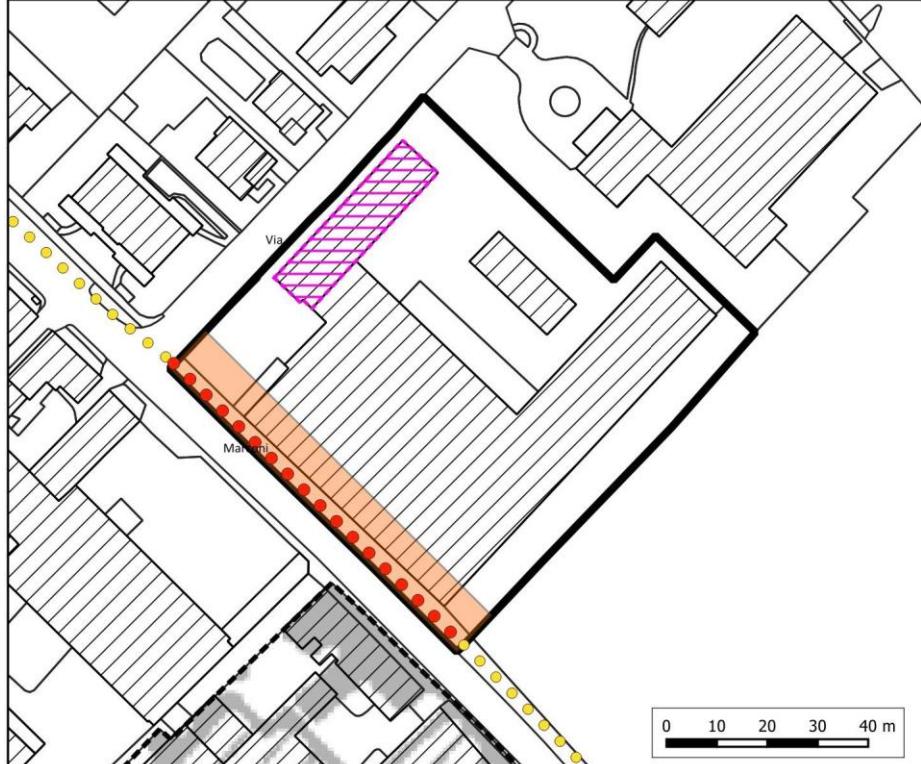
Parametri (calcolati con riferimento al perimetro dell'ARU):

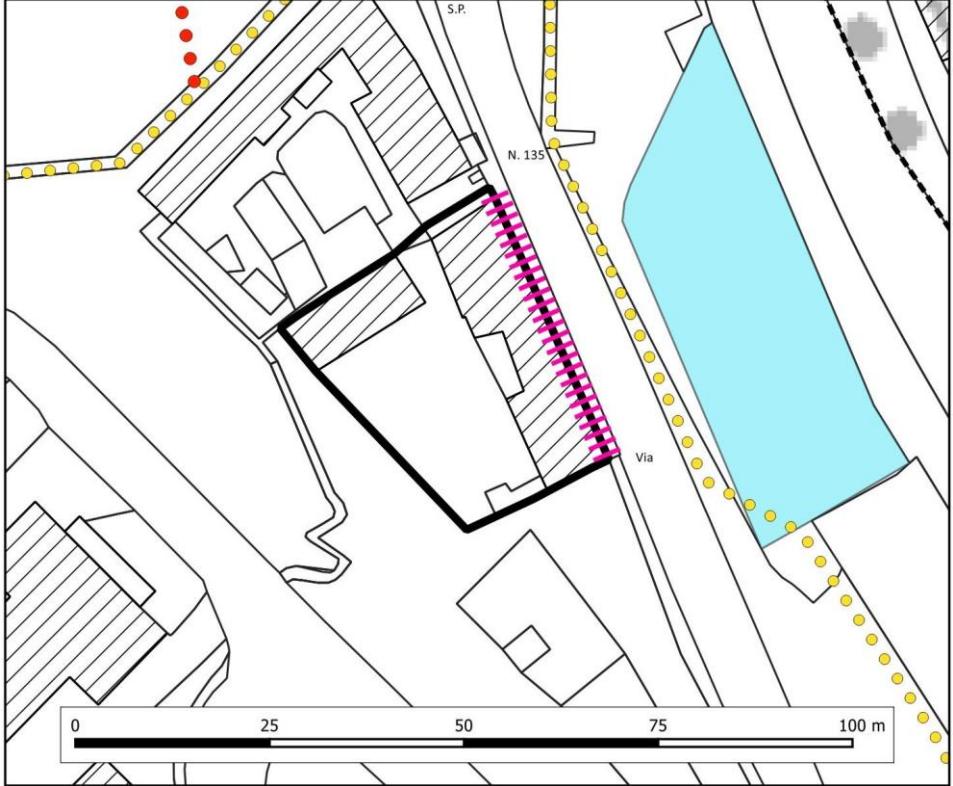
- ST = 4.137 mq
- SL = esistente alla data di adozione della presente Variante PGT
- IC = 60 %
- H = 13 m

Prescrizioni:

1. devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS;
2. deve essere garantita la piena accessibilità ai lotti retrostanti;
3. gli alberi di alto fusto esistenti devono essere tutelati.
4. sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15. nonché quelli derivanti dallo Studio geologico



<p>9 Via Marconi</p>	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Logistica, Carburanti, Medio commercio e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.</p> <p>Parametri (calcolati con riferimento al perimetro dell'ARU):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ST = 6.285 mq</li> <li>- SL = esistente alla data di adozione della presente Variante PGT</li> <li>- IC = 40%</li> <li>- H = 13 m</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS di cui almeno 1.800 mq reperiti all'interno dell'ARU tra cui quelle indicate nello Schema grafico;</li> <li>2. realizzare il tratto di percorso ciclopedinale lungo via Marconi frontistante l'ARU;</li> <li>3. deve essere demolito l'edificio prospiciente via Boccaccio; la corrispondente SL può essere trasferita all'interno dell'ARU;</li> <li>4. sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15. nonché quelli derivanti dallo Studio geologico</li> </ol> 
------------------------------	--

10 Via IV Novembre	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Produzione, Logistica, Carburanti, Medio commercio e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.</p> <p>Parametri (calcolati con riferimento al perimetro dell'ARU):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ST = 970 mq</li> <li>- SL – IC – H ≤ esistente alla data di adozione della presente Variante PGT</li> </ul> <p>Prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sono ammessi tutti gli interventi;</li> <li>2. Devono essere rispettate le disposizioni prevalenti del PTC del Parco Valle Lambro.</li> <li>3. Deve essere mantenuto l'allineamento degli edifici fronte strada anche in caso di demolizione e ricostruzione.</li> </ol> 
-----------------------------	---

**Articolo 29 – Unità territoriale ARI – Ambito di riqualificazione insediativa**

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: Produzione, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio. Non sono ammesse "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti.
3. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle disposizioni del PTC del Parco Valle Lambro.

**Articolo 30 – Unità territoriale PAV – Piano Attuativo Vigente**

1. Sono classificate come "Piano Attuativo Vigente" (PAV) gli ambiti già sottoposti a pianificazione esecutiva che, alla data di adozione del presente PGT, riscontrano una o più delle seguenti caratteristiche, indipendentemente dai termini temporali stabiliti dalla relativa convenzione:
  - a) i piani attuativi sono adottati o approvati;
  - b) le opere di urbanizzazione non sono collaudate;
  - c) l'edificazione prevista è incompleta.
2. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione della presente Variante PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti.
3. È ammessa, anche dopo l'adozione della presente Variante, l'approvazione e la stipula delle convenzioni dei PA adottati.
4. Sono ammesse varianti ai PAV senza che ciò costituisca variante al PGT:
  - finalizzate alla riorganizzazione dell'assetto urbanistico dell'intervento, a condizione che non incrementino l'edificabilità complessiva prevista e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici previste dal PA convenzionato;
  - che, nel rispetto dei parametri di edificabilità e delle prescrizioni progettuali e urbanistiche dei PA convenzionati, prevedano l'attuazione dell'intervento urbanistico in sub-comparti.
5. La disciplina da applicare al concretizzarsi delle diverse opzioni sotto riportate è la seguente:

Rif.	Termine convenzionale	Opere di urbanizzazione	Edificazione	Disciplina da applicare
1	Scaduto	Non collaudate	Completa o incompleta	<p>Si applicano i poteri sostitutivi in capo al Comune per la realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree private dei PAV con destinazione residenziale assumono la disciplina dell'Unità territoriale C1 - Ambito consolidato.</li> <li>- le aree dei PAV con destinazione produttiva assumono la disciplina dell'Unità territoriale P1 - Ambito consolidato produttivo.</li> </ul> <p>Gli indici e i parametri si calcolano con riferimento al frazionamento fondiario definito dal PAV.</p>
2	In corso di validità	Non collaudate	Completa o incompleta	Alla scadenza del termine convenzionale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si applica la disciplina di cui alla fattispecie 1.
3	In corso di validità	Collaudate	Incompleta	Alla scadenza del termine convenzionale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si applica la disciplina di cui alla fattispecie 1.

6. È possibile la revisione, tramite Variante al PA, delle destinazioni d'uso previste dal piano convenzionato, anche in difformità rispetto alla disciplina urbanistica generale vigente al momento della sua approvazione e alla disciplina specifica di PA approvata, purché in adeguamento alle disposizioni previste per l'Unità territoriale C1 - Ambito consolidato per i PA con destinazione residenziale e alle disposizioni previste per l'Unità territoriale P1 - Ambito consolidato produttivo per i PA con destinazione produttiva. La revisione delle destinazioni d'uso non può comportare diminuzione delle aree per servizi già oggetto di convenzione. È viceversa obbligatorio l'adeguamento in caso di inserimento di funzioni che generano fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi.

#### CAPO IV TERRITORIO EXTRAURBANO

##### Articolo 31 – Unità territoriale AG1 – Ambito agricolo

1. In forza del preminente valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, le aree sono disciplinate in via prevalente dalle disposizioni delle Norme tecniche attuative del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro relative al "Sistema delle aree prevalentemente agricole", così come integrate dalle prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. Nelle aree boscate si applicano in via prevalente le disposizioni del PIF del Parco Regionale della Valle del Lambro.
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle aree esterne al Parco regionale individuate dal PGT come AG1 – Ambito agricolo.
4. Gli immobili individuati come “Edificio extra-agricolo” nell’elaborato PdR1 rappresentano gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT non destinati ad uso agricolo dismessi o abbandonati dall’uso agricolo ai sensi dell’art. 40ter della LR 12/2005. Per tali immobili si applica la disciplina di cui ai precedenti commi.

### **Articolo 32 – Unità territoriale AG2 – Ambito fluviale**

1. In forza del preminente valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, le aree sono disciplinate in via prevalente dalle disposizioni delle Norme tecniche attuative del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro relative al “Sistema delle aree fluviali e lacustri”, così come integrate dalle prescrizioni di cui ai successivi commi.
2. Nelle aree boscate si applicano in via prevalente le disposizioni del PIF del Parco Regionale della Valle del Lambro.
3. Le disposizioni del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro relativamente agli interventi sugli edifici esistenti si intendono espressamente richiamate dalle presenti norme.
4. Gli immobili individuati come “Edificio extra-agricolo” nell’elaborato PdR1 rappresentano gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT non destinati ad uso agricolo dismessi o abbandonati dall’uso agricolo ai sensi dell’art. 40ter della LR 12/2005. Per tali immobili si applica la disciplina di cui ai precedenti commi.

### **Articolo 33 – Unità territoriale L – Corso d’acqua**

1. I corsi d’acqua sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale secondo le disposizioni di legge.
2. Le destinazioni d’uso e le trasformazioni ammesse sono regolati della legislazione vigente. Non sono ammesse altre destinazioni d’uso.
3. L’individuazione grafica riportata nell’elaborato PdR1 non modifica e non sostituisce i limiti geometrici di riferimento da considerare per l’applicazione delle disposizioni prevalenti.
4. L’alveo e le sponde devono conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l’esigenza di manufatti e opere per la riduzione del rischio idraulico.

## **CAPO V NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 34 – Disciplina transitoria**

1. Fatte salve disposizioni più restrittive contenute nelle specifiche norme delle Unità territoriali, nelle aree soggette a PA o PCC, fino all’attuazione delle previsioni devono essere osservate le seguenti prescrizioni da ritenersi aggiuntive rispetto a quanto disposto per legge ed estendendo le disposizioni legislative riferite agli strumenti urbanistici attuativi anche ai procedimenti sottoposti a PCC:
  - per le costruzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d’uso e interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’art 9 comma 2 del DPR 380/2001;
  - è consentito l’utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune e degli i soggetti di diritto pubblico e i soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, 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;

- è ammessa la realizzazione di: posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti; nuove recinzioni esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.
2. Edificazioni in corso di esecuzione:
- I piani urbanistici attuativi e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati adottati, approvati e siano vigenti alla data di adozione del PR, mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nel PR stesso (comunque nel rispetto degli impegni convenzionali sottoscritti). La validità ed efficacia di tali strumenti attuativi costituisce presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'esecuzione delle opere e interventi edilizi previsti.
  - i titoli abilitativi rilasciati o validi anteriormente alla data di adozione delle presenti norme della Variante PGT, che legittimino l'esecuzione di opere o interventi edilizi in contrasto con le previsioni del Piano stesso, mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza definita così come previsto per legge.
  - In caso di parte di intervento non ultimata nel termine di validità del titolo, le opere di completamento dovranno essere pienamente conformi alle presenti NDA. È da intendersi ultimato l'edificio completo almeno al "rustico" ossia un'opera mancante solo delle finiture e dei tavolati interni ma comprensiva delle tamponature esterne e della copertura.

#### **Articolo 35 – Edifici ed attività in contrasto con il PGT**

1. Gli immobili esistenti non conformi alle previsioni del presente PGT, possono essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico, adeguamento alla normativa antismisica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni. Tutti gli interventi di cui sopra non devono comunque portare ad una modifica della destinazione d'uso che risulti in contrasto con le previsioni del PGT. La SL legittima può essere riutilizzata anche laddove superi i parametri vigenti al momento della esecuzione degli interventi.
2. Sono, comunque, ammessi tutti gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PGT.
3. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento di modifica, purché conformi alle disposizioni del PGT ed alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia; in caso di contrasto con il PGT possono essere eseguiti i soli interventi conservativi (manutenzione straordinaria e restauro/risanamento conservativo) ma senza alcuna modifica della destinazione d'uso.
4. Le attività di rilevanza economica esistenti che risultino comprese fra le destinazioni vietate per la specifica Unità territoriale possono continuare ad esercitare l'attività medesima a condizione che risultino sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti e secondo le disposizioni di legge di cui al D.Lgs. 105/2015, 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. È inoltre ammesso la prosecuzione dell'attività a cura degli aventi causa per subingresso per atto tra vivi o *mortis causa* purché rispettino le condizioni di compatibilità di cui sopra.
5. Le superfici già autorizzate, anche se non utilizzate da una attività, alla data di adozione della presente Variante con destinazione non conforme a quanto previsto dalla Variante stessa si intendono confermate.

## TITOLO III PIANO DEI SERVIZI

### CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

#### Articolo 36 – Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PS

1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del PS, è suddiviso nelle seguenti categorie di Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito “servizi pubblici” o “aree per servizi”):
  - Servizi con consumo di suolo
  - Servizi senza consumo di suolo
2. Il mutamento di destinazione di un’area dalla categoria Servizi senza consumo di suolo verso la categoria Servizi con consumo di suolo deve garantire il rispetto dei parametri di legge in materia di consumo di suolo.

### CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI

#### Articolo 37 – Determinazione delle tipologie di servizi

1. Sono servizi pubblici quelli:
  - a) di competenza dell’Amministrazione Comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, anche mediante affidamento a terzi;
  - b) asserviti all’uso pubblico o ceduti al Comune nell’ambito di PCC e PA;
  - c) privati regolati da apposito atto di asservimento e da regolamento d’uso o da concessione comunale, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel PS, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati, a favore della popolazione residente e/o di quella gravitante rispetto al Comune.
2. La convenzione, l’atto di asservimento ed il regolamento d’uso di cui al comma precedente, dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e avere il seguente contenuto minimo essenziale:
  - a) oggetto del servizio fornito;
  - b) validità della convenzione (durata e decorrenza del servizio);
  - c) caratteristiche prestazionali e modalità di gestione del servizio proposto;
  - d) previsioni di orari e modalità di utilizzo e funzionamento del servizio, coerentemente alle esigenze pubbliche sottese;
  - e) previsione di riduzione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti (ad es. minori, anziani, residenti, ecc.);
  - f) regolamentazione del servizio alla sua scadenza (possibilità di rinnovo, conferma della destinazione funzionale con gestione solo privata, riconversione funzionale del servizio)

#### Articolo 38 – Servizi con consumo di suolo

1. Con riferimento all’elaborato PdS1, le aree per Servizi con consumo di suolo sono classificate come segue, precisando che le categorie indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - **Amministrazione (A):** le sedi istituzionali, delle forze dell’ordine, dei corpi/dipartimenti/agenzie dello Stato e dei soggetti di diritto pubblico e dei soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - **Assistenza (H):** gli immobili destinati ai servizi alla persona di carattere sociale, assistenziale e sanitario, gli asili nido e le scuole dell’infanzia, le attrezzature per il ricovero di animali rinvenuti o in custodia alle autorità sanitarie preposte (es. canile) nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - **Cimitero (C):** gli impianti per le sepolture e il culto dei defunti nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.

- **Impianto (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.
  - **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.
  - **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.
  - **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.
  - **Servizi abitativi (SA):** servizi abitativi realizzati al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio ai sensi della LR 16/2016.
2. Sono inoltre di seguito classificati e riportati nell'elaborato PdS1, i Servizi con consumo di suolo nella specifica tipologia dei Servizi per la mobilità, precisando che le categorie indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- **Parcheggio (P):** gli immobili destinati alla sosta dei veicoli e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - **Strada:** aree ad uso pubblico e infrastrutture connesse funzionali alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare;
  - **Ferrovia (F):** aree e infrastrutture destinate al servizio ferroviario.

#### Articolo 39 – Servizi senza consumo di suolo

1. Con riferimento all'elaborato PdS1 le aree per Servizi senza consumo di suolo sono classificate come segue, precisando che le categorie indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- **Verde (V):** i parchi e giardini pubblici, le aiuole, le aree di sgambamento cani, gli orti urbani, le aree di riequilibrio ecologico, nonché le relative strutture funzionali allo svolgimento del servizio.

#### Articolo 40 – Rete Ecologica Comunale

1. La Rete Ecologica Comunale (REC) individuata nell'elaborato PdS2 integra le omologhe reti a livello provinciale e regionale ed è costituita e disciplinata come segue:
- a) Area agricola da acquisire al patrimonio pubblico per implementare la rete ecologica: sono aree che entrano nella disponibilità comunale a seguito di processi di trasformazione urbana, mantengono la destinazione agricola e costituiscono ambito prioritario per gli interventi di qualificazione ecologica, anche in relazione alla loro collocazione di margine e alla proposta di ampliamento del Parco Regionale della Valle del Lambro.
  - b) Area verde Lambro  
Si applicano le disposizioni dell'Articolo 44 e dello Studio geologico, con l'esclusione di qualsiasi nuova costruzione. L'area costituisce ambito prioritario per gli interventi di qualificazione ecologica.
  - c) ARU1 – Riconnessione ecologica fluviale  
Si applicano le disposizioni previste per l'ARU1 all'Articolo 28.
  - d) Corredo vegetazionale urbano lineare  
Le formazioni vegetali lineari poste lungo gli spazi pubblici che sono strutturate con continuità devono essere normalmente mantenute e implementate al fine di garantire le connessioni ecologiche in ambito urbano.

e) Barriere infrastrutturali

Gli interventi in corrispondenza delle aste infrastrutturali individuate dal PGT devono prevedere opere per il miglioramento della connessione ecosistemica trasversale (sottopassi faunistici, ponti verdi, ecc.)

f) Corsi d'acqua

Si applicano le disposizioni dell'Articolo 33

## g) Aree di supporto - Area agricola di valenza ambientale a supporto della rete ecologica: sono le aree appartenenti all'Ambito agricolo (AG1) interne o proposte come ampliamento rispetto al Parco Regionale della Valle del Lambro.

## h) Elementi di criticità per la rete ecologica - Varco insediativo a rischio per la connettività ecologica: sono specifiche aree localizzate in punti strategici per la continuità della rete ecologica. In queste aree si applicano le seguenti prescrizioni aggiuntive rispetto alla disciplina delle corrispondenti Unità territoriali:

b1) le recinzioni devono garantire uno spazio aperto rispetto alla quota del terreno di almeno 20 cm adatto al transito della micro-fauna terrestre;

b2) le recinzioni devono essere sempre associate a siepi di specie autoctone.

## i) Ulteriori aree tutelate - Area destinata a verde urbano che concorre alla continuità ecologica: sono le aree per servizi a Verde (V) comprese nei corridoi della Rete Ecologica Regionale; le aree di proprietà pubblica poste in fregio al Lambro sono oggetto di interventi di implementazione del patrimonio forestale e di riqualificazione ecologica, anche all'interno di azioni di compensazione ambientale in applicazione di intese e accordi previsti dal PTCP per gli Ambiti di Interesse Provinciale, da concretizzare contestualmente agli interventi di attuazione delle previsioni pubbliche.

## j) Zone di riqualificazione ecologica - Area di frangia urbana su cui attivare politiche polivalenti di riassetto ecologico e paesistico: sono le aree appartenenti alle Unità territoriali Ambito fluviale (AG2) e Parco storico (O2).

2. Le disposizioni di cui al precedente comma associate a quelle delle singole Unità territoriali del PGT e alle Norme tecniche attuative dal Parco della Valle del Lambro garantiscono una disciplina adeguata alla tutela e implementazione della rete ecologica.
3. L'individuazione delle aree della Rete ecologica Comunale nell'elaborato PdS2 non configura vincolo espropriativo e non obbliga all'asservimento o al convenzionamento se non per le aree qualificate come Servizi ai sensi degli Articoli precedenti interessate dalle indicazioni del PS.
4. Le aree appartenenti al Territorio urbano e al Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica di cui all'Articolo 18, 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 41 – 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, nelle aree classificate come Servizi abitativi e nelle aree con presenza di alloggi comunali.
  - b) Turismo
  - c) Terziario
  - d) Agricoltura, salvo che nelle aree classificate come Verde
  - e) Medio commercio
  - f) Grande commercio
  - g) "Strutture di vendita organizzate in forma unitaria" così come definite delle disposizioni regionali vigenti
  - h) Produzione

- i) Logistica
  - j) Carburanti
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 di servizio e attività artigianale;
  3. Nelle aree classificate come Verde, Religione, Tempo libero, Parcheggio sono ammessi esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici, nei limiti di cui ai successivi Articoli e solo se disciplinati da specifica convenzione. La disposizione non si applica all'interno delle aree del Parco regionale.
  4. In deroga a quanto sopra l'Amministrazione Comunale può, per le aree di proprietà e di uso pubblico, prevedere qualunque destinazione d'uso, mentre gli altri soggetti/Enti dovranno preventivamente convenzionare con l'Amministrazione Comunale l'ammissibilità delle destinazioni sopra vietate per valutarne l'interesse pubblico

#### **Articolo 42 – Quantità di aree per servizi**

1. Il PS definisce una quantità di aree destinate alla realizzazione di servizi commisurata all'entità degli insediamenti, da cedere gratuitamente al Comune nei casi previsti dal PR o DP. Da tale quantità sono escluse le superfici destinate a Strada che rappresentano opere di urbanizzazione primaria. 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 quantità minime prescritte, ad esclusione delle superfici destinate a Strada, con riferimento alla SL e alle destinazioni di cui alle presenti NDA, sono:
  - Abitare, Terziario, Turismo e Mixité = 80%;
  - Produzione, Carburanti = 10%;
  - Logistica = 50%
  - Medio commercio = 120%
  - Grande commercio = 200%
  - Agricoltura, Servizi = 0%
  - L'insediamento degli enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 71/2017 non comporta il reperimento di aree per servizi
3. Le quantità prescritte nelle schede del DP di cui al Titolo IV, laddove superiori alle quantità indicate nel presente Articolo, sono da ritenersi prevalenti.
4. Le quantità minime di cui al presente Articolo si applicano anche in caso di mutamento di destinazione d'uso con opere, con riferimento alle superfici oggetto di mutamento, secondo le modalità di cui all'Articolo 7.
5. Le dotazioni di aree per servizi prescritte dalle presenti NDA, si intendono riferite alla destinazione d'uso individuata e così di seguito calcolate:
  - a. in sede attuativa la dotazione di aree per servizi deve essere commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista
  - b. in caso di PCC la dotazione di aree per servizi indicate al comma 2 deve essere commisurata all'intervento specificatamente previsto, con esclusione degli eventuali edifici/fabbricati esistenti, ma solo laddove su di essi non sia previsto un intervento di ristrutturazione edilizia che ne preveda la demolizione e ricostruzione o comunque una modifica di destinazione d'uso;
  - c. In tutte le parti del territorio comunale, per gli interventi che comportano un cambio di destinazione d'uso mediante la realizzazione di opere edilizie, occorre reperire aree a servizi oppure monetizzare le rispettive superfici per una quantità pari alla differenza tra la quantità necessaria per la destinazione d'uso desumibile dall'ultimo titolo abilitativo e la nuova destinazione.

6. Le aree per servizi possono essere reperite in sottosuolo, in soprasuolo o all'interno degli edifici. In tali casi le aree si calcolano al 100% della loro estensione. Nel caso di asservimento all'uso pubblico della sola superficie in soprasuolo con mantenimento della proprietà e della possibilità di trasformazione del corrispondente sottosuolo in capo al privato, i parametri di cui sopra sono aumentati del 30%. In questa fattispecie per le aree asservite ad uso pubblico non sarà accoglibile alcuna modalità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione mentre saranno in perpetuo a carico della parte privata gli oneri manutentivi delle aree stesse.
7. Il Comune può accettare o richiedere:
  - a) che le aree per servizi siano reperite all'esterno del perimetro dell'intervento urbanistico che ne ha generato il fabbisogno tra le aree destinate a servizi pubblici dal PS;
  - b) la cessione, in alternativa alle aree per servizi, di aree agricole purché siano comprese nella Rete Ecologica Comunale; in tal caso la superficie da cedere è pari a 2 volte la dotazione minima prevista.

#### **Articolo 43 – Modalità di acquisizione delle aree per servizi**

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 decaduta le previsioni del PS che ammettano la diretta realizzazione a cura di soggetti privati di attrezzature e servizi, ovvero, come disposto nei successivi Articoli, ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento da parte dei soggetti di cui al comma 1.

#### **Articolo 44 – Disposizioni per la realizzazione dei servizi**

1. La realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi a cura dell'Amministrazione Comunale avviene secondo il progetto approvato a norma di legge.
2. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di accettare che i servizi siano realizzati direttamente dai privati; in tali fattispecie le convenzioni di attuazione, approvate dalla Giunta Comunale 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.
3. Si applicano le disposizioni contenute nel PUGSS, che costituisce parte integrante del PS.
4. La realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi a cura di enti diversi dall'Amministrazione Comunale e di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica avviene secondo i seguenti parametri, fatto salvo quanto specificato in via prevalente nei successivi commi:
  - IF = 0,5 mq/mq
  - IC = 50 %
  - H = 10 m
5. Nelle aree classificate come Verde e Parcheggio si applicano i seguenti parametri:
  - IC = 5%
  - H = 5 m
6. Nelle aree classificate come Tempo libero è consentita la realizzazione di SL da destinare a esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici nel limite del 10% della SL complessiva.
7. Nelle aree classificate come Religione si applicano i seguenti parametri:
  - IF = 0,3 mq/mq
  - IC = 50%
  - H = 10 m

#### Articolo 45 – Disciplina dei Servizi per la mobilità e Misure strutturali dello Studio di rischio idraulico

1. Per le infrastrutture appartenenti ai Servizi per la mobilità realizzate fra la data del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PGT, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
2. I tracciati e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni viarie individuati come “Viabilità di progetto” nell’elaborato PdS1 sono indicativi, ancorché conformativi del regime dei suoli e costituiscono vincolo preordinato all’esproprio, e saranno definiti nell’ambito dei rispettivi progetti esecutivi senza che ciò costituisca Variante al PGT, a condizione che le infrastrutture siano contenute nelle corrispondenti fasce di rispetto. Nel caso di tracciati interni a AT o ARU l’andamento e l’ingombro effettivi dell’infrastruttura sono definiti nel corrispondente procedimento secondo le disposizioni puntuali delle Schede di PR o DP.
3. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a PA o PCC, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, il PA può proporre gli adeguamenti occorrenti a garantire l’efficacia e l’efficienza del sistema della mobilità.
4. La “Rete ciclopedonale” riportata nell’elaborato PdS1 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 senza che ciò costituisca Variante al PGT.
5. Nelle aree classificate come Ferrovia e Strada si applicano le disposizioni di legge relative all’infrastruttura di trasporto e relativa gestione.
6. All’interno del sedime delle Strade come sopra definite è sempre possibile realizzare spazi pubblici per la sosta.
7. La realizzazione di infrastrutture viarie all’interno del Parco Regionale della Valle del Lambro è sottoposta alle disposizioni del PTC.
8. Lo Studio comunale di rischio idraulico definisce e individua i seguenti interventi da realizzare quali misure strutturali di cui al RR 7/2017:

INTERVENTO AL-002	Risanamento conservativo del tronco di viale Lombardia
INTERVENTO AL-003	Ottimizzazione rete in via Gatti e IV Novembre
INTERVENTO AL-004	Intervento di ristrutturazione "P.I.I. Caravaggio" - 2°stralcio
INTERVENTO AL-005	Potenziamento del collettore terminale della via Gorizia
INTERVENTO AL-006	Rifacimento dei condotti di via Gorizia, Trieste e Monfalcone
INTERVENTO AL-007	Rifacimento dei condotti tra via Adamello, via Aquileia e via Montello
INTERVENTO AL-008	Ristrutturazione del condotto di via San Carlo
INTERVENTO AL-010	Collegamento di fognatura in via Europa tra via Sauro e via Battisti
INTERVENTO AL-011	Rifacimento dei condotti di via Trieste in testa a via Montenero
INTERVENTO AL-012	Ottimizzazione rete nelle vie Dante, Petrarca e Manzoni
INTERVENTO AL-013	Rifacimento condotti nelle vie Battisti e La Pira
INTERVENTO AL-014	Collegamento tra i condotti di via Vigano
INTERVENTO AL-015	Vasca volano in via IV Novembre
INTERVENTO AL-016	Vasca volano in via Cimabue
INTERVENTO AL-017	Vasca volano in via Gorizia
INTERVENTO AL-018	Vasca volano in via Resegone
INTERVENTO AL-AGG-01	Dismissione scolmatore ALB-02-SFI mediante realizzazione di un invaso di laminazione
INTERVENTO AL-AGG-02	Spostamento scolmatore ALB-04-SFI

9. Le misure strutturali di cui al comma precedente sono sempre e automaticamente compatibili con la classificazione urbanistica impressa dal PGT ancorché non compresa tra le Aree per servizi così come definite dal PS e fermo restando che le opere di urbanizzazione primaria sono ammesse su tutto il territorio comunale. La loro realizzazione non comporta Variante al PGT anche se produce consumo di suolo libero. Le aree risultanti sono qualificate come Impianto come definito dal PS.

## CAPO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

### Articolo 46 – 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 e ristrutturazione edilizia con e senza demolizione, nonché qualsiasi intervento che renda inattuabile o maggiormente onerosa la realizzazione della previsione pubblica.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT in contrasto con le disposizioni del PS sono consentiti esclusivamente interventi di:
  - a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d’uso;
  - b. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull’abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall’art. 19 della LR 6/1989.
3. Sono ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PS.
4. È ammessa la riparazione e reintegrazione di recinzioni esistenti, senza alcuna modifica delle caratteristiche preesistenti nonché la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.
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 47 – Disposizioni generali

1. Il DP individua e definisce gli Ambiti di trasformazione (di seguito AT).
2. Gli AT sono individuati nell'elaborato DdP1 e nelle Schede di indirizzo di cui al presente Titolo.
3. Gli interventi si attuano mediante PA.
4. 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 perseguitamento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni.
5. Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi di legge.
6. L'assetto geologico, idrogeologico e sismico è definito dallo Studio geologico.

#### Articolo 48 – Schede di indirizzo

1. Nelle Schede di indirizzo sono riportati:
  - a) Obiettivi dell'intervento
  - b) Destinazioni d'uso non ammesse
  - c) Parametri
  - d) Disposizioni per l'attuazione che possono assumere forma:
    - Definitiva laddove la prescrizione ha già una configurazione normativa o cartografica precisa;
    - Orientativa laddove la disposizione, ancorché obbligatoria, è da dettagliare operativamente in sede attuativa.
2. Lo Schema grafico riporta le disposizioni secondo la seguente legenda:

 	Confine comunale	 	Viabilità di progetto
 	Perimetro AT		Area da cedere a destinazione "Verde"
  	Collegamento ciclopedonale di competenza dell'AT	 	Fascia arboreo arbustiva
  	Rete ciclopedonale PGT		

3. La dimensione delle aree indicate nelle Schede è da verificare in termini esatti attraverso i relativi strumenti di attuazione

#### Articolo 49 – Disciplina dei servizi negli AT

1. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel PS.
2. 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.
3. La quantità di aree per servizi indicata è intesa come minimo da garantire.

**Articolo 50 – 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.
2. Le modifiche di cui al comma precedente non comportano Variante al PGT e il PA segue l'iter ordinario di approvazione.
3. La modifica del perimetro dell'AT nonché la suddivisione in sub-ambiti, purché non vi sia un aumento del carico urbanistico e non vi sia un cambio delle destinazioni d'uso, non è da qualificare come intervento da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica

**Articolo 51 – Interventi ammessi in assenza di pianificazione attuativa**

1. Negli AT fino all'approvazione dei corrispondenti strumenti attuativi devono essere osservate le seguenti prescrizioni da ritenersi aggiuntive rispetto a quanto disposto per legge:
  - per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse ai sensi dell'art. 9 comma 2 del DPR 380/2001;
  - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune e degli i soggetti di diritto pubblico e i soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, 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;
  - è ammessa la realizzazione di: posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti; nuove recinzioni esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.

**Articolo 52 – Ambiti di rigenerazione**

1. Il DP individua nell'elaborato DdP1 quali Ambiti di rigenerazione ai sensi della LR 12/2005 gli Ambiti di rigenerazione urbana (ARU) di cui all'Articolo 28:
2. Negli Ambiti di rigenerazione come sopra individuati:
  - a) non sono ammessi usi temporanei con funzioni vietate;
  - b) non si applica la disciplina di cui all'art. 40bis della LR 12/2005.

**CAPO II DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE****Articolo 53 – Scheda di indirizzo AT3b (Via Marconi)*****Obiettivi dell'intervento***

La previsione rientra nella strategia complessiva di consolidamento della piattaforma produttiva locale. Con la trasformazione si prevede un miglioramento della mobilità e una qualificazione del margine edificato.

***Destinazioni d'uso non ammesse***

- Abitare, Turismo, Logistica, Grande commercio, Medio commercio, Agricoltura.
- Strutture di vendita organizzate in forma unitaria, così come definite delle disposizioni regionali vigenti, superiori a 400 mq di Superficie di vendita

***Parametri***

- ST = 5.696 mq
- SL = 6.000 mq
- H = 13 m

***Prescrizioni per l'attuazione***

- Definitiva: cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per realizzare il tratto di percorso ciclopedinale lungo via Marconi frontistante l'AT.

***Prescrizioni VAS***

- Definitiva: Realizzazione di fasce alberate con specie autoctone, con funzione di schermature verdi e zone filtro, lungo il perimetro dell'ambito verso gli spazi aperti, con possibilità di impianto anche su ambito agricolo adiacente. Tali interventi costituiscono misura compensativa anche ai fini della Rete ecologica.
- Definitiva: Obbligo relazione geotecnica per le fondazioni con indagine diretta collegata al fenomeno degli "occhi pollini".
- Orientativa: Utilizzo di sistemi "verdi" (prato "armato", alberature adulte) nella realizzazione dei parcheggi.
- Orientativa: Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di sistemi di recupero delle acque piovane.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15, nonché quelli derivanti dallo Studio geologico e dall'applicazione di disposizioni provinciali e regionali in ordine alla Rete ecologica.

*Schema grafico*

## Articolo 54 – Scheda di indirizzo AT5 (via Trieste – Aquileia)

### ***Obiettivi dell'intervento***

La trasformazione consente il completamento del margine urbano e la formazione di verde pubblico.

### ***Destinazioni d'uso non ammesse***

- Produzione, Carburanti, Logistica, Turismo, Medio commercio, Grande commercio.
- Strutture di vendita organizzate in forma unitaria, così come definite delle disposizioni regionali vigenti, superiori a 400 mq di Superficie di vendita

### ***Parametri***

- ST = 13.370 mq
- SL = 10.000 mq
- H = 13 m
- IC ≤ 30%

### ***Prescrizioni per l'attuazione***

- Definitiva: cedere gratuitamente al Comune la fascia di profondità pari a 5 m lungo via Trieste e via Aquileia nei tratti frontistanti l'AT. In tale fascia è ammessa la formazione di passi carri.
- Definitiva: cedere gratuitamente al Comune le aree a Verde indicate nello schema grafico, di superficie pari a 3.348 mq, previo intervento di riqualificazione forestale e formazione di percorsi fruitti.
- Definitiva: realizzare e cedere gratuitamente al Comune il parcheggio esterno all'AT e previsto dal PGT sul lato Ovest.
- Definitiva: AT ricompreso all'interno di un AIP il cui ambito minimo si estende in territorio di Sovico. Ai sensi dell'art. 34.3 delle Norme del PTCP, l'individuazione di superficie urbanizzabile in AIP è subordinata ad azione di coordinamento Provincia-Comuni e le previsioni urbanistiche vengono definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati.

### ***Prescrizioni VAS***

- Definitiva: Realizzazione di fasce alberate con specie autoctone, con funzione di schermature verdi e zone filtro, lungo il perimetro dell'ambito verso gli spazi aperti, con possibilità di impianto anche su ambito agricolo adiacente.
- Orientativa: Realizzazione di interventi d'interesse pubblico (marciapiedi, zone verdi, piste ciclopedonali) che prevedano segnalazioni luminose e acustiche per gli attraversamenti pedonali, percorsi protetti per l'utenza debole (disabili, anziani, non vedenti)
- Orientativa: Utilizzo di sistemi "verdi" (prato "armato", alberature adulte) nella realizzazione dei parcheggi.
- Orientativa: Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di sistemi di recupero delle acque piovane.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15, nonché quelli derivanti dallo Studio geologico e dall'applicazione di disposizioni provinciali e regionali in ordine alla Rete ecologica.

*Schema grafico*

## Articolo 55 – Scheda di indirizzo AT6b (via Trieste)

### ***Obiettivi dell'intervento***

La trasformazione completa un intervento in corso rispetto al quale questa porzione è stata stralciata in sede attuativa.

### ***Destinazioni d'uso non ammesse***

- Produzione, Carburanti, Logistica, Turismo, Medio commercio, Grande commercio, Agricoltura. Strutture di vendita organizzate in forma unitaria, così come definite delle disposizioni regionali vigenti, superiori a 400 mq di Superficie di vendita

### ***Parametri***

- ST = 2.438 mq
- SL = 1.700 mq
- H = 7,50 m
- IC ≤ 30%

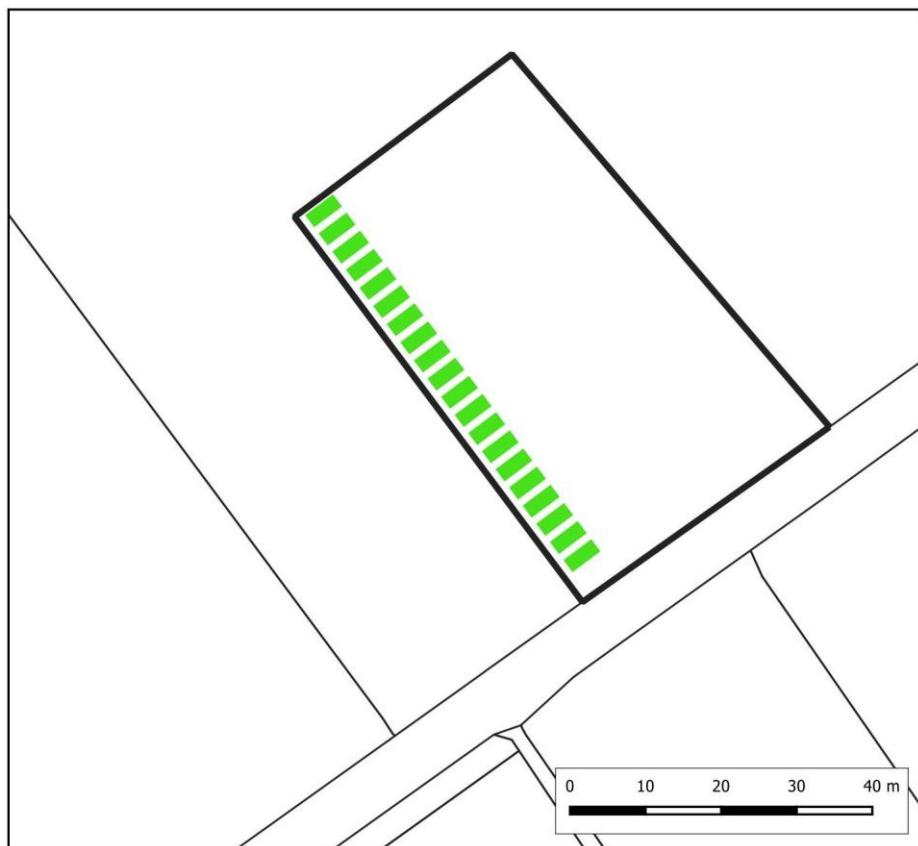
### ***Prescrizioni per l'attuazione***

- Definitiva: la funzione Abitare è ammessa solo nella forma dei Servizi abitativi così come definiti dal PS
- Definitiva: cedere gratuitamente al Comune aree per servizi secondo le quantità previste dal PS.
- Definitiva: AT ricompreso all'interno di un AIP il cui ambito minimo si estende in territorio di Sovico. Ai sensi dell'art. 34.3 delle Norme del Ptcp, l'individuazione di superficie urbanizzabile in AIP è subordinata ad azione di coordinamento Provincia-Comuni e le previsioni urbanistiche vengono definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati.

### ***Prescrizioni VAS***

- Definitiva: Realizzazione di fasce alberate con specie autoctone, con funzione di schermature verdi e zone filtro, lungo il perimetro dell'ambito verso gli spazi aperti, con possibilità di impianto anche su ambito agricolo.
- Definitiva: Obbligo relazione geotecnica per le fondazioni con indagine diretta collegata al fenomeno degli "occhi pollini".
- Orientativa: Realizzazione di interventi d'interesse pubblico (marciapiedi, zone verdi, piste ciclopedinale) che prevedano segnalazioni luminose e acustiche per gli attraversamenti pedonali, percorsi protetti per l'utenza debole (disabili, anziani, non vedenti)
- Orientativa: Utilizzo di sistemi "verdi" (prato "armato", alberature adulte) nella realizzazione dei parcheggi.
- Orientativa: Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di sistemi di recupero delle acque piovane.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15, nonché quelli derivanti dallo Studio geologico e dall'applicazione di disposizioni provinciali e regionali in ordine alla Rete ecologica.

*Schema grafico*

## Articolo 56 – Scheda di indirizzo AT7 (Via Dosso)

### ***Obiettivi dell'intervento***

La previsione rientra nella strategia complessiva di consolidamento della piattaforma produttiva locale. Con la trasformazione si prevede un miglioramento della viabilità di collegamento con Seregno.

### ***Destinazioni d'uso non ammesse***

- Abitare, Turismo, Grande commercio, Medio commercio, Agricoltura.
- Strutture di vendita organizzate in forma unitaria, così come definite delle disposizioni regionali vigenti, superiori a 400 mq di Superficie di vendita

### ***Parametri***

- ST = 16.985 mq
- SL = 18.000 mq
- H = 13 m

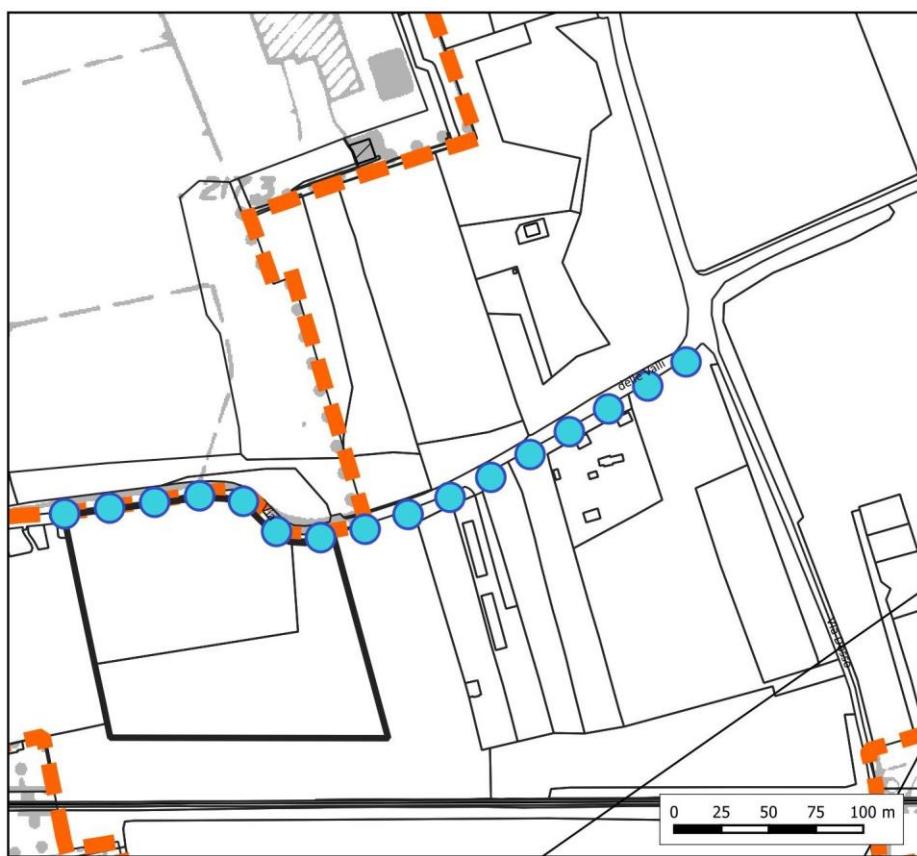
### ***Prescrizioni per l'attuazione***

- Definitiva: realizzare la “Viabilità di progetto” indicata nello Schema grafico (collegamento viario tra Seregno e Via Dosso che tenga conto della presenza del collettore fognario). L'intervento deve prevedere l'allargamento lato Sud della strada esistente fino ad un calibro di 9 m, con risistemazione complessiva della carreggiata.
- Definitiva: cedere gratuitamente al Comune le aree della nuova viabilità di cui al punto precedente.

### ***Prescrizioni VAS***

- Definitiva: Realizzazione di fasce alberate con specie autoctone, con funzione di schermature verdi e zone filtro, lungo il perimetro dell'ambito verso gli spazi aperti, con possibilità di impianto anche su ambito agricolo. Tali interventi costituiscono misura compensativa anche ai fini della Rete verde di ricomposizione paesaggistica disposta dal PTCP e della Rete ecologica.
- Definitiva: Obbligo relazione geotecnica per le fondazioni con indagine diretta collegata al fenomeno degli “occhi pollini”.
- Orientativa: Utilizzo di sistemi “verdi” (prato “armato”, alberature adulte) nella realizzazione dei parcheggi.
- Orientativa: Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di sistemi di recupero delle acque piovane.
- Orientativa: Realizzazione di interventi d'interesse pubblico che prevedano segnalazioni luminose e acustiche per gli attraversamenti pedonali, percorsi protetti per l'utenza debole (disabili, anziani, non vedenti).

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15, nonché quelli derivanti dallo Studio geologico e dall'applicazione di disposizioni provinciali e regionali in ordine alla Rete ecologica

*Schema grafico*

**ALLEGATO A**

Ai fini delle presenti NDA si applicano le definizioni di cui alla DGR 695/2018 dettagliate come di seguito indicato:

**IC – Indice di copertura (%)**

1. È il rapporto massimo fissato per le singole Unità territoriali o Ambiti.

**SCOP – Superficie coperta (mq)**

1. È la Superficie coperta massima fissata per le singole Unità territoriali o Ambiti.

**SL – Superficie linda**

1. È la Superficie linda massima fissata per le singole Unità territoriali o Ambiti.

**H – Altezza dell’edificio (m)**

1. È l’Altezza massima dell’edificio fissata per le singole Unità territoriali o Ambiti.

**Qt - Quota del terreno (m)**

1. È la quota di sistemazione finale del terreno posto in aderenza all’edificio.
2. La morfologia del terreno compresa nel lotto o ambito oggetto di edificazione deve essere mantenuta il più possibile coerente con l’originaria.
3. Sono ammessi sterri e riporti di terra nel limite di 0,50 m per tipologia di movimento.

**Volume Esistente (VE - mc)**

1. È il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando il Sedime per l’altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell’edificio fino all’intradosso della struttura portante della copertura non considerando eventuali capriate.

**Profilo esterno perimetrale della costruzione.**

1. È il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. si intendono compresi nel profilo esterno le logge, i loggiati, i portici, i porticati, le terrazze, le tettoie e le verande, nonché i balconi, i ballatoi, le pensiline, sporto di gronda e ogni altro aggetto o sporto superiore a 1,50 m. Il profilo è misurato dal filo esterno degli elementi verticali di sostegno o dello sporto/aggetto se superiore a 1,50 m.

**Area di pertinenza.**

1. L’area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità alle prescrizioni del PGT. I parametri stabiliti dal PGT operano dalla data di adozione delle presenti norme.
2. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT viene considerata asservita alla edificazione esistente un’area corrispondente alla maggiore tra quelle di seguito indicate:
  - a. quella necessaria a raggiungere gli indici di densità fondiaria indicati nelle norme delle singole Unità territoriali;
  - b. la superficie dell’Unità Organica Urbanistica, intesa come complesso di particelle funzionalmente connesso con l’edificio principale, in quanto inserito, alla data di adozione del PGT previgente (04/04/2009), in una unica recinzione e avente un unico accesso carraio o pedonale o contrassegnato da un unico numero civico.

**Area libera**

1. Si considera libera un'area inedificata che non risulti asservita o vincolata dopo la data di adozione del Piano delle Regole ad aree contigue edificate e che non sia stata precedentemente computata ai fini edificatori.
2. Si considera libera un'area con le caratteristiche di cui al primo comma occupata anche da volumi purché con indice reale sul lotto inferiore a 0,1 mc/mq e un rapporto di copertura inferiore al 5%.
3. Non è considerata libera un'area facente parte di una Unità Organica Urbanistica che, considerata nel suo complesso, presenti indici e rapporti di copertura superiori a quelli indicati al comma precedente.

**Ds – Distanze delle costruzioni dalle strade (m)**

1. Si applicano le disposizioni dettate dal DPR 495/1992 da applicarsi con riferimento allo specifico atto deliberativo comunale di classificazione delle strade e definizione del centro abitato.
2. In caso di edifici facenti parte di PA le distanze minime sono definite dallo strumento medesimo.
3. All'interno della Ds possono essere compresi percorsi ciclopedonali o spazi a parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune.
4. Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PGT, è facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.
5. Per i fabbricati destinati a servizi da realizzare in zone pubbliche o di uso pubblico, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.
6. È ammesso il sopralzo di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere.
7. Nell'elaborato PdS1 sono individuate le Strade extraurbane secondarie e viabilità urbana principale di II° livello definite dal PTCP. Per tali strade:
  - a. le fasce di rispetto sono stabilite dal Codice della strada e dalle presenti disposizioni;
  - b. non è ammessa la deroga all'arretramento dei passi carrai;
  - c. la realizzazione di nuove recinzioni o il rifacimento delle esistenti devono prevedere lo smusso a 45° in corrispondenza dell'intersezione stradale.
8. La distanza minima dalle strade, anche di progetto non ancora acquisite al patrimonio comunale, non può essere inferiore a 5,00 m.

**Df - Distanze tra fabbricati (m)**

1. La Df deve essere garantita anche nel caso di più fabbricati tra loro funzionalmente indipendenti ma collegati da porticati o coperture in genere.
2. Per "parete finestrata" si intende l'insieme composto da muro perimetrale e qualsiasi apertura, indipendentemente dalla effettiva posizione e/o funzione dell'apertura stessa (comprese luci, vedute, porte cieche, balconi, ecc.).
3. La Df in assenza di pareti finestrate è disciplinata dal Codice Civile.
4. La Df in presenza di pareti finestrate si applica:
  - a. anche in presenza di una sola parete finestrata;
  - b. quando si realizza una nuova apertura su una parete esistente non finestrata;
  - c. quando si trasforma parte di fabbricato con la realizzazione di una nuova parete finestrata.
5. La Df in presenza di pareti finestrate è disciplinata nelle diverse Unità territoriali come segue:
  - a. ARU e AT: Df  $\geq$  H del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m
  - b. O1: la Df non può essere inferiore a quella intercorrente tra i fabbricati preesistenti. In caso di nuova costruzione deve essere garantita la Df  $\geq$  10,00 m

- c. altre Unità territoriali:  $Df \geq 10,00$  m
6. La  $Df$  non si applica nei seguenti casi:
- Pertinenza con  $H$  non superiore a m 2,40 e Altezza utile inferiore a 2,70 m;
  - cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
  - ascensori e piattaforme elevatrici;
  - 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.

**Dc – Distanza dai confini (m)**

- Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima non può essere inferiore a m 5,00. Il fronte di ciascun piano dell'edificio deve garantire la Dc.
- Distanze minori sono consentite:
  - in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita, mediante scrittura privata registrata e trascritta;
  - per l'Unità territoriale O1 dove prevalgono le distanze minime disposte dal Codice Civile.
  - per l'Unità territoriale O1 negli interventi di ristrutturazione edilizia purché ricavate entro la sagoma degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT.
- Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini gli accessori e gli impianti non computati nella Superficie coperta.
- È ammessa l'edificazione a confine, in caso di:
  - cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
  - ascensori e piattaforme elevatrici;
  - 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.

**(ICA) Indice di compensazione ambientale (mq/mq)**

- Contributo di compensazione ambientale, da calcolarsi in mq per ogni mq di SL da edificarsi in progetto, ove stabilito nelle norme delle singole Unità territoriali, finalizzata alla formazione e al mantenimento di spazi di valore ecologico ambientale e del verde urbano e territoriale, a cura della Amministrazione Comunale.
- L'importo unitario, espresso in Euro per metro quadrato, dovrà essere previsto con apposita deliberazione comunale dell'organo preposto, da aggiornarsi unitamente alla deliberazione di determinazione degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione.