



# COMUNE DI BRUGHERIO

Provincia di Monza e della Brianza



## VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. n.12/2005

### PIANO DELLE REGOLE

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni e del parere degli Enti.

IL SINDACO:  
Antonio Marco Troiano

IL SEGRETARIO GENERALE:  
Dott. Giuseppe Morgante

IL PROGETTISTA:  
Arch. Claudio Roberto Lauber

IL GRUPPO DI LAVORO:  
Arch. Francesca Sala  
Dott.ssa Patrizia Gagliano  
Arch. Carlo Teruzzi

CON LA COLLABORAZIONE DEL POLITECNICO DI MILANO  
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E STUDI URBANI  
Arch. Carlo Peraboni

Elaborato:

**PR-01**

OGGETTO:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DATA: GIUGNO 2016

Deliberazione Consiliare di ADOZIONE n° 107 del 21 dicembre 2015

Deliberazione Consiliare di APPROVAZIONE n° \_\_ del \_\_\_\_\_



**INDICE****Titolo I: Disposizioni generali**

- Art. 1 Contenuti e ambito di applicazione del Piano delle Regole
- Art. 2 Elaborati del Piano delle Regole
- Art. 3 Definizioni, Parametri Urbanistici ed Edilizi
- Art. 4 Distanze
- Art. 5 Destinazioni d'uso e loro mutamenti

**Titolo II: Attuazione del Piano**

- Art. 6 Modalità di intervento e strumenti di attuazione del PGT
- Art. 7 Valutazione di impatto paesistico degli interventi
- Art. 8 Piani attuativi vigenti e disposizioni transitorie
- Art. 9 Ambiti soggetti a pianificazione attuativa
- Art. 10 Normativa geologica

**Titolo III: Incentivi e premialità**

- Art. 11 Criteri generali
- Art. 12 Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e risparmio energetico
- Art. 13 Rigenerazione urbana
- Art. 14 Edilizia residenziale sociale e convenzionata
- Art. 15 Incremento degli spazi pubblici e rigenerazione ambientale
- Art. 16 Decoro urbano, aree ed edifici abbandonati o dismessi
- Art. 17 Tutela e sviluppo delle attività produttive esistenti

**Titolo IV: Azzonamento del Piano**

- Art. 18 Classificazione del territorio
- Art. 19 Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati
- Art. 20 Ambiti urbani per insediamenti residenziali
- Art. 21 Ambiti urbani per insediamenti commerciali - ricettivi
- Art. 22 Ambiti urbani per insediamenti produttivi - direzionali
- Art. 23 Aree agricole - rurali
- Art. 24 Aree di interesse paesistico-ambientale: Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
- Art. 25 Aree non soggette a trasformazione urbanistica: vincoli
- Art. 26 Ambiti con piani attuativi vigenti
- Art. 27 Ambiti disciplinati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi

**Titolo V: Disciplina per il commercio**

- Art. 28 Criteri generali
- Art. 29 Autolavaggi, stazioni di servizio e rifornimento carburanti

**Titolo VI: Disposizioni finali**

- Art. 30 Edifici ed attività in contrasto con le norme di zona
- Art. 31 Edifici oggetto di condono edilizio
- Art. 32 Rinvio ad altre disposizioni, deroghe e principi interpretativi
- Art. 33 Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del PGT

**TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1 - Contenuti e ambito di applicazione del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005, della D.G.R. 29 dicembre 2005 - n. 8/1681 e in conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale, disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuate dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.
2. Il Piano delle Regole, si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale e le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**Art. 2 – Elaborati del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:
  - PR-01: Norme Tecniche di Attuazione
  - PR-02: Azzonamento
  - PR-03: Ambiti di Riqualficazione e Ambiti di Rigenerazione Urbana
  - PR-04: Schede di attuazione degli Ambiti di Riqualficazione e di Rigenerazione Urbana
  - PR-05: Nuclei di Antica Formazione
  - PR-06: Schede tecniche dei Nuclei di Antica Formazione
  - PR-07: Consumo di Suolo

**Art. 3 – Definizioni, Parametri Urbanistici ed Edilizi**

1. Le seguenti definizioni e parametri, con le relative descrizioni regolano l'utilizzazione edificatoria.
  - a. St = Superficie territoriale (mq)**

E' la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento comprensiva delle aree destinate all'edificazione, le aree di uso pubblico, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle strade.
  - b. It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

Definisce il volume (V) massimo, espresso in metri cubi (mc), edificabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (St).
  - c. Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima, espressa in metri quadrati (mq), edificabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (St).
  - d. Sf = Superficie fondiaria (mq)**

E' la superficie del lotto edificato o edificabile, comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio, misurata al netto delle aree di uso pubblico, delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle strade.
  - e. If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

Definisce il volume (V) massimo, espresso in metri cubi (mc), edificabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria (Sf).
  - f. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima, espressa in metri quadrati (mq), edificabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria (Sf).

**g. Ip = Indice premiale (mc/mq o mq/mq)**

E' l'incremento consentito di It e di If oppure di Ut e Uf assegnabile ad un ambito, del Documento di Piano o del Piano delle Regole in rapporto alla St o Sf, sulla base dell'applicazione di elementi che danno luogo ad incentivi o premialità, come definiti nel Titolo III delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**h. Sc = Superficie coperta (mq)**

E' la superficie derivante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra.

Sono escluse dal calcolo della superficie coperta:

- le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione.
- limitatamente alla destinazione residenziale:
  - a) i piccoli manufatti quali pergolati, i gazebo o simili realizzati all'interno dei giardini e alle aree di pertinenza;
  - b) i locali accessori, quali depositi per gli attrezzi, le piccole serre, le casette in legno e simili, con un'altezza massima fino a 2,60 metri e con un massimo di 12,50 mq di superficie totale;
  - c) le scalette di accesso alle abitazioni poste al piano terra o rialzato;
  - d) i manufatti e tutti gli elementi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche quali servo scale, piattaforme elevatrici, rampe e volumi tecnici degli ascensori;
  - e) la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale;
  - f) le superfici delle autorimesse fuori terra;
  - g) i manufatti interrati;
  - h) le piscine e vasche all'aperto, anche ai fini della raccolta delle acque meteoriche;
  - i) i locali tecnici e i locali per la raccolta dei rifiuti o i manufatti per lo sgombero degli attrezzi.
- per gli edifici con destinazione produttiva:
  - j) i silos;
  - k) i manufatti necessari al funzionamento degli impianti tecnologici, comprese le tettoie a copertura degli stessi;
  - l) le pensiline e gronde sporgenti fino ad un massimo di 3,00 metri dal filo esterno del muro perimetrale, oltre tale limite vengono conteggiate nella superficie coperta per l'intera estensione.
- per gli edifici con destinazione diversa da quella produttiva:
  - m) le parti aggettanti aperte, come balconi, gronde, pensiline, scale aperte, elementi decorativi e simili, sporgenti fino ad un massimo di 1,50 metri dal filo esterno del muro perimetrale, oltre tale limite vengono conteggiati nella superficie coperta per l'intera estensione.

**i. Rc = Rapporto di copertura (%)**

E' il rapporto, in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**j. Sp = Superficie permeabile (mq)**

E' la superficie sistemata a verde, libera da qualsiasi costruzione sul suolo ed in sottosuolo. Su tale superficie sono consentite esclusivamente pavimentazioni senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato per la sola formazione di spazi e percorsi pedonali, a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore al 30% dell'intera superficie drenante. Negli interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione, deve essere prevista la piantumazione di almeno 1/2 della superficie drenante per gli interventi residenziali e di almeno 1/3 per gli interventi diversi dalla residenza.

E' consentita la riduzione fino al massimo del 50 % della quota percentuale di superficie permeabile indicata per i differenti ambiti urbani, qualora siano previsti sistemi alternativi di drenaggio quali subirrigazione, ecc.

**k. Rp = Rapporto di permeabilità (%)**

E' il rapporto, in percentuale, tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

**I. Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)**

E' la somma della superficie lorda di ogni piano dell'edificio misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo, calcolate in conformità e in attuazione delle norme sul risparmio energetico.

Sono escluse dal calcolo della Slp le superfici:

- a) autorizzate che non hanno espresso Slp nelle pratiche edilizie precedenti;
- b) dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici, dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici al servizio del fabbricato e degli spazi necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi (ascensori, montacarichi, impianti di sollevamento in genere, scale di sicurezza antincendio, centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, cabine elettriche, del gas e della telefonia, locali contatori, locali immondizie per la raccolta differenziata, silos, serbatoi, impianti di depurazione, ecc);
- c) di logge, terrazze, balconi, ballatoi e cavedi;
- d) a portico e pilotis;
- e) dei vani scala (ad eccezione delle scale interne al servizio della medesima unità immobiliare), dei pianerottoli di distribuzione ed androni ingresso;
- f) degli spazi destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, realizzati sia in sottosuolo, completamente interrati, che in soprassuolo, completamente fuori terra, compresi gli spazi di accesso e di manovra indipendentemente dal loro carattere pertinenziale, privi dei requisiti di aero-illuminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza continua di persone. Nel caso di spazi seminterrati l'esclusione dal calcolo della Slp è assoggettata alle indicazioni del successivo punto h);
- g) dei locali comuni di pertinenza dell'edificio, compresi gli spazi di accesso, destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine, al gioco dei bimbi, alle sale riunioni condominiali, alle attività collettive, sempre che siano precisamente individuati in un atto d'asservimento, da trasciversi nei pubblici registri (atto notarile) e che dovrà essere obbligatoriamente citato negli atti di compravendita;
- h) dei seminterrati, emergenti al massimo 1,20 metri dall'intradosso del primo solaio fuori terra e comunque con un'altezza interna fino a 2,60 metri e privi dei requisiti di aero-illuminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza continua di persone in relazione alla destinazione d'uso;
- i) delle cantine e vani accessori interrati o seminterrati, quali lavanderie e depositi, con altezza interna fino a 2,60 metri e privi dei requisiti di aero-illuminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza continua di persone in relazione alla destinazione d'uso;
- j) dei sottotetti e delle soffitte che non abbiano i requisiti di agibilità prescritti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente, con altezza media ponderale inferiore a 1,50 metri accessibili solamente tramite botola posta all'interno dell'edificio;
- k) dei fabbricati accessori, autonomi e realizzati al piano terra nelle aree pertinenziali dell'edificio principale, quali depositi per gli attrezzi, le piccole serre, le casette in legno e simili, le tettoie per ricovero bidoni/cassonetti R.S.U., con un'altezza massima fino a 2,60 metri e con un massimo di 12,50 mq di superficie totale;
- l) dei soppalchi limitatamente a quanto prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente;
- m) degli spazi esterni di esercizi commerciali di vicinato e gli esercizi pubblici con licenza di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni non superiori a 30 mq;
- n) degli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, gli elementi decorativi, le pareti ventilate, le serre bioclimatiche e quelle stagionali e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. n. 26/1995 e alla D.G.R. n. 8/5018 del 26/06/2007;
- o) di tettoie con un'altezza massima fino a 2,60 metri e con un massimo di 12,50 mq di superficie totale e sporti aggettanti;
- p) delle strutture tecnologiche consistenti in scaffalature industriali e soppalchi, c.d. "Cantilever" relativamente agli ambiti produttivi/direzionali e commerciali/terziari/ricettivi.

Per determinare la volumetria esistente negli interventi in cui è previsto un aumento percentuale di detto parametro occorre conteggiare tutte quelle superfici, anche condonate, che hanno espresso slp nelle pratiche edilizie precedenti e/o per le quali sono stati pagati gli oneri concessori.

**m. V = Volume (mc)**

E' il prodotto, espresso in mc, della SIp per l'altezza virtuale di 3 metri.

Tale altezza convenzionale può essere ridotta fino a 2,50 metri ai fini del calcolo del contributo di costruzione, esclusivamente per interventi edilizi diretti volti alla ristrutturazione edilizia o alla sostituzione di singoli edifici dismessi in funzione del conseguimento di obiettivi di prestazionalità energetica ed ambientale definiti dall'art. 12 delle presenti norme.

**n. H = Altezza del fabbricato (ml)**

E' pari alla differenza tra la quota zero ed una delle seguenti quote:

- per i fabbricati a destinazione residenziale, nel caso di copertura piana, la quota dell'estradosso del solaio di copertura, nel caso di copertura a falde, la linea di colmo; i volumi tecnici emergenti dalla sagoma dell'edificio o al di sopra della copertura non potranno superare l'altezza massima consentita;
- per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale, la quota massima di ingombro di qualsiasi manufatto.

La quota zero è pari a quella del marciapiede della strada veicolare pubblica di accesso, unico o principale, al lotto di pertinenza, oppure, in mancanza del marciapiede, è pari alla quota media del tratto della suddetta strada prossimo al fabbricato aumentata di 15 cm. In assenza della strada veicolare pubblica di accesso, la quota zero è quella media del terreno allo stato naturale prima dell'intervento.

**o. Pp = Parcheggi privati**

E' la superficie destinata a parcheggio pertinenziale in relazione alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, che dovrà essere localizzata all'interno della Sf; il posto auto dovrà avere una dimensioni minima pari a 2,50 x 5,00 metri al netto dell'area di manovra dei veicoli.

La dotazione di parcheggi privati è richiesta per i seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- ampliamento (con riferimento all'estensione della SIp aggiunta);
- ristrutturazione edilizia nella fattispecie di demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che comportano un incremento del numero di unità immobiliari residenziali;
- cambi di destinazione d'uso, qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi privati.

Negli interventi come sopra definiti, devono essere riservati spazi da destinare a parcheggi, secondo i seguenti parametri minimi:

- per funzioni residenziali, ai sensi della L. n. 122/1989, si fissa un minimo 1 mq per ogni 10 mc di costruzione con almeno 1 posto auto/box per ogni unità immobiliare;
- per funzioni turistiche/ricettive si fissa un minimo di 1 posto auto/box per ogni stanza;
- per funzioni produttive/direzionali si fissa un minimo del 20% della SIp;
- per funzioni commerciali si fissa un minimo del 30% della SIp;

Le quantità di cui sopra costituiscono la quota di parcheggi privati (P1) riservata ai residenti e/o dipendenti, a seconda delle varie funzioni. In tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ricomposizione urbana e in quelli di nuova costruzione soggetti a pianificazione attuativa (AT – AR – ARU) devono essere previsti, salvo diversa previsione dell'Amministrazione in fase negoziale, ulteriori spazi di parcheggio privato (P2) nelle quantità non inferiori a quanto previsto per i parcheggi P1 riservati alle altre utenze, quali ospiti e/o clienti, che dovranno essere realizzati all'interno e/o all'esterno delle recinzioni delle aree di proprietà. Sono consentiti riequilibri tra le quote P1 e P2 per comprovate esigenze di servizio alle attività. L'utilizzo delle quote di parcheggi P2 è di norma libero, e potrà eventualmente essere regolamentato attraverso apposito atto in compatibilità con le attività svolte. La quota P2 non potrà in alcun caso essere reperita sulle aree in cessione fatta salva una diversa valutazione dell'Amministrazione Comunale.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia le superfici di parcheggio esistenti non possono essere ridotte.

Qualora per i casi di ampliamento, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, cambio di destinazione d'uso e manutenzione straordinaria sopra descritti, sia dimostrata l'impossibilità, per

mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo sopra enunciato, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della L.R. n. 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, gli interventi sono consentiti previa monetizzazione di una somma, per metro quadro di spazio a parcheggio da reperire, pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali aggiornato annualmente dall'Amministrazione Comunale.

La verifica della dotazione degli spazi di sosta privati sopra specificati è autonoma e non computabile ai fini della dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico.

**p. Ap = Area di pertinenza**

E' l'area sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici ad essa relativi abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico assegnato alla zona.

Le aree di pertinenza relative ad edifici esistenti potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità solo per saturare l'edificabilità medesima come prevista dalle presenti disposizioni.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Per i fabbricati esistenti, alla data di adozione del PGT, si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, in occasione del rilascio del relativo Titolo Abilitativo, per il calcolo del volume o della SIp così come era previsto dalle norme urbanistiche allora vigenti, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

In mancanza di documentazione al riguardo, per calcolare l'area di pertinenza occorre fare riferimento alla dimensione del lotto alla data dell'11 gennaio 2006 (data di entrata in vigore del previgente PRG) a nulla rilevando successivi frazionamenti della proprietà e suoi trasferimenti di titolarità.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici previsti nel PGT esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La SIp degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

Al fine della verifica della superficie di pertinenza dei fabbricati esistenti, non devono essere conteggiati i sottotetti recuperati ai sensi delle normative regionali sul recupero dei sottotetti eseguiti in deroga ai parametri urbanistici, dovranno al contrario essere conteggiati i sopralzi eseguiti con utilizzo di volumetria o SIp collegata all'utilizzo di indici edificatori.

**Art. 4 – Distanze**

1. La distanza tra edifici, tra edifici e confini di proprietà, tra edifici e confini stradali si determina misurando la distanza sulla retta orizzontale tra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto di corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di 1,50 metri, oltre la quale si conta solo l'eccedenza.
2. La disciplina delle distanze come di seguito specificata e articolata, fatte salve le norme inderogabili del codice civile, non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.);
- manufatti completamente interrati;
- manufatti da giardino (pergolati, gazebo, tendoni, arredi, ecc.) con un'altezza massima fino a 2,60 metri e ai manufatti accessori di cui all'art. 3 lettera l. punti k) e o);
- piscine all'aperto purché completamente interrate;
- strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, opere artistiche, ecc.;
- manufatti volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (compresi i volumi tecnici degli ascensori), relativamente agli edifici esistenti;
- autorimesse realizzate a confine, senza convenzione, con altezza all'estradosso della soletta di copertura al massimo di 2,60 m rispetto alla quota zero, la cui copertura non dovrà essere praticabile.

Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

### 3. Distanza tra fabbricati (Df)

È la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali più sporgenti di due edifici.

Le distanze tra fabbricati sono disciplinate dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e dal Codice Civile.

Ai fini dell'applicazione del D.M. n. 1444/1968 corrispondono alle zone A gli ambiti urbani classificati dal PGT come nuclei di antica formazione; corrispondono alle zone C tutti gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa. Nel caso in cui si confrontino pareti cieche la distanza minima è stabilita dal Codice Civile.

### 4. Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

È la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali dell'edificio ed i confini di proprietà.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione delle zone destinate alla viabilità e alle aree di rispetto).

La distanza minima di edifici di nuova costruzione, di ampliamenti, di demolizioni e ricostruzioni (sostituzione edilizia) e di sopralzi di edifici esistenti, dai confini è pari a 5 metri. Le strutture totalmente interrate possono essere realizzate a confine.

Nel caso di sopralzi e recupero sottotetto è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

Nel caso di utilizzo abitabile di fienili e spazi assimilabili previsto all'art. 12 comma 3 delle presenti norme, è consentito mantenere le distanze esistenti purché non in contrasto con il D.M. n. 1444/1968 e il Codice Civile.

È ammessa la costruzione sul confine di proprietà o a distanza inferiore dai confini:

- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio viene realizzato a confine solo in corrispondenza del tratto di confine e dell'altezza in cui esiste l'edificio di altra proprietà (in aderenza);
- quando preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione è stato stipulato tra le diverse proprietà interessate un atto, da trascrivere nei registri immobiliari (atto notarile), con il quale le parti si accordano reciprocamente per costruire sul confine o autorizzano l'interessato richiedente a realizzare il nuovo edificio a distanze inferiori dai confini.

### 5. Distanza dei fabbricati dal confine stradale (Ds)

È la distanza che intercorre tra la parete di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT.

La distanza minima dalla strada per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e per le demolizioni e ricostruzioni (sostituzione edilizia) non può essere inferiore a 5 metri.



La distanza dalla strada può essere inferiore a quella indicata nel comma precedente nei seguenti casi:

- esigenza di allineamento rispetto a preesistenti cortine edilizie o edifici preesistenti per gli interventi nei nuclei di antica formazione;
- allineamento, nell'ambito dello stesso isolato e sullo stesso lato della strada, rispetto ad edifici esistenti;
- specifica norma d'ambito;
- particolari e motivate situazioni quali ad esempio il mantenimento di allineamenti prevalenti e consolidati, il mantenimento di quinte edilizie o situazioni assimilabili;
- qualora prevista convenzionalmente.

Le strutture totalmente interrato possono essere realizzate a confine solo nei casi in cui non sia necessario mantenere uno spazio libero nel sottosuolo per esigenze tecniche (es. previsione allargamento strada esistente).

Nel caso di sopralzi e recupero sottotetto è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

Nel caso di utilizzo abitabile di fienili e spazi assimilabili previsto all'art. 12 comma 3 delle presenti norme, è consentito mantenere le distanze esistenti purchè non in contrasto con il D.M. n. 1444/1968 e il Codice Civile.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto sopra disposto ove comportino maggiore distanza dalle strade.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto inedificabili e i corridoi di salvaguardia delle strade di primo e secondo livello individuate dal PTCP si applicano le misure di rispetto e salvaguardia previste dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, Art. 2 – Definizione e classificazione delle strade, comma 2 rispettivamente per la strade di classe B - Strade extraurbane principali (strade di primo livello) e D – Strade urbane di scorrimento (strade di secondo livello).

## **Art. 5 – Destinazioni d'uso e loro mutamenti**

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Per destinazione d'uso si intende il complesso di funzioni ammesse dal PGT per un'area o per gli edifici su questa insistenti, sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 della L.R. n. 12/2005, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
4. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella risultante dal provvedimento abilitativo, anche in sanatoria, che sia stato conseguito. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione delle indicazioni del titolo abilitativo, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza degli elementi documentali di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri elementi probatori. E' ammessa, in via residuale, la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti.
5. Nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'articolo 10 della L.R. n. 12/2005, per ciascuna zona il Piano delle Regole identifica la funzione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area e le destinazioni ammissibili; le funzioni non individuate sono da ritenersi escluse in quanto in contrasto con la destinazione principale.

6. Si definiscono complementari, accessorie o compatibili le destinazioni d'uso che integrino o rendano possibile la destinazione d'uso principale (ad es.: l'ufficio all'interno dell'unità commerciale o dell'attività industriale; l'ufficio o la mensa o lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all'interno dell'unità produttiva), a condizione:
  - che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
  - che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
  - che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e/o siano in uso al medesimo soggetto.
7. In linea generale, salvo diverse prescrizioni di zona, si considerano complementari i seguenti usi:
  - per la funzione principale a residenza: i depositi ospitati negli spazi accessori dei fabbricati residenziali, gli studi professionali, l'artigianato di servizio, attività artigianali di produzione e trasformazione di beni e servizi non inquinanti o comunque non moleste per la residenza (ad esempio sarto che confeziona e fa riparazioni, calzolaio che produce su misura e ripara), funzioni commerciali o prestazioni di servizio svolte esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richiedano l'accesso di fornitori od utenti (ad esempio commercio elettronico);
  - per la funzione principale diversa dalla residenza, con esclusione della funzione agricola: la residenza per custodia, nei limiti specificati per ciascuna zona, le attività ausiliarie e strumentali della destinazione principale quali mense, bar, spacci aziendali, ecc., qualora riservati esclusivamente agli utenti delle attività principali;
  - per la funzione principale agricola: la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; le attività dirette alla trasformazione e cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola, e le attività di agriturismo. L'attività di agriturismo è ammessa ai sensi delle vigenti normative; sono altresì considerati usi complementari gli ambulatori veterinari, i maneggi e le fattorie didattiche, la vendita diretta di prodotti orto-floro-vivaistici coltivati prevalentemente nel fondo agricolo di riferimento.
8. Al fine di garantire la corretta applicazione delle previsioni del PGT, negli elaborati che andranno a costituire parte integrante del titolo abilitativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicate, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi, facendo riferimento a quelli riportati nel presente articolo.
9. Le funzioni e gli usi ammessi in ogni ambito del territorio sono liberamente insediabili senza alcun rapporto percentuale predefinito, fatta salva diversa specifica prescrizione di zona.
10. Il passaggio da una funzione ad un'altra, qualora comporti un maggior carico insediativo, comporta una cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (standard) dovuta in relazione alla nuova destinazione o al conguaglio degli standard dovuti in relazione alla nuova destinazione sottraendo quelli già attribuiti in relazione alla precedente destinazione.
11. Le quantità di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da garantire in relazione al fabbisogno generato dalle destinazioni d'uso sono, laddove non diversamente specificato, così generalmente quantificate:
  - per funzione residenziale (R): minimo 18 mq/ab (abitante teorico: 150 mc di Volume pro capite pari a 50 mq di SIp);
  - per funzione turistica/ricettiva (H): minimo 100% della SIp realizzata;
  - per funzione produttiva/direzionale: minimo 20% della SIp realizzata per produttivo e minimo 100% della SIp realizzata per direzionale;
  - per funzione commerciale (C): minimo 100% della SIp realizzata per vicinato e media struttura di vendita e minimo 200% della SIp realizzata per le grandi strutture di vendita;
12. La quantità di aree per servizi, così come definita al precedente comma, fatto salvo quanto indicato nelle specifiche schede urbanistiche degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa (AT – AR – ARU), deve essere monetizzata. In alternativa, tale quantità può essere direttamente ceduta al Comune, dal soggetto obbligato, fra quelle da acquisire secondo le previsioni del Piano dei Servizi. L'Amministrazione Comunale stabilisce i valori di monetizzazione con apposito provvedimento e i proventi della monetizzazione saranno destinati alla riqualificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti.

13. Il passaggio da uno all'altro degli usi della medesima funzione, con opere o senza opere, è sempre ammesso e non comporta un cambio di destinazione d'uso, fatta salva la specifica normativa nazionale e regionale in materia di commercio al dettaglio.
14. Al fine del pagamento del contributo di costruzione gli usi compatibili, accessori o complementari sono assimilati alla funzione principale.
15. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso, le stesse vengono suddivise, ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001, nelle seguenti categorie funzionali:

#### **Funzione residenziale (R)**

Per funzione residenziale si intende quella rivolta all'insediamento delle strutture abitative e di diretto servizio all'abitazione. La funzione residenziale è distinta nei seguenti usi:

R1 - Residenza libera: comprende le abitazioni/residenze a libero mercato.

R2 - Edilizia Residenziale Pubblica: comprende le abitazioni/residenze riconducibili alla quota di funzione residenziale computabile come servizio.

#### **Funzione turistica/ricettiva (H)**

Per funzione ricettiva si intende quella rivolta all'insediamento delle strutture per le attività ricettive alberghiere e quelle ricettive all'aria aperta. La funzione ricettiva è distinta nei seguenti usi:

H1 - Attrezzature alberghiere: si intendono quelle destinate ad accogliere le attività ricettive alberghiere organizzate per fornire, con gestione unitaria, alloggio ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali spazi per la somministrazione di alimenti e bevande, quali hotel, alberghi, albergo-centro benessere, e relativi spazi accessori e di servizio.

H2 - Attrezzature extralberghiere: si intendono quelle destinate ad accogliere le strutture ricettive extra alberghiere quali, a titolo esemplificativo, le attività di affittacamere, le locande, i residence, i pensionati, le case per studenti, gli appartamenti turistici, le foresterie per turisti.

H3 - Attività ricettive all'aria aperta: sono tali, a titolo esemplificativo, quelle dei campeggi, delle aree di sosta per caravan, in quanto attività organizzate per mettere a disposizione, con gestione unitaria, aree recintate ed attrezzate in cui fornire alloggio, attraverso propri allestimenti o mettendo a disposizione spazi idonei ad ospitare mezzi di pernottamento autonomi o mobili.

#### **Funzione produttiva/direzionale (D)**

Per funzione produttiva si intende quella rivolta all'insediamento delle strutture per l'attività industriale e artigianale destinate alla produzione e alla trasformazione di beni, nonché per le attività artigianali di servizio.

Per Funzione direzionale si intende quella rivolta all'insediamento delle strutture per le attività di prestazione di servizi di natura direzionale, professionale e assistenziale. La funzione produttiva/direzionale è distinta nei seguenti usi:

D1 - Artigianato di servizio: ricomprende tutte le attività artigianali che non consistono nella produzione e trasformazione di merci ma nelle prestazioni di servizi.

D2 - Artigianato produttivo e industria: ricomprende tutti i tipi di attività produttiva di carattere artigianale e industriale, che implicano quindi la trasformazione di materie prime e semilavorate o comunque la produzione o trasformazione di merci.

D3 - Depositi e magazzini: si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci senza vendita al dettaglio.

D4 - Logistica: si intende l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita.

D5 - Produttivo insalubre: le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (Regio Decreto n. 1265/34) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti". Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

D6 - Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA: le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 (Direttiva 96/82/CE), e le attività inquinanti di cui al D.Lgs 4 agosto 1999, n. 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto 1988, n. 377 e L.R. n. 20/1999.

D7 - Attività di vendita all'ingrosso: si intende l'attività di vendita svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o a utilizzatori professionali.

D8 - Attività professionali e assistenziali: si intendono le attività professionali e i servizi alla persona che comprendono: gli uffici e gli studi professionali; gli studi medici; i centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute, i centri culturali, ricreativi, politici e sindacali, le attività similari.

D9 - Laboratori: Attività di analisi, ricerca e sviluppo.

D10 - Attività direzionali: si intendono le attività direzionali, amministrative e finanziarie che comprendono: il credito; le assicurazioni; l'intermediazione finanziaria; il marketing; la comunicazione; le attività similari.

D11 - Strutture per il pubblico spettacolo, cinematografi, teatri, discoteche.

### **Funzione commerciale (C)**

Per funzione commerciale si intende quella rivolta all'insediamento delle strutture commerciali, per la vendita al dettaglio nonché alla somministrazione di alimenti e bevande. La funzione commerciale è distinta nei seguenti usi:

C1 - Esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.

C2 - Medie strutture di vendita: esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq.

C3 - Grandi strutture di vendita: esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

C4 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande: si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande: comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area esterna appositamente attrezzata (a titolo esemplificativo: bar, ristoranti, ecc.) con presenza di personale addetto alla somministrazione.

C5 - Centri Commerciali di cui all'art. 4 c. 1 lett. q) del D.Lgs n. 114/98 e alla L.R. n. 6/2010;

C6 - Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in merito.

### **Funzione agricola/rurale (A)**

Per funzione agricola si intende quella rivolta a consentire le pratiche colturali della terra, la silvicoltura, l'allevamento di animali, la trasformazione e la commercializzazione di prodotti agricoli aziendali nonché l'insediamento delle strutture abitative per l'imprenditore agricolo professionale e gli addetti dell'azienda

agricola. Vi rientrano le attività agrituristiche, intendendo per tali le attività ricettive esercitate attraverso l'utilizzazione delle strutture dell'azienda agricola.

Nel PGT la funzione agricola ammette i seguenti usi di rilievo edilizio:

A1 - Abitazioni agricole: si intendono le abitazioni all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti dell'azienda agricola, nonché le strutture abitative per le attività agrituristiche.

A2 - Fabbricati di servizio: si intendono i fabbricati a servizio dell'attività agricola e necessari allo svolgimento della stessa, quali:

- depositi di prodotti aziendali,
- depositi di materiali necessari alla produzione (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.) anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie),
- locali per la conservazione e per la trasformazione di prodotti aziendali,
- locali per il ricovero e per la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

A3 - Strutture per allevamenti aziendali: si intendono i fabbricati destinati all'allevamento zootecnico e relativi fabbricati accessori.

A4 - Strutture per colture aziendali in serra: si intendono le strutture di copertura (serre) fisse o mobili, destinate a proteggere determinate colture.

#### **Aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale**

Sono quelle destinate all'insediamento di attività e attrezzature di servizio pubblico o ad uso pubblico o di interesse pubblico o generale, di proprietà pubblica (del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato o di altri Enti pubblici) o privata. La classificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è riportata nel Piano dei Servizi.

## **TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 6 – Modalità di intervento e strumenti di attuazione del PGT**

1. Il Piano delle Regole si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti e con gli atti di pianificazione sovraordinati.
2. Le modalità di intervento previste dal Piano delle Regole sono quelle contenute nella legislazione nazionale e regionale e nei relativi decreti o circolari applicative.
3. Il Piano delle Regole si attua mediante:
  - intervento edilizio diretto
  - permesso di costruire convenzionato
  - piano attuativo
  - delibera comunale per le opere di propria competenza
4. L'intervento edilizio diretto è possibile in tutti i casi in cui non sono esplicitate differenti modalità attuative, nel rispetto della normativa in vigore e mediante presentazione di idonei titoli abilitativi stabiliti dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005.
5. I permessi di costruire convenzionati sono previsti nei casi in cui gli interventi, in considerazione di valutazioni di carattere morfotipologico e/o per specifiche esigenze di integrazione degli spazi pubblici disponibili, comportino la necessità di sottoscrivere una convenzione con la pubblica amministrazione.
6. L'approvazione di un piano attuativo è obbligatoria nei casi esplicitamente previsti dal Documento di Piano o nella presente normativa. Per l'attuazione occorre che i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, sottoscrivano la convenzione, attraverso la quale l'Amministrazione Comunale impegna gli operatori alla contestuale attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano attuativo. L'approvazione del piano attuativo è disciplinato dall'art. 14 della L.R. n. 12/2005.

7. La Superficie territoriale (St) coincide con la perimetrazione del piano attuativo laddove indicato sulla cartografia di Piano; se non indicato corrisponde alla superficie azzonata con l'esclusione delle strade esistenti e confermate. In sede di presentazione del piano attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro dei comparti per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o sul campo, purchè tali variazioni riguardino una superficie non superiore al 5% della superficie territoriale del comparto stesso. Variazioni di entità maggiore saranno considerate quali varianti.
8. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal PGT. In ogni caso, anche qualora lo strumento attuativo non sia obbligatorio, è sempre data la facoltà ai privati, singoli o consorziati, di avanzare proposte di pianificazione attuativa riferite alle aree di loro proprietà. Non si applica, in tal caso, quanto previsto dall'art. 12, comma 4 della L.R. 12/2005 e la proposta può essere esaminata solo allorchè vi sia l'adesione di tutti i proprietari o titolari di diritti reali interessati.
9. In virtù della centralità del Piano dei Servizi, in tutte le zone di trasformazione, a qualsiasi uso esse siano destinate dal PGT, l'Amministrazione Comunale, in conseguenza dell'approvazione del PGT stesso, intende avvalersi della facoltà di applicare l'art. 18 della L. n. 1150/1942 "espropriabilità delle aree urbane", relativamente alle aree inedificate e a quelle su cui insistono costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona, ovvero abbiano carattere provvisorio.
10. Gli interventi localizzati entro gli Ambiti di Interesse Provinciale (AIP) così come individuati nelle tavola DP-02 "Vincoli ed emergenze paesaggistiche", laddove eventualmente prevedano interventi a consumo di suolo, saranno assoggettati alla procedura di intesa di cui al comma 3° dell'articolo 34 delle Norme del PTCP di Monza e Brianza in quanto ambiti di interesse provinciale.

#### **Art. 7 – Valutazione di impatto paesistico degli interventi**

1. La Tav. DP-03, allegata al Documento di Piano, classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:
  - 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
  - 2 = Sensibilità paesistica bassa
  - 3 = Sensibilità paesistica media
  - 4 = Sensibilità paesistica alta
  - 5 = Sensibilità paesistica molto alta
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. Tale classificazione, indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito e non esime il progettista dall'indicare, nella relazione ambientale, un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto.
4. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i piani attuativi, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, e i relativi interventi sono assoggettati alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. I provvedimenti autorizzativi di tali interventi devono quindi essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
5. Ai fini dell'esame di cui al comma 2, la Carta delle classi di sensibilità paesistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.
6. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nelle Norme di Tutela Paesistica della Carta delle classi di sensibilità paesistica e negli elaborati del Piano delle Regole.
7. Alla presentazione delle pratiche edilizie o urbanistiche, gli uffici svolgono una verifica della documentazione allegata ai fini della valutazione dell'impatto paesistico; la verifica del livello di impatto

paesistico e la conseguente decisione circa l'invio del progetto in Commissione per il Paesaggio è svolta a cura del Dirigente del Settore a cui compete il rilascio del provvedimento autorizzativo o atto equivalente.

8. Al fine di garantire una migliore efficacia ed efficienza della procedura, ridurre una potenziale discrezionalità amministrativa e assicurare un'accelerazione e semplificazione delle procedure edilizie, soprattutto per interventi progettuali che a priori possono ritenersi di impatto neutro in quanto non compromettono in alcun modo risorse e/o valori paesaggistici, in relazione al rispetto delle norme e disposizioni di ordine qualitativo già contenute nel Regolamento Edilizio, nel Piano di Governo del Territorio nonché nell'ulteriore normativa urbanistica-edilizia, sono esclusi dall'esame di impatto paesistico:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo per opere interne;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo per opere esterne, con esclusione dei NAF;
  - gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (rampe ed ascensori);
  - gli interventi di realizzazione di edifici accessori di cui all'art. 3 lettera l. punti k) e o) delle presenti NTA, con esclusione dei NAF;
  - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole;
  - gli interventi di nuova costruzione qualora i relativi strumenti attuativi convenzionati contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, che siano già stati oggetto di valutazione di impatto paesistico in sede di approvazione del relativo piano attuativo;
  - varianti a permessi di costruire riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 41 comma 2 della L.R. n. 12/2005;
  - domande di sanatoria qualora la valutazione di impatto paesistico sia inferiore alla soglia di tolleranza in quanto il giudizio di impatto paesistico non ha effetto vincolante in relazione ad opere già eseguite;
  - ulteriori interventi non rilevanti sotto il profilo dell'impatto paesistico.
9. I progetti in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. n. 42/2004 non sono soggette a verifica dell'impatto paesistico, come espressamente indicato dall'art. 25.5 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, in quanto la relativa autorizzazione paesaggistica sostituisce l'esame paesistico.
10. Il Dirigente competente al rilascio del provvedimento autorizzativo o atto equivalente, in situazioni particolari e specifiche in funzione alla sensibilità del sito e della proposta progettuale avanzata, può sottoporre alla Commissione per il Paesaggio la valutazione degli interventi esclusi dall'esame di impatto paesistico di cui al precedente comma 8 del presente articolo.

#### **Art. 8 – Piani attuativi vigenti e disposizioni transitorie**

1. Con l'entrata in vigore del presente PGT sono abrogate le disposizioni del PGT precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.
2. I piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, individuati con specifica simbologia grafica nella cartografia del Piano delle Regole, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale nel rispetto degli impegni convenzionali sottoscritti.
3. I piani attuativi di cui al comma 2 del presente articolo, sono regolamentati esclusivamente dalla normativa dei piani stessi.
4. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base del progetto del piano attuativo approvato e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione, dalle disposizioni delle Leggi vigenti.

5. Per tutto ciò che non è espressamente indicato nel progetto del piano attuativo approvato e nelle relative convenzioni si deve fare riferimento alle presenti norme del Piano delle Regole.
6. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del piano attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.
7. Nei volumi già edificati sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti.
8. Alla scadenza del termine convenzionale, le aree ricadenti nei piani attuativi disciplinati dal presente articolo verranno automaticamente ricomprese negli ambiti del tessuto urbano a cui la funzione realizzata si riferisce. Per le aree assoggettate ad interventi residenziali, le stesse saranno automaticamente ricomprese negli ambiti urbani residenziali consolidati.
9. I piani attuativi, comunque denominati, approvati dall'Amministrazione Comunale la cui convenzione urbanistica non risulta stipulata alla data di adozione del presente PGT, conservano efficacia sino ad un anno dall'adozione del PGT stesso. Decorso detto termine senza che sia intervenuta la stipula della convenzione urbanistica l'Amministrazione provvederà a dichiarare la decadenza del piano medesimo ad ogni effetto e le aree ricadenti in tali piani verranno automaticamente ricomprese nel Piano dei Servizi.
10. Ai piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, non si applica alcun tipo di incentivo e/o premialità previsto dalle presenti norme.
11. Alla scadenza del termine convenzionale, ogni nuova pianificazione per le aree localizzate entro gli Ambiti di Interesse Provinciale (AIP) così come individuati nelle tavola DP-02 "Vincoli ed emergenze paesaggistiche", laddove eventualmente prevedano interventi a consumo di suolo, saranno assoggettati alla procedura di intesa di cui al comma 3° dell'articolo 34 delle Norme del PTCP di Monza e Brianza in quanto ambiti di interesse provinciale.

#### **Art. 9 – Ambiti soggetti a pianificazione attuativa**

1. Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa sono quelli individuati come Ambiti di Trasformazione (AT) nel Documento di Piano, come Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) o Ambiti di Riqualficazione (AR) nel Piano delle Regole.
2. Negli edifici e nelle aree di tali ambiti, nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti:
  - gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005;
  - gli interventi indicati alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 % delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

#### **Art. 10 – Normativa geologica**

1. Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo quanto previsto all'art. 57 della L.R. n. 12/2005 e relativi criteri, approvati con D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005.
2. Ogni intervento sul territorio dovrà essere verificato in funzione di quanto contenuto nello studio geologico, con particolare riferimento alla normativa geologica del Piano, che riguarda la fattibilità



degli interventi riferita alle classi di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio, e le procedure da seguire.

### **TITOLO III: INCENTIVI E PREMIALITA'**

#### **Art. 11 – Criteri generali**

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. n. 12/2005, il Piano delle Regole utilizza criteri di premialità, allo scopo di conseguire benefici pubblici aggiuntivi, favorire i processi di riqualificazione urbana oltre che di miglioramento ambientale e del sistema complessivo. Sono previste premialità, sotto forma di perequazione, compensazione e incentivazione secondo i criteri stabiliti dalle presenti norme.
2. In applicazione degli indirizzi del PGT, all'indice di edificabilità prefissato è possibile sommare una dotazione di volumetria premiale incrementale. La disciplina dell'ambito definisce l'indice premiale aggiuntivo (Ip) che può essere sommato all'indice proprio definendo così la massima capacità edificatoria che non potrà mai essere superata.
3. Il proprietario ha facoltà di utilizzare le volumetrie premiali incrementali, come meglio definite ai successivi articoli 12 – 13 – 14 e 15:
  - in proprio;
  - su un lotto edificabile, in aggiunta al volume ammesso dal PGT;
  - in ampliamento a edifici esistenti;
  - trasferire a terzi, affinché questi possano usufruirne nei modi sopra indicati.
4. L'utilizzo della quota di volumetria premiale aggiuntiva, qualora non disciplinato nella relativa convenzione urbanistica, deve essere redatto nella forma di atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari (atto notarile) ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile. L'atto suddetto deve essere perfezionato prima dell'efficacia dell'idoneo titolo abilitativo edilizio.

#### **Art. 12 – Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e risparmio energetico**

1. Al fine di riqualificare il patrimonio edilizio esistente e promuovere interventi di edilizia bioclimatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative, di risparmio energetico e di isolamento acustico, trovano applicazione gli incentivi e le indicazioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 01.04.2009. Gli interventi realizzati dovranno essere conformi alla legislazione vigente in materia e all'allegato energetico del Regolamento Edilizio Comunale.
2. Con lo scopo di incentivare il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, conformando le esigenze di adeguamento funzionale degli immobili agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, negli ambiti residenziali urbani ad assetto modificabile, sono ammessi, per motivate esigenze familiari, sulla medesima sagoma planimetrica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e fisico/morfologici, interventi integrativi dell'organismo edilizio esistente mediante ampliamenti residenziali in sopraelevazione degli edifici uni e bifamiliari, a uno o due piani, per non più di 80 mq di SIp per ciascuna unità immobiliare in deroga all'indice If di PGT, non cumulabili con gli incentivi previsti ai successivi articoli, ad eccezione dello scomputo degli oneri di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 01.04.2009. Tale tipologia di intervento è subordinata al solo rispetto dell'altezza massima di zona prevista e delle distanze minime prescritte dai confini e dagli edifici antistanti.
3. E' ammesso l'utilizzo abitabile di tutto il volume fisico esistente, quali fienili e spazi assimilabili (depositi agricoli, legnaie, pagliai), senza modifiche alla sagoma planivolumetrica esistente e nel rispetto delle norme che regolamentano gli ambienti. Nel calcolo del volume esistente potranno essere conteggiate anche le parti accessorie quali loggiati, porticati, manufatti di servizio, purché identificabili come coerentemente appartenenti all'organismo edilizio esistente, ed escludendo le addizioni precarie, estranee, od incoerenti rispetto all'organismo stesso. Il volume recuperato si intende quale nuova costruzione soggetta al pagamento del contributo di costruzione, al reperimento

di spazi a servizi pubblici e di parcheggi e posti auto privati pertinenziali, fatta salva la possibilità di monetizzazione ai sensi di Legge.

4. Nei Nuclei di antica formazione è ammesso il recupero della SIp esistente legittimamente autorizzata di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, mediante il trasferimento di SIp negli ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato (AT - AR - ARU), ovvero in aree appartenenti all'ambito urbano residenziale ad assetto modificabile. Il trasferimento della SIp, quale beneficio alla riqualificazione delle corti, salvo diverse disposizioni delle norme del Piano delle Regole, è subordinato all'obbligo di sistemazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni e alla riqualificazione delle facciate e delle parti comuni degli edifici.
5. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso l'uso articolato dei piani terreni dei Nuclei di antica formazione, per il cambio d'uso da qualsiasi funzione regolarmente assentita alla funzione Commerciale, come definita all'art. 5.15 alle categorie funzionali C1 e C4 e Direzionale, come definita all'art. 5.15 alle categorie funzionali D8, D9 e D10, nelle unità immobiliari che si affacciano sulla pubblica via e situate al piano terreno, lo standard urbanistico previsto all'art. 5.10 delle presenti Norme, si intende ridotto nella misura del 50% considerando la restante parte assoluta all'interno dello standard esistente.

### **Art. 13 – Rigenerazione urbana**

1. Per "rigenerazione urbana" si intende un insieme coordinato di interventi urbanistici e sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbanistico attraverso il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni, spazi verdi, servizi e il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologiche.
2. L'Amministrazione Comunale, in applicazione di quanto stabilito dalla L.R. n. 12/2005, definisce nel Piano delle Regole gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo e regolati con propria scheda urbanistica.
3. I privati proprietari possono avanzare all'Amministrazione Comunale proposte per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana sulle aree di loro proprietà e/o pubbliche, da attuarsi mediante piano attuativo, aventi medesime caratteristiche di quelli definiti nelle schede del Piano delle Regole di cui al comma 2 del presente articolo.
4. In attuazione degli obiettivi del PGT agli interventi di rigenerazione urbana di cui ai commi precedenti, oltre all'indice premiale (Ip) specificato nelle relative schede urbanistiche, si applica una riduzione del 10% del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della L.R. n. 12/2005.

### **Art. 14 – Edilizia residenziale sociale e convenzionata**

1. Per housing sociale si intende l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari. Pertanto, non ricadono nella definizione di housing sociale gli alloggi realizzati, venduti o affittati secondo i principi del libero mercato.
2. Per garantire un soddisfacente riscontro al bisogno abitativo delle classi sociali disagiate, negli ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato (AT - AR - ARU), in aggiunta agli indici edificatori previsti (It + Ip), possono essere autorizzati, su valutazione dell'Amministrazione Comunale, incentivi edificatori finalizzati a rispondere alla domanda di edilizia sociale convenzionata
3. Per edilizia sociale convenzionata si intende: edilizia convenzionata agevolata, in locazione con patto di futura vendita, in locazione a canone moderato, a canone concordato, a canone convenzionato,

coabitazioni con servizi condivisi anche di natura sociale, edilizia in locazione a canone sociale da realizzarsi in presenza di finanziamenti pubblici o privati, vendita a prezzi convenzionati.

4. L'indice premiale aggiuntivo per housing sociale, da definire in ambito negoziale, non potrà essere superiore a 1 mc/mq, così articolato:
  - 0,70 mc/mq per edilizia sociale convenzionata;
  - 0,30 mc/mq quota incentivale premiale per edilizia libera.
5. La quota per edilizia sociale convenzionata, sia in affitto che in vendita, dovrà essere ceduta in proprietà all'Amministrazione Comunale.
6. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di:
  - realizzare direttamente la quota per edilizia sociale convenzionata;
  - lasciare all'operatore privato la realizzazione diretta e la proprietà della quota edificatoria destinata ad edilizia sociale purché questo si impegni a vendere e a dare in locazione la suddetta quota a prezzi e canoni convenzionati stabiliti dall'Amministrazione;
  - assegnare, mediante bando pubblico, la realizzazione diretta e la cessione, in proprietà o in diritto di superficie, della quota per edilizia sociale convenzionata a cooperative, ovvero ad altri enti e/o soggetti competenti.
7. Tutti gli ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato (AT – AR – ARU), con una volumetria realizzabile superiore a 15.000 mc, devono prevedere, obbligatoriamente, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede urbanistiche specifiche di ambito, una quota di edilizia convenzionata pari al 30% della volumetria residenziale prevista. La convenzione fissa la quota destinata alla locazione e/o alla vendita con i relativi canoni e prezzi convenzionati.
8. I privati proprietari possono avanzare all'Amministrazione Comunale proposte per la realizzazione di interventi di housing sociale sulle aree di loro proprietà e/o pubbliche, da attuarsi mediante piano attuativo, tali da garantire una utilità economica/sociale a favore dell'Amministrazione Comunale proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore.

#### **Art. 15 – Incremento degli spazi pubblici e rigenerazione ambientale**

1. E' consentito il trasferimento in un'altra area edificabile del volume autorizzato esistente e/o comunque di competenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di un vincolo non edificandi da trasciversi nei registri immobiliari (atto notarile) avente carattere definitivo ed irrevocabile. Nel caso di trasferimento della volumetria esistente, nel vincolo non edificandi deve essere espressamente indicato l'obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde dell'area.
2. All'edificabilità propria assegnata alla superficie fondiaria o territoriale, può essere sommata una edificabilità aggiuntiva, da acquisire tramite la cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria assegnata dal Piano dei Servizi. Il trasferimento al Comune della proprietà delle aree per servizi e spazi pubblici individuate avviene mediante atto pubblico ovvero la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo che accompagnano il piano attuativo, il permesso di costruire convenzionato o titoli abilitanti diretti che riguardano la realizzazione degli interventi.
3. Al fine di una azione di rigenerazione ambientale, laddove la presenza di edificazione ha un grave impatto paesistico ed ecologico, gli edifici impropri, regolarmente autorizzati anche attraverso procedimenti di sanatoria o condono, collocati in zone agricole interne al Plis, possono trasferire la quantità di Slp di cui sono dotati, negli ambiti di trasformazione (AT) disciplinati dal Documento di Piano o negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole. Il trasferimento di dette volumetrie comporta la contestuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area occupata dal manufatto oggetto di trasferimento e la relativa area di pertinenza, il ripristino ambientale dell'area nonché la totale rimozione degli edifici esistenti e di tutte le pertinenze.

**Art. 16 – Decoro urbano, aree ed edifici abbandonati e/o dismessi**

1. Ai sensi della L.R. n. 12/2005, il recupero delle aree dismesse costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale in quanto concorre agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le aree e gli edifici in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza, assicurando tutti i necessari interventi, al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, situazioni di pericolo per l'ordine pubblico e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
3. L'Amministrazione Comunale, accertato lo stato di abbandono e di dismissione delle aree e/o degli edifici, diffida la proprietà ad eseguire interventi di ripristino e pulizia delle aree. L'Amministrazione potrà inoltre invitare la proprietà a presentare un progetto edilizio di recupero degli edifici con possibilità di incrementare fino al 20% la volumetria o la superficie ammessa, ai sensi dell'art. 97 bis, comma 4 della L.R. n. 12/2005. L'intervento dovrà essere conforme alle previsioni del PGT.
4. Nella diffida di cui al comma 3, saranno indicati i tempi di esecuzione degli interventi attesi nonché le sanzioni penali ed amministrative previste per la relativa inottemperanza.
5. Qualora il proprietario non intervenga entro i termini stabiliti nella diffida, l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente provvedere in via sostitutiva addebitandone i costi alla proprietà, attivando la procedura di riscossione coattiva prevista dalla normativa vigente nel caso di mancato rimborso.
6. Il Consiglio Comunale, in caso di inottemperanza alla diffida di cui al punto 3, potrà attribuire alle aree e/o edifici di cui ai commi precedenti una destinazione pubblica o recuperarle ai sensi dell'art. 97 bis della L.R. n. 12/2005.

**Art. 17 – Tutela e sviluppo delle attività produttive esistenti**

1. A tutela delle attività produttive, gli interventi di nuova costruzione per funzioni produttive e/o di ristrutturazione edilizia volte ad un miglioramento complessivo delle attività produttive in essere, possono usufruire direttamente in loco di una quota di SIp di 0,50 mq/mq di Sf di nuove funzioni produttive e/o per ogni mq di SIp ristrutturata, aggiuntiva rispetto all'indice di Utilizzazione fondiario (Uf) di zona previsto o alla SIp esistente qualora quest'ultima determinasse un indice superiore.
2. Nell'ottica di una politica di sostegno al lavoro, in tutte le aree produttive individuate dal Piano delle Regole, i privati proprietari possono proporre all'Amministrazione Comunale interventi unitari di riqualificazione urbana, da attuarsi mediante piano attuativo, sostenibili dal punto di vista ecologico-ambientale, orientati all'innovazione e all'aggregazione di impresa, prevedendo, in un quadro di flessibilità normativa e da definire in ambito negoziale, anche funzioni differenti, previo reperimento o monetizzazione degli standard dovuti per la funzione insediata.

**Titolo IV: AZZONAMENTO DEL PIANO****Art. 18 – Classificazione del territorio**

1. Il territorio comunale è suddiviso secondo la seguente classificazione:
  - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati, così suddivisi:
    - *Edifici di valore monumentale*
    - *Edifici di valore storico, ambientale e tipologico*
    - *Edifici di valore storico-ambientale ed edifici coerenti con l'ambiente ma degradati*
    - *Edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale*

- Ambiti urbani per insediamenti residenziali, così suddivisi:
    - *Ambiti urbani consolidati*
    - *Ambiti urbani ad assetto modificabile*
    - *Ambiti soggetti a riqualificazione (AR)*
    - *Ambiti soggetti a rigenerazione urbana (ARU)*
  - Ambiti urbani per insediamenti commerciali – ricettivi
  - Ambiti urbani per insediamenti produttivi – direzionali
  - Aree agricole – rurali così suddivise:
    - *aree agricole produttive*
    - *aree agricole periurbane*
    - *aree rurali di rilevanza ecologica*
  - Aree di interesse paesistico-ambientale: Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (Plis)
  - Aree non soggette a trasformazione urbanistica: vincoli
  - Aree a standard disciplinate dal Piano dei Servizi
  - Ambiti con piani attuativi vigenti
  - Ambiti disciplinati dal Documento di Piano
2. Nel Tessuto urbano consolidato (TUC) ricadono i seguenti ambiti:
- Nuclei di antica formazione
  - Urbani per insediamenti residenziali
  - Urbani per insediamenti commerciali – ricettivi
  - Urbani per insediamenti produttivi – direzionali
  - Piani attuativi vigenti

#### **Art. 19 – Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati**

1. I Nuclei di antica formazione comprendono gli insediamenti di interesse architettonico, artistico e ambientale, definiti zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978.
2. Nei nuclei di antica formazione gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al conseguimento della salvaguardia e valorizzazione del tessuto storico comprensivo degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree a verde) e privati (corti e giardini), alla conservazione degli edifici di particolare pregio architettonico, alla salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edilizia storica minore, al recupero e riqualificazione degli edifici dismessi, compresi i fabbricati rurali. Entro questi ambiti tutti gli interventi che prevedono opere di scavo dovranno essere comunicate preliminarmente alla Soprintendenza Archeologia della Lombardia.
3. Tutti i manufatti esistenti sono destinati all'insediamento delle funzioni residenziali e di funzioni compatibili con la residenza. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Negli ambiti del territorio urbano così classificati, salvo diversa indicazione specifica della classe dell'edificio, sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:
  - Funzione residenziale: R1 – R2
  - Funzione turistico/ricettiva: H1 – H2
  - Funzione produttiva/direzionale: D1 - D8 – D10 – D11 limitatamente a strutture teatrali

- Funzione commerciale: C1 – C4
  - Funzione agricola/rurale: nessun uso
4. In questi ambiti si applicano i seguenti indici e parametri:
    - a) Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici:
      - non superiori a quelli preesistenti
    - b) Distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai fabbricati:
      - non inferiori a quelle preesistenti
  5. Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione statale e regionale, nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni classe di edificio, nel rispetto del volume e dell'altezza esistente, salvo indicazioni differenti di seguito specificate.
  6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi a più edifici o ad un complesso storico o ad una sua porzione significativa, sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.
  7. Il cambio di destinazione d'uso con opere di singoli edifici è consentito tramite permesso di costruire convenzionato.
  8. Tutti gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti.
  9. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili a fronte di comprovata documentazione urbanistico/edilizia attestante la destinazione d'uso antecedente la data di adozione del presente PGT; salvo diversa indicazione per le singole classi, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio, previo parere favorevole dell'ATS, ai sensi del vigente Regolamento Locale di Igiene.
  10. Sono previste le seguenti categorie d'intervento, individuate puntualmente nella classificazione degli edifici:
    - restauro
    - risanamento conservativo
    - ristrutturazione edilizia parziale
    - ristrutturazione edilizia
    - interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione di singoli edifici)
    - recupero e riuso di fabbricati rurali.
  11. Gli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione, individuati nella tavola PR-03, sono classificati come segue:
    - A1: Edifici di valore monumentale
    - A2: Edifici di valore storico, ambientale e tipologico
    - A3: Edifici di valore storico-ambientale ed edifici coerenti con l'ambiente ma degradati
    - A4: Edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale.
  12. Nell'ambito della classificazione A1 sono comprese (A1\*) gli edifici e le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, per le quali, oltre ai criteri d'intervento definiti dalla classe di appartenenza è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.
  13. Attraverso analisi storiche di dettaglio è consentito proporre variazioni all'attribuzione delle categorie di intervento dei singoli edifici che verranno consentite con Determina Dirigenziale previo il parere della Commissione per il Paesaggio. Le trasformazioni saranno in ogni caso subordinate, anche se conformi alla disciplina di seguito riportata, all'ottenimento dei pareri delle autorità preposte alla tutela del vincolo se esistente.
  14. Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici, così come definiti nella legislazione nazionale e regionale vigente in materia, gli indirizzi e le categorie di intervento da adottare per ciascuna classe sono:

**A1: edifici di valore monumentale**

Sono gli edifici soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni.

Destinazioni d'uso:

- residenziale e destinazioni compatibili;
- destinazione d'uso esistente per edifici vincolati.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi di adeguamento igienico - sanitario e consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

Prescrizioni:

- la ricostruzione di elementi architettonico - decorativi, nel rispetto dei valori architettonici originari.
- l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra a partire da interventi di manutenzione straordinaria.
- è vietata la chiusura di logge e porticati.
- non sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo) e di volume.
- non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale.
- non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti.

**A2: edifici di valore storico, ambientale e tipologico**

Destinazioni d'uso:

- residenziale e destinazioni compatibili.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi di adeguamento igienico - sanitario e consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio;
- ristrutturazione senza demolizione parziale o totale degli edifici.

Prescrizioni:

- è consigliata la ricostruzione di elementi architettonico - decorativi, nel rispetto dei valori architettonici originari.
- l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra in caso di ristrutturazione.
- è vietata la chiusura di logge e porticati anche in caso di piano attuativo.
- non sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo) e di volume.
- non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale.
- è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici di pregio.
- non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico (adeguamento alle indicazioni del Regolamento Locale d'Igiene in merito alle superfici dei locali e relativi rapporti aeroilluminanti) e per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- sono ammessi aumenti di volume, solamente per recupero di fienili o spazi assimilabili mediante permesso di costruire convenzionato.

**A3: edifici di valore storico-ambientale ed edifici coerenti con l'ambiente ma degradati**

Destinazioni d'uso:

- tutte le funzioni indicate al comma 3 del presente articolo.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico - sanitario e consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e della tipologia distributiva esistente;
- ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione degli edifici;
- sostituzione edilizia.

Prescrizioni:

- l'eliminazione delle superfetazioni non autorizzate prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra in caso di ristrutturazione;
- è ammessa la chiusura di logge e porticati in caso di piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato;
- sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo);
- è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale;
- è consentita la variazione delle posizione dei tavolati divisorii;
- sono ammessi aumenti di volume per recupero di fienili o spazi assimilabili;
- possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti.

#### **A4: edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale**

Destinazioni d'uso:

- tutte le funzioni indicate al comma 3 del presente articolo.

Interventi ammessi:

- tutti gli interventi nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e paesistici del contesto in cui è inserito l'edificio.

Prescrizioni:

- è ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio e al contesto;
- sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo);
- è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale;
- è consentita la variazione delle posizione dei tavolati divisorii;
- sono ammessi aumenti di volume per recupero di fienili o spazi assimilabili;
- possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti.

15. Gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione, per le varie componenti del manufatto edilizio, nel rispetto di quanto evidenziato ai commi precedenti e salvo diverse specifiche prescrizioni della classe dell'edificio, sono assoggettati alle seguenti prescrizioni e/o indicazioni:

Facciate:

- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti classificati come A1 e A2 anche se inclusi in Piano attuativo. Sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti ad adattare i caratteri dell'edificio al contesto;
- in caso di richiesta di intervento unitario di facciata, le chiusure anomale di portici e logge o l'inserimento di altri elementi architettonici estranei all'edificio (es: balconi, aggetti, ecc), devono essere eliminati ricostituendo i caratteri originari;
- è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline ecc.), allo scopo di ricostruire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo, salvo l'ottenimento del parere positivo dell'Amministrazione Comunale. Sono inoltre ammesse le pensiline di protezione degli accessi realizzate a disegno semplice;
- va salvaguardata e mantenuta come in origine la partitura di pilastri dei portici;
- sono ammesse aperture e riorganizzazione delle finestre allo scopo di ricostituire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo. Gli interventi tuttavia non devono alterare la riconoscibilità tipologica dell'edificio, se di particolare interesse storico;



- i balconi, che non si qualificano come superfetazioni, e gli elementi che li costituiscono dovranno essere conservati o ripristinati preferibilmente nei loro materiali originari;
- i ballatoi esistenti, in affaccio alle corti non potranno essere sostituiti da balconi o logge. I balconi esistenti derivati da modificazioni dei ballatoi originali sono tollerati sino a richiesta di intervento unitario di facciata. In tal caso si dovrà intervenire con la loro eliminazione e con il ripristino del ballatoio originale;
- la scrostatura delle stratificazioni degli intonaci, a monte della predisposizione di quelli nuovi, deve essere effettuata con estrema cautela affinché non cancelli eventuali preesistenze pittoriche, se di particolare interesse storico;
- dovranno essere mantenute e valorizzate le fasce marcapiano, le lesene e le partiture architettoniche esistenti, se di particolare interesse storico;
- tutti gli elementi in pietra decorativi e di finitura delle facciate vanno conservati e quando necessario ripristinati;
- le murature "faccia a vista" sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco e per quegli edifici che presentano paramenti murari omogenei;
- la tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori esistenti nel lotto in cui è inserito l'edificio oggetto di intervento scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale previa campionatura per evidenziarne la più consolidata preesistenza storica, elemento che resta imprescindibile;
- le gamme coloristiche previste saranno nelle gamme dei bianchi, dei gialli, dei rosa, dei grigi, dei rossi e dei marroni, ponendo attenzione al rapporto cromatico ed ambientale con gli edifici limitrofi. Altre tipologie di colorazioni potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale attraverso studi cromatici puntuali. Per le cascate l'Amministrazione Comunale imporrà il colore per l'intero complesso ed i colori scelti diventeranno "colore pilota";
- affreschi, lavorazioni a graffito esistenti e di pregevole fattura, dovranno essere mantenuti, quale elemento di memoria locale e pertanto non andranno rimossi dalle facciate;
- i serramenti dovranno essere a disegno semplice, con non più di tre specchiature per anta;
- i serramenti degli edifici costituenti la corte, devono essere previsti nel prevalente colore e materiale;
- i parapetti di portefinestre, balconi, balconate, loggiati, ballatoi e simili non potranno essere pieni e/o a chiusura totale;
- eventuali inferriate fisse alle finestre devono essere realizzate a disegno semplice e non dovranno essere sporgenti dal filo del davanzale se al piano terra dei fronti prospettanti sul suolo pubblico;
- le vetrine di negozi e laboratori potranno essere realizzate in legno o metallo;
- le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti delle aperture. Soluzioni diverse potranno essere consentite previa Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

#### Coperture:

- per assicurare il rapporto aereo-illuminante pari ad 1/8 o per motivate esigenze architettoniche, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5;
- è ammessa la realizzazione di cappuccine o abbaini, con la possibile realizzazione di un terrazzino a tasca che permetta di ottenere i corretti rapporti aero-illuminanti;
- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali se di particolare interesse storico.

#### Spazi aperti:

- non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale o consono allo stato dei luoghi: massetti, lastre o altri materiali composti purché di tipo classico ed idoneo ai centri storici urbani. È vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione così come riconosciute nel PTCP;
- le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti (strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati) o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non

conformi. La demolizione o ricostruzione è ammessa in caso di manufatti fatiscenti e/o pericolanti o difficilmente recuperabili, il rifacimento può avvenire solo attraverso l'uso di materiali conformi all'eventuale contesto storico. Le nuove pavimentazioni dovranno essere consone al carattere storico ambientale del contesto;

- al piano terra, la corte potrà essere divisa al fine di creare cortiletti o spazi privati di pertinenza delle singole unità abitative purchè le delimitazioni siano costituite da rete ed essenze arbustive;
- i portoncini, gli accessi carrai a servizio della residenza, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di apertura e chiusura di vani, che siano espressione della tradizione locale, saranno conservati e restaurati o altrimenti rifatti e realizzati con tecniche e materiali simili agli originali;
- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno o simil legno;
- è vietata l'asportazione o la distruzione non giustificata di tutti gli elementi architettonici complementari, delle edicole votive e di arredo ambientale esistenti di interesse storico, sia interni sia negli spazi liberi, racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi;
- la conservazione, il consolidamento, il ripristino e la ricostruzione delle murature saranno attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive tenendo conto del contesto;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità e somiglianza all'esistente;
- è consentito l'uso di spazi privati, per la posa di strutture leggere, di limitato impatto, in aderenza e non a edifici appartenenti alla categoria A4, previo parere della Commissione Paesistica.

#### parcheggi e box

- è consentito l'uso di spazi privati come superficie per parcheggi pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza qualora gli accessi verticali siano esclusivamente costituiti da piattaforme saliscendi;
- è ammessa la realizzazione di porticati liberi per il ricovero di automezzi nei limiti di un posto macchina di 18 mq per alloggio, ove fosse documentata l'impossibilità di realizzare autorimesse interrato; i porticati dovranno inoltre essere realizzati in posizione e con modalità tali da non compromettere l'immagine dell'edificio principale.

### **Art. 20 – Ambiti urbani per insediamenti residenziali**

1. Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
2. Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa la edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono.
3. Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la pubblica via non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60 cm.
4. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50 metri rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.Lgs n. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata (es: mancanza di spazi sufficienti, notevole differenza di quote tra la proprietà ed il piano stradale, ecc.) il cancello, o la serranda che delimita l'accesso, potrà anche essere installato a filo strada, purchè venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica.
5. Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino

l'aspetto unitario, fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso edilizio.

6. Gli ambiti per insediamenti residenziali sono così suddivisi:

**a. Ambiti urbani consolidati**

Riguardano le aree a prevalenza utilizzate per l'insediamento residenziale esistente già edificate e consolidate, caratterizzate da edificazione per lo più realizzata in attuazione di piani attuativi, con particolare riferimento ai condomini, che per quantità volumetrica e distribuzione morfologica, di fatto si possono definire come zona saturata.

Mediante procedimento edilizio diretto sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, che riguardino unicamente opere non comportanti aumenti della volumetria esistente.

Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:

- Funzione residenziale: R1 – R2
- Funzione turistico/ricettiva: H1 – H2
- Funzione produttiva/direzionale: D1 se compatibile con la residenza dal punto di vista della sostenibilità ambientale - D8 – D9 – D10 – D11 limitatamente a strutture teatrali
- Funzione commerciale: C1 – C4
- Funzione agricola/rurale: nessun uso

In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto di tutti i parametri e indici esistenti.

**b. Ambiti urbani ad assetto modificabile**

Riguardano le aree a prevalenza utilizzate per l'insediamento residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi debbono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti.

Mediante procedimento edilizio diretto sono ammesse tutte le categorie d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia.

Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:

- Funzione residenziale: R1 – R2
- Funzione turistico/ricettiva: H1 – H2
- Funzione produttiva/direzionale: D1 se compatibile con la residenza dal punto di vista della sostenibilità ambientale - D8 – D9 – D10 – D11 limitatamente a strutture teatrali
- Funzione commerciale: C1 – C4
- Funzione agricola/rurale: nessun uso

In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e indici:

$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

$I_p = 0,5 \text{ mc/mq}$

$R_c = 35\% \text{ di } S_f$

$S_p = 30\% \text{ di } S_f$  riducibile al 15% completamente libera nel sottosuolo, qualora siano previsti sistemi alternativi di drenaggio, quali subirrigazione, ecc., per il rimanente 15%

$H = 11,00 \text{ m}$

Per le nuove costruzioni, gli usi compatibili, accessori o complementari, di cui all'art. 5 comma 6, devono essere limitati ad 1/3 della  $S_{lp}$  realizzata; nel caso di aumento di detta percentuale la destinazione d'uso complessiva si assimilerà alla nuova funzione.

**c. Ambiti soggetti a riqualificazione (AR)**

Riguardano le aree del territorio edificato, in particolar modo di dimensioni piccole e significative, che in considerazione di valutazioni di carattere morfotipologico e/o per specifiche esigenze di

integrazione degli spazi pubblici disponibili, comportano la necessità di sottoscrivere una convenzione con la pubblica amministrazione. Gli interventi previsti di trasformazione e riassetto urbano, nonché di ridefinizione funzionale, sono finalizzati alla riqualificazione e ricucitura del tessuto urbano.

In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e indici:

$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

$I_p = 0,5 \text{ mc/mq}$

$R_c = 35\% \text{ di } S_f$

$S_p = 30\% \text{ di } S_f$  riducibile al 15% completamente libera nel sottosuolo, qualora siano previsti sistemi alternativi di drenaggio, quali subirrigazione, ecc., per il rimanente 15%

$H$  = definita nella relativa scheda urbanistica prescrittiva degli ambiti

Destinazione d'uso: definita nella relativa scheda urbanistica prescrittiva degli ambiti

#### **d. Ambiti soggetti a rigenerazione urbana (ARU)**

Riguardano le aree del territorio edificato aventi caratteristiche morfotipologiche descritte al precedente art. 13.

In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e indici:

$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

$I_p = 0,5 \text{ mc/mq}$

$R_c$  e  $S_p$  = da definire in sede negoziale e progettuale a seconda delle caratteristiche dell'intervento

$H$  = definita nella relativa scheda urbanistica prescrittiva degli ambiti

Destinazione d'uso: definita nella relativa scheda urbanistica prescrittiva degli ambiti

### **Art. 21 – Ambiti urbani per insediamenti commerciali - ricettivi**

1. Tali ambiti riguardano le aree del territorio già utilizzate per insediamenti prevalentemente commerciali e ricettivi nelle quali è ammesso il mantenimento ed il completamento delle attrezzature esistenti. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
2. I nuovi insediamenti a destinazione commerciale potranno essere realizzati solo nel rispetto delle norme di cui alla legge regionale n. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".
3. Mediante procedimento edilizio diretto sono ammesse tutte le categorie d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia.
4. Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:
  - Funzione residenziale: nessun uso fatto salvo quanto previsto dal comma 5
  - Funzione turistico/ricettiva: H1 – H2 – H3
  - Funzione produttiva/direzionale: D1 – D8 – D9 – D10 – D11 con esclusione della discoteca e/o discopub
  - Funzione commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 – C5 – C6
  - Funzione agricola/rurale: nessun uso
5. È ammessa la residenza di servizio con un limite di mq 150 di  $S_{lp}$  complessiva.
6. Gli usi compatibili, accessori o complementari devono essere limitati ad 1/3 della  $S_{lp}$  realizzata; nel caso di aumento di detta percentuale la destinazione d'uso complessiva si assimilerà alla nuova funzione.
7. In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e indici:
  - $U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$
  - $I_p = 0,5 \text{ mq/mq}$
  - $R_c = 60\% \text{ di } S_f$

$S_p = 15\%$  di  $S_f$   
 $H = 16,50$  m

8. Nel caso di lotto saturo, è ammessa la possibilità di ampliamento per le attività in essere del 20% rispetto alla  $S_p$  esistente e comunque per un massimo di 200 mq, in eccedenza agli indici edificatori di zona nel rispetto delle distanze e delle altezze massime mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato. Tale possibilità di ampliamento è consentita anche agli immobili con destinazione funzionale commerciale/ricettiva localizzati in altri ambiti del territorio diversamente azzonati.

## **Art. 22 – Ambiti urbani per insediamenti produttivi - direzionali**

1. Tali ambiti riguardano le parti del territorio destinate prevalentemente agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali, direzionali e ai servizi ad essi collegati come le abitazioni dei custodi, dei proprietari, i servizi tecnici ed amministrativi, i depositi anche all'aperto e i magazzini, le mense e i servizi sociali. Sono ammessi anche locali di vendita dei prodotti tipici delle attività artigianali. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
2. Ogni insediamento di natura industriale o artigianale dovrà garantire mediante specifici impianti tecnologici la non pericolosità degli scarichi e dei fumi, secondo le disposizioni ed i parametri ammessi dalle autorità competenti e dalle norme vigenti in materia. La sicurezza degli scarichi e dei fumi è la condizione primaria perché venga concessa la realizzazione degli insediamenti produttivi. Dovranno essere anche osservate le norme vigenti in materia di inquinamento acustico e di produzione di rifiuti solidi.
3. Mediante procedimento edilizio diretto sono ammesse tutte le categorie d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia.
4. Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:
  - Funzione residenziale: nessun uso fatto salvo quanto previsto dal comma 5
  - Funzione turistico/ricettiva: H1 – H2 – H3
  - Funzione produttiva/direzionale: D1 – D2 – D3 – D4 – D5 – D6 – D7 – D8 – D9 – D10 – D11
  - Funzione commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 – C5 – C6
  - Funzione agricola/rurale: nessun uso
5. È ammessa la residenza di servizio con un limite di mq 150 di  $S_p$  complessiva.
6. Sono ammessi gli uffici di pertinenza dei servizi tecnologici di cui all'art. 6 del Piano dei Servizi senza limitazioni, fatto salvo il rispetto degli indici e parametri previsti al comma 8 del presente articolo.
7. Gli usi compatibili, accessori o complementari devono essere limitati ad 1/3 della  $S_p$  realizzata; nel caso di aumento di detta percentuale la destinazione d'uso complessiva si assimilerà alla nuova funzione.
8. In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e indici:

$U_f = 1,0$  mq/mq  
 $I_p = 0,5$  mq/mq  
 $R_c = 60\%$  di  $S_f$   
 $S_p = 15\%$  di  $S_f$   
 $H = 12,00$  m
9. Laddove sussistano documentate esigenze di carattere produttivo che prevedano la necessità di dotare gli edifici di carroponete per lo svolgimento delle lavorazioni, l'altezza massima di zona potrà essere incrementata fino ad un massimo di 14,00 m.

10. Negli ambiti urbani per insediamenti produttivi – direzionali identificati con apposita simbologia e grafia nella tavola di azionamento PR-02, al fine di salvaguardare le residenze esistenti, non è consentito l'insediamento di attività produttive insalubri di 1a e 2a classe di cui all'uso D5 dell'art. 5 delle presenti norme.
11. Negli ambiti urbani per insediamenti produttivi – direzionali sono previsti incentivi disciplinati dall'art. 17 delle presenti norme.

### **Art. 23 – Aree rurali - agricole**

1. Tali aree riguardano le parti del territorio non urbanizzato destinate alle attività agricole e alle strutture connesse.
2. Nelle aree agricole sono ammessi i soli usi agricoli. Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
3. Nelle aree agricole vige la disciplina di cui al Titolo III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura - della L.R. n. 12/2005.
4. Per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche se non sussistono i requisiti soggettivi previsti dalla L.R. n. 12/2005.
5. Sono esclusi impianti di produzione dell'energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici al suolo, mentre è consentito il loro posizionamento su manufatti esistenti o comunemente destinati ad attività funzionali all'attività agricola.
6. Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale rispettando:  
Altezza massima edifici H max: 8 m  
Altezza massima serre H serre: 6 m  
Distanza minima dai confini e dalle strade: 20 m
7. La distanza minima dai confini e dalle strade, può essere ridotta fino a un massimo di 8 m per esigenze tecniche o tecnologiche di sviluppo dell'azienda stessa.
8. Le aree agricole, in relazione alle caratteristiche pedologiche, morfologiche, paesaggistico e ambientale del territorio sono così classificate:
  - aree agricole produttive
  - aree agricole periurbane
  - aree rurali di rilevanza ecologica

#### **a. Aree agricole produttive**

Tali aree sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e sono sede degli insediamenti rurali esistenti. In esse è prevista la continuazione della attività agricola, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali.

Sono ammesse le seguenti funzioni di rilievo edilizio:

- abitazioni per gli agricoltori o per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
- ricovero attrezzi e macchinari agricoli;
- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
- allevamenti zootecnici salvo i casi di esclusione sotto riportati;
- attività agrituristiche e di ristorazione esclusivamente connessa all'attività agrituristica.

Sono escluse:

- tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
- cave di sabbia, di ghiaia, di argilla. Alle cave esistenti non potranno essere date ulteriori concessioni di ampliamento; le cave abbandonate dovranno essere recuperate ambientalmente in base a modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale;
- impianti di allevamento di suini, pollame e animali da pelliccia;
- uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legati all'attività agricola, nonché alberghi in genere;
- insediamenti di impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

#### **b. Aree agricole periurbane**

Sono aree destinate all'esercizio della attività agricola. In esse è previsto il mantenimento e il recupero dell'assetto naturale, la continuazione della attività agricola anche da parte di proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali. La costruzione di nuovi edifici residenziali per l'imprenditore agricolo o per i dipendenti dell'azienda è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono ammesse le seguenti funzioni di rilievo edilizio:

- abitazioni per gli agricoltori o per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
- ricovero attrezzi e macchinari agricoli;
- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Sono escluse:

- tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
- allevamento di animali;
- uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legati all'attività agricola, nonché alberghi in genere;
- insediamenti di impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

#### **c. Aree rurali di rilevanza ecologica**

In queste aree è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione. È consentita unicamente l'edificazione, da parte di qualsiasi operatore, di:

- recinzioni, a delimitazione di un'area pari a 10 volte la superficie coperta di edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, solo per sicurezza o comprovate necessità di conduzione del fondo o delle altre attività connesse all'agricoltura;
- recinzioni di superfici pari ad massimo di 100,00 mq in aderenza agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, a delimitazione di aree per orti e per ricovero animali domestici.

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, le recinzioni, quando ammesse, devono essere realizzate con siepe di essenze arbustive autoctone, eventualmente integrate con una rete metallica sostenuta da paletti direttamente conficcati nel terreno. Non sono ammessi muretti per recinzione. In ogni caso le recinzioni dovranno lasciare uno spazio libero tra la quota naturale del terreno e la rete nella misura minima di 20 cm.

Non sono consentite altre forme di recinzione dei terreni comprese quelle costituite da essenze naturali. Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti ed esclusivamente con specie vegetali autoctone.

**Art. 24 – Aree di interesse paesistico-ambientale: Parchi Locali di Interesse Sovracomunale**

1. I PLIS, ai sensi della L.R. n. 86/1983 e della L.R. n. 41/1985, sono ambiti a destinazione agricola che presentano caratteristiche morfologiche e paesaggistiche di rilevante interesse finalizzati a conservare, salvaguardare, recuperare e valorizzare gli elementi peculiari del paesaggio e dell'ambiente.
2. Sono individuati nel territorio comunale i seguenti Parchi Locali di Interesse Sovracomunale:
  - Plis "Media Valle del Lambro" riconosciuto con D.G.R. n. 7/8966 del 30/04/2002 e con D.G.P. n. 954/2006;
  - Plis "Est delle Cave" riconosciuto con D.G.P. n. 501/2009.
3. Gli obiettivi dei suddetti PLIS sono quelli di:
  - attuare un processo di presidio, tutela attiva e riqualificazione del territorio del Parco come corridoio ecologico e paesaggistico fondamentale del sistema del verde di area vasta nonché valorizzarne il territorio come polmone verde nel tessuto urbano in grado di migliorare la qualità della vita;
  - favorire e promuovere l'interconnessione con e fra i sistemi verdi sviluppando la rete della mobilità dolce;
  - ricercare un equilibrio funzionale e paesaggistico che assicuri l'armonica convivenza fra il Parco ed il territorio edificato interno o confinante, il miglior inserimento ambientale possibile delle infrastrutture esistenti e, progressivamente, la dismissione delle attività non compatibili ed incongrue con la destinazione a parco.
4. L'edificazione nelle aree comprese negli ambiti dei PLIS è subordinata all'approvazione di apposito strumento attuativo ai sensi della DGR n. 8/6148 del 12 dicembre 2007, da redigere in forma coordinata con i Comuni cointeressati e gli organi di gestione del Parco.
5. Nell'ambito delle aree ricadenti all'interno del perimetro dei PLIS, ai fini della salvaguardia degli ecosistemi esistenti e del recupero delle aree degradate, in assenza dei relativi strumenti attuativi per i PLIS, si applicano le seguenti norme transitorie:
  - sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo degli edifici esistenti, finalizzati alla tutela e fruizione dei caratteri paesistico - ambientali presenti;
  - sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione di quelle previste dalla normativa nelle aree destinate all'agricoltura;
  - è consentita la realizzazione di strutture ed impianti pubblici e privati di uso pubblico convenzionato, purché comprendano adeguate misure di mitigazione e compatibilità paesistico - ambientale nonché compatibili con le finalità del Parco previa approvazione da parte dei Comuni cointeressati e degli organi di gestione del Parco;
  - è vietata l'introduzione volontaria di specie animali estranee agli ecosistemi esistenti, fatta salva l'attività di allevamento;
  - è vietata l'introduzione volontaria di specie vegetali non appartenenti alla flora spontanea tipica dei luoghi, fatta salva la possibilità di introdurre specie diverse per la coltivazione specializzata;
  - sono ammesse le recinzioni esclusivamente con le caratteristiche delle aree rurali di rilevanza ecologica;
  - è vietato il taglio delle alberature di alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali;
  - è vietata l'attività di discarica di qualunque tipo;
  - è vietata l'apertura di nuove cave ed impianti per l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, rifiuti, etc.) ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola, costituenti impianti di interesse pubblico o quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni vigenti;
  - è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti ad uso pubblicitario;
  - è vietato l'insediamento di attività non compatibili con le funzioni del Parco.
6. Eventuali incentivi volumetrici riconosciuti dal PGT ad aree incluse nei PLIS, debbono essere attuati altrove.



7. L'Amministrazione Comunale si impegna a promuovere iniziative di potenziamento dei servizi (parcheggi, punti informativi, aree di accoglienza) funzionali al miglioramento della fruibilità delle aree dei Parchi, anche attraverso la realizzazione di specifici accordi con gli enti interessati. Questi interventi potranno anche essere orientati a risolvere situazioni di criticità presenti in comparti adiacenti ed esterne alle aree di rilevanza ecologica.
8. Nelle aree comprese negli ambiti dei PLIS, l'attività agricola dovrà prestare attenzione a non modificare l'aspetto morfologico dei luoghi. Le tracce di elementi morfologici presenti, ancorchè rilevanti da un punto di vista geologico, dovranno essere mantenuti nel rispetto del naturale assetto dei luoghi.

#### **Art. 25 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica e vincolate**

1. Le aree non soggette a trasformazione sono prevalentemente quelle di rispetto stradale, delle aree cimiteriali, delle linee elettriche, dei gasdotti e di ogni altra infrastruttura che comporta il rispetto di fasce non edificabili. Rientrano tra esse le aree soggette ad escavazione, secondo la disciplina specifica del Piano Cave della Provincia di Milano.
2. In tali aree è vietata la nuova edificazione e la ristrutturazione edilizia, ma è fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. Nelle aree di rispetto stradale possono essere realizzati parcheggi pubblici e stazioni di servizio per la distribuzione del carburante e/o autolavaggi per le quali si intende richiamata la normativa vigente in materia. Nelle aree di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di parcheggi e di zone a verde connesse alla fruizione dei servizi cimiteriali.
3. In tali aree sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
4. Nello specifico elaborato del Documento di Piano (DP-02) relativo ai vincoli e alle tutele sono individuati con apposito segno grafico le aree che risultano interessate da specifiche disposizioni normative. I vincoli segnati sono da intendersi di valore orientativo e dunque non probatorio; l'effettiva presenza del vincolo deve essere accertata sul luogo in occasione degli adempimenti per il conseguimento del titolo abilitativo.  
Per le aree vincolate si applicano le seguenti disposizioni:

##### a) Aree di rispetto cimiteriale:

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia e, in particolare, le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U.LL.SS. (Regio Decreto n. 1265/1934) così come modificato dalla L. 166/2002 e dal Regolamento Regionale 9 novembre del 2004 n. 6.

##### b) Aree di rispetto stradale:

In tali zone si applicano le disposizioni del Decreto Legislativo n. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. n. 495/1992).

Ferma restando l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale, si rimanda alle predette normative per le ulteriori disposizioni a tutela della viabilità pubblica.

Tali fasce hanno sia funzioni di protezione della viabilità esistente e di progetto, sia la funzione di riservare le aree in esse comprese alla realizzazione di nuove strade, di corsie di servizio, di ampliamento delle carreggiate esistenti, di parcheggi pubblici e di percorsi pedonali e ciclabili.

Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcun aumento della volumetria.

I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro.

All'interno delle fasce di rispetto autostradale, così come individuate dal Nuovo Codice della Strada, vige un vincolo totale ed assoluto di in edificabilità.

Per le edificazioni esistenti all'interno della fasce di rispetto autostradale non sono ammessi cambiamenti d'uso.

c) Aree di rispetto degli elettrodotti

Per gli interventi in prossimità di tali infrastrutture dovranno essere rispettate le distanze previste dalle disposizioni vigenti nonché prodotto il parere dell'ente esercente la linea elettrica. Sono comunque fatte salve le prescrizioni di legge nonché i vincoli derivanti dalle servitù acquisite dall'ente esercente nelle limitazioni previste dalla normativa di settore.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, ed è necessario contattare il gestore della linea elettrica il quale deve provvedere a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/5/2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

d) Aree destinate alla viabilità pubblica:

Su tali aree non è ammessa alcuna edificazione. L'indicazione delle strade da realizzare ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera. Le aree comprese in tali zone non sono computabili ai fini della capacità edificatoria del lotto.

Le porzioni dei lotti ricadenti in aree destinate a sede stradale, a marciapiede e a parcheggio pubblico, appartenenti alla medesima proprietà del lotto, in caso di costruzione o ristrutturazione di un immobile, devono essere cedute alla Pubblica Amministrazione.

e) Edifici vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/2004:

Negli elaborati del PGT sono individuati gli edifici di interesse architettonico-storico-culturale e soggetti a verifica di interesse culturale, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Risultano assoggettati a vincolo, mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità, i beni di interesse storico artistico. Per tali beni sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e di restauro, fatta salva l'osservanza delle disposizioni specifiche dei provvedimenti impositivi di vincolo, previa autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

f) Aree di rispetto dei pozzi per acqua potabile:

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, ovvero ai pozzi dell'acquedotto.

Ai sensi di legge, tali fasce si distinguono in:

- Fascia di tutela assoluta (10 metri dal punto di captazione);
- Seconda fascia di tutela (200 metri rispetto al punto di captazione).

In esse valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. n. 236/1998 e di quanto riportato nel titolo III del D.Lgs. n. 152/2006.

g) Aree soggette a bonifica ambientale:

Gli interventi edilizi potranno essere effettuati previa verifica di compatibilità con gli interventi di bonifica in atto, ai sensi del titolo V del D.Lgs. 152/2006.

h) Vincoli reti tecnologiche:

Sono riportate negli elaborati del PUGGS le linee tecnologiche presenti sul territorio comunale.

Gli interventi edilizi ed urbanistici in prossimità di tali linee tecnologiche e comunque interferenti con esse sono disciplinati, oltre che dalle norme di PGT, dalle prevalenti norme di settore.

i) Vincoli derivanti dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico:

Per quanto riguarda i vincoli derivanti da normative in vigore di contenuto prettamente idrogeologico ed idraulico presenti sul territorio comunale si rimanda allo specifico studio geologico allegato quale parte integrante al PGT.

l) Vincoli gasdotti ad alta pressione per la distribuzione a carattere territoriale:

Le linee di gasdotto a carattere distributivo territoriale formano automaticamente fascia di rispetto a carattere edificatorio secondo le leggi e le normative vigenti. La posizione del gasdotto deve essere verificata con il gestore.

**Art. 26 – Ambiti con piani attuativi vigenti**

1. Comprendono le aree soggette a piano attuativo in corso, riconfermate nel presente Piano delle Regole, le cui modalità esecutive sono stabilite nei relativi atti e documenti progettuali approvati dall'organo competente.

**Art. 27 – Ambiti disciplinati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi**

1. Le aree disciplinate dal Documento di Piano riguardano ambiti urbani individuati dal PGT come aree strategiche destinate a nuovi interventi di trasformazione, la cui realizzazione risulta demandata a pianificazione attuativa in base alle indicazioni del Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione). La presente categoria non ricomprende gli interventi di pianificazione attuativa previsti dal Piano delle Regole. Gli immobili ricadenti all'interno dei perimetri degli stessi potranno essere assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria fino all'approvazione dello strumento attuativo previsto.
2. Le definizioni, i parametri urbanistici, edilizi e le destinazioni funzionali d'uso utilizzati nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano corrispondono agli stessi individuati e descritti nel Piano delle Regole.
3. Per quanto non esplicitamente regolamentato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione si deve fare riferimento alla normativa del Piano delle Regole.
4. Le quantità di superficie riportate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione nonché le volumetrie derivabili dall'applicazione degli indici edificatori sono da intendersi indicative e diventeranno effettive solo con la presentazione del Piano Attuativo che farà seguito alla procedura di negoziazione con l'Amministrazione Comunale.
5. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:
  - DP-01: Relazione illustrativa
  - DP-02: Vincoli ed Emergenze Paesaggistiche
  - DP-03: Sensibilità Paesistica
  - DP-04: Ambiti di Trasformazione
  - DP-05: Schede di attuazione degli ambiti
  - DP-06: Rete Ecologica Comunale e Aree non Urbanizzate
  - DP-07: Previsioni di Piano
6. Le indicazioni del Documento di Piano non determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.
7. Le aree individuate dal Piano dei Servizi, rappresentano l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovralocale. Tali aree, suddivise in servizi pubblici o di interesse generale esistenti e di progetto, sono disciplinate dal Piano dei Servizi e il PGT si pone come obiettivo la valorizzazione e il miglioramento quantitativo e soprattutto qualitativo delle stesse.
8. Le prescrizioni e le indicazioni del Piano dei Servizi, in relazione alle aree per servizi e attrezzature che rivestono interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

**Titolo V: DISCIPLINA PER IL COMMERCIO****Art. 28 – Criteri generali**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.
2. Le diverse tipologie delle strutture di vendita sono definite dal medesimo art. 4 del decreto legislativo.

3. Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso.
4. Tutte le autorizzazioni commerciali dovranno essere rilasciate nel rispetto dei criteri redatti sulla scorta degli indirizzi emanati dalla Regione Lombardia e deliberati dagli organi comunali deputati a tale compito.
5. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali od equiparate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:
  - le attività relative alle vendita di merci suddivise in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita;
  - le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
  - le attività di erogazione diretta di servizi sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti, esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa.
6. Si considerano a destinazione d'uso commerciale gli spazi edificati o le loro aree all'aperto utilizzate per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.
7. Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
8. Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti, ecc.).
9. La Superficie di vendita di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.
10. Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.
11. Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita una quota pari a 1/3 della superficie dei locali.
12. Per la vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva.
13. E' ammesso l'esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio nello stesso locale. Nel caso di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività e si richiede la destinazione d'uso commerciale.
14. Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio. È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.

15. Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:
  - alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
  - extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.
16. Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
17. Per quanto non previsto si rimanda alla L.R. n. 6/2010 "Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Commercio e Fiere" e alle leggi di settore vigenti.

#### **Art. 29 – Stazioni di servizio e rifornimento carburanti**

1. Comprende le attrezzature ed impianti per la distribuzione di carburanti e relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli, compresi gli impianti ad uso privato.
2. Tali attrezzature sono consentite negli ambiti a destinazione commerciale, produttiva/direzionale e nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto, nel rispetto della normativa in materia.
3. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di approvazione del presente PGT, al fine di adeguare le attrezzature al servizio degli autoveicoli, compresi gli adeguamenti delle strutture alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, possono essere realizzati interventi migliorativi e di ammodernamento nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia.
4. E' ammessa l'installazione di impianti di autolavaggio all'interno di stazioni di servizio e di rifornimento oppure all'interno degli ambiti produttivi.
5. Distanza dal confine stradale o dal limite esterno del marciapiede: 5,00 m
6. Almeno 15 mq, ogni 100 mq di superficie dell'area di intervento, dovrà essere sistemata a verde. Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli devono rispettare le distanze dai confini non inferiore a 5 m.
7. E' ammessa la possibilità di ampliamento per le attività in essere del 20% rispetto alla Slp esistente e comunque per un massimo di 200 mq, in eccedenza ai parametri ed indici di zona nel rispetto delle distanze di cui all'art. 4 delle presenti norme, mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

### **Titolo VI: DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 30 – Edifici ed attività in contrasto con le norme di zona**

1. Agli interventi già assentiti con permessi di costruire o DIA/SCIA in contrasto con le previsioni del PGT si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 ultimo comma del D.P.R. n. 380/2001 ("Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio").
2. Per gli edifici e le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, compresi quelli autorizzati prima di tale data e conclusi regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona e con le presenti norme del Piano delle Regole, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione

straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non aumentino la SIp; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

3. Per gli edifici e le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi, oltre gli interventi di cui al comma precedente, interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della SIp esistente, per necessità subentrate successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse.
4. Le attività esistenti alla data di adozione del PGT e in contrasto con le destinazioni urbanistiche delle zone in cui si trovano, possono continuare ad esercitare fino alla cessazione dell'attività, fermo restando il rispetto delle norme igieniche ed edilizie. Sono comunque ammessi i sub ingressi.

#### **Art. 31 – Edifici oggetto di condono edilizio**

1. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento di adeguamento alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.
2. Le opere condonate di cui al comma 1 possono subire trasformazioni delle destinazioni d'uso, esclusivamente per un adeguamento alle destinazioni di zona.

#### **Art. 32 – Rinvio ad altre disposizioni, deroghe e principi interpretativi**

1. Le disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata, in caso di contrasto, prevalgono sulle presenti norme e disposizioni. Se sopravvenute, integrano e/o modificano le presenti norme senza necessità di loro formale recepimento.
2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme, si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti, nazionali e regionali, nonché agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovra comunale, per le materie di loro specifica competenza. In caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio s'intende riferito alle disposizioni sopravvenute.
3. Il PGT si attua nell'osservanza delle disposizioni relative alla sua componente geologica, idrogeologica e sismica, i cui elaborati cartografici e normativi ne costituiscono parte integrante e le cui prescrizioni sono da considerare prevalenti, ove in contrasto, con quelle contenute negli articoli delle presenti norme e nell'osservanza dei regolamenti comunali e degli eventuali studi e piani di settore aventi incidenza nel governo del territorio.
4. Qualora a termini di legge venissero a decadere i vincoli preordinati all'esproprio, nelle more della esecutività della successiva pianificazione, la disciplina urbanistica delle aree interessate è quella prevista dall'art. 9 c.1 del D.P.R. n. 380/2001.
5. In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il PGT, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
  1. disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica;
  2. disposizioni contenute nel Piano delle Regole, in ragione del loro valore conformativo;
  3. disposizioni contenute nel Documento di Piano.In caso di contrasto tra le tavole cartografiche e le norme prevalgono sempre le norme.
6. Sono ammesse deroghe alle norme del PGT solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

#### **Art. 33 – Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del PGT**

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del PGT, nell'ambito della procedura permanente di VAS, al fine di verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado

di realizzazione di quello previsto dal Piano, indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche, utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.