

CITTÀ' METROPOLITANA di MILANO

VARIANTE 2020

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

PIANO DELLE REGOLE



D.G.R. n° ix 761 del 10 NOVEMBRE 2010 e s.m.i.

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005, N. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.

LEGGE REGIONALE 28 novembre 2014, n. 31 Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato

VERSIONE
ARCHIVIAZIONE

APPROVAZIONE

Titolo:

Adozione:

VARIANTE 2024

—

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE

Approvazione:

—

Scala:

Pubblicazione:

Studio Tecnico Castelli s.r.l.
di Castelli Giovanni & C.
Via Monteggia, 38
21014 — Laveno Mombello (Va)
Tel./fax. 0332/651693
info@studiotecnicocastelli.eu
P. IVA 02426270126



IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

INDICE

Sommario

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI GLI ATTI DEL PGT	5
ART.1 AMBITO DI APPLICAZIONE	6
ART.2 PARAMETRI EDIFICATORI ED INTERVENTI EDILIZI	6
ART.3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT	15
ART.3bis PROCEDURA PROGETTO URBANO– STRUMENTI DI INNALZAMENTO DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA.....	16
ART.4 AREA DI PERTINENZA.....	19
ART.5 ASSERVIMENTO DI AREE	20
ART.6 COMPENSAZIONE.....	20
ART.7 DISTANZA MINIMA TRA COSTRUZIONI	21
ART.8 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI AMBITO URBANISTICO	22
ART.9 DISTANZE MINIME DALLE STRADE	23
ART.10 INCENTIVAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	24
ART.11 DESTINAZIONI D'USO.....	25
ART.12 CARICHI URBANISTICI E MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	26
ART.13 INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA, DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE, RISPARMIO IDRICO	30
ART.14 INTERVENTI PERTINENZIALI	30
ART.15 PARCHEGGI PERTINENZIALI	32
ART.16 RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	33
ART.17 RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI E A PIANO TERRA ESISTENTI AD USO RESIDENZIALE, TERZIARIO O COMMERCIALE	34
ART.18 UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PGT.....	34
ART.19 ZONE E FASCE DI RISPETTO	35
ART.20 FASCE DI RISPETTO STRADALE	35
ART.21 ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	36
ART.22 ZONA DI RISPETTO DEI POZZI	36

ART.23 ZONA DI RISPETTO DELLA VASCA VOLANO.....	36
ART.24 ZONA DI RISPETTO DELLA PIATTAFORMA ECOLOGICA.....	37
ART.25 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI.....	37
ART.26 FASCE DI RISPETTO DEI METANODOTTI ED OLEODOTTI	37
ART.27 FASCE DI RISPETTO DEI RETICOLI IDRICI E DEI CANALI	38
ART.28 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	38
ART.29 EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE	38
ART.30 SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.....	39
ART.31 NORME RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	39
PARTE SECONDA DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	41
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	42
ART.32 AMBITO DI APPLICAZIONE.....	42
ART.33 NORMA DI PREVALENZA.....	42
TITOLO II DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	43
ART.34 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC.....	43
ART.35 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NAF	44
ART.36 TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE.....	47
ART.37 TESSUTO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA E COMMERCIALE.....	53
ART.38 AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE.....	54
ART.39 EDIFICI ESISTENTI NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI	65
ART.40 TESSUTO PER SERVIZI SOCIO SANITARI	67
ART.41 AREE INTERSTIZIALI VERDI -VP	68
ART.42 AMBITI PREVALEMENTEMENTE A SERVIZI	69
TITOLO III AREALI AGRICOLI	70
ART.43 AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA.....	70
ART.44 AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA DI VALORE STRATEGICO.....	71
ART.45 CASCINE	71
TITOLO IV - AREALE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO	73
ART.46 TUTELA DEL PAESAGGIO	73
ART.47 AMBITI AGRICOLI STRATEGICI.....	74
ART.48 PLIS PARCO DELLE ROGGE	75
ART.49 RETE ECOLOGICA COMUNALE - REC	79
ART.49.bis RETE VERDE METROPOLITANA.....	82

ART.50 AREE BOSCATE	85
ART.51 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE IN AMBITO URBANO	85
ART.52 RETICOLO IDROGRAFICO	88
TITOLO V IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA IN BASE ALLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE	89
ART.53 BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI	89
ART.54 BENI CULTURALI	89
ART.55 BENI PAESAGGISTICI	90
ART.56 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	90
TITOLO VI - IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA IN BASE AL PGT	91
ART.57 BENI DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO O ETNOANTROPOLOGICO LOCALE	91
ALLEGATO	93

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI GLI ATTI DEL PGT

ART.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni di cui alla Parte Prima delle presenti Norme di Attuazione sono comuni a tutti gli atti del PGT e prevalgono sulle previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi eventualmente in contrasto.

ART.2 PARAMETRI EDIFICATORI ED INTERVENTI EDILIZI

1.- Al fine dell'applicazione delle norme del PGT valgono le definizioni e gli acronimi dei parametri edificatori contenute nell'Allegato B della D.G.R. 24.10.2018, n. XI/695 e s.m.i., come integrate dai successivi commi, nonché le definizioni degli interventi edilizi contemplate dall'art.3, comma 1, del d.P.R. n.380/2010 e s.m.i. e dall'art.27, comma 1, della L.R. n.12/2005 e s.m.i..

2.- L'Altezza urbanistica (AU) da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico (VU) è pari a 3,00 m.

3.- La verifica dei parametri edificatori prescritti dagli atti del PGT è richiesta esclusivamente per gli interventi di nuova costruzione nonché per quelli di ristrutturazione edilizia che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma e/o un ampliamento della costruzione esistente e/o il mutamento della destinazione d'uso.

4.- Nella verifica dei parametri edificatori di cui ai precedenti commi si tiene conto anche degli edifici e dei manufatti edilizi esistenti nel lotto.

5.- Le definizioni dei parametri edificatori di cui al precedente comma 1 trovano applicazione anche con riferimento alle costruzioni esistenti che sono state eseguite tenendo conto di altre diverse definizioni.

6.- Il progettista attesta la conformità e la legittimità relativamente allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati o indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda e in particolare:

a) per i progetti riguardanti edifici ultimati anteriormente all'entrata in vigore della Legge n.10 del 28.01.1977, dotati di certificato di abitabilità/agibilità, il progettista è tenuto ad asseverare che il fabbricato è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata in data anteriore al 28.01.1977, è munito di certificato di agibilità (di cui è tenuto ad indicare gli estremi) e che successivamente alla data di abitabilità/agibilità non sono state eseguite opere (a tal fine occorrerà valutare le opere strutturali nonché ulteriore documentazione disponibile atta a comprovare la realizzazione delle opere contestualmente all'intervento stesso e preventivamente all'agibilità (ad esempio schede catastali redatte nel periodo in questione, atti notarili, ecc...)) posto che diversamente la proprietà dovrà provvedere a regolarizzare i lavori /interventi difformi;

b) per i progetti relativi a interventi edilizi su edifici realizzati con licenza/concessione edilizia rilasciata in data posteriore all'entrata in vigore della Legge n.10/77, o anteriore a tale data, ma privi di certificato di abitabilità/agibilità, devono essere indicati gli estremi dei titoli abilitativi o di sanatoria che hanno legittimato l'intervento;

In entrambi i casi enunciati, il progettista è comunque sempre tenuto, assieme al committente, a verificare la conformità degli stati di fatto degli edifici esistenti e delle relative pertinenze ai progetti approvati e agli atti autorizzativi (licenza, concessione, agibilità, ecc..) già rilasciati dal Comune.

Per gli edifici privi di qualunque titolo, ai fini della loro legittimazione, è necessaria documentata dimostrazione dell'antiorità dell'immobile alla data del (NDR: ante 1967 o ante approvazione del primo Regolamento edilizio comunale) oppure presentare apposita dichiarazione sostitutiva a firma della Proprietà.

In ogni caso ove, in passato, l'Amministrazione comunale abbia ricevuto pratiche edilizie recanti rappresentazioni fedeli dei luoghi e non abbia eccepito l'insussistenza dello stato

legittimo dei fabbricati, astenendosi consapevolmente dall'esercitare poteri repressivi, può riscontrarsi una condizione di legittimo affidamento in capo al privato.

7. Grandezze regolatorie - L'utilizzazione edificatoria del suolo è disciplinata e regolata utilizzando, con le precisazioni di cui al comma precedente, i seguenti parametri e definizioni:

Lotto funzionale

Area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, costituita anche da più particelle catastali, indipendentemente da frazionamenti o trasferimenti successivi.

St Superficie territoriale

- Si intende la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. In essa sono altresì comprese:
- le aree destinate ad uso pubblico dal P.G.T. (già localizzate e non) comprese quelle destinate alla rete della viabilità urbana;
- le strade vicinali aperte al pubblico transito.

Sf Superficie fondiaria

Si intende la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti; segnatamente è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria, al netto degli arretramenti di rettifica agli allineamenti stradali, e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento, previste dal PGT (già localizzate e non) o al lordo delle fasce di arretramento stradale previste nelle tavole di piano o in applicazione delle norme vigenti.

Se Superficie edificabile

Si intende la superficie destinata alla concentrazione delle volumetrie previste nella St.

Sc Superficie coperta

Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra; dal computo della sc sono compresi i cavedi e sono esclusi i cornicioni, le pensiline, i bowindow, i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 1,50. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.

Sl Superficie lorda (di pavimento)

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie di cui all'art. 14.

Nel computo della superficie lorda sono ricompresi i piani interrati, i seminterrati e i soppalchi.

Sono esclusi gli spessori degli isolamenti esterni secondo le previsioni dalla l.r. 28 novembre 2018, n. 31.

Sono totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L.P le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche:

- non costituiscono SL le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna non sia superiore a 2,39 mt.;
- se di altezza media ponderale superiore a 2,40 mt., sono considerati nel calcolo della SL in ragione del 60% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali;
- le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,40 mt. e presentino ulteriori requisiti di agibilità (rapporti aeroilluminanti, riscaldamento, impianti, finiture, etc.) sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 100% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Non vengono computati ai fini del calcolo della superficie lorda:

- a) le superfici dei vani scala, ascensore e relativo immediato antistante disimpegno purché a servizio di almeno 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali e fino ad un massimo complessivo di mq. 25,00 per piano (le superfici in eccedenza alla quantità sopra definita verranno conteggiate per intero); le superfici dei vani scala a servizio di un solo alloggio vengono computate una sola volta con riferimento alla sua proiezione alla base;
- b) i box o posti auto, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nel limite definito dalla norma sugli edifici accessori art.14;
- c) gli edifici accessori con altezza massima interna non superiore a quanto indicato nell'art. 14;
- d) le logge chiuse anche su tre lati per una profondità massima di ml 1,50; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente in ml 1,50;
- e) i porticati, gli androni, i passaggi pedonali e veicolari aperti, sia pubblici che privati, a qualsiasi piano realizzati; sono altresì ricompresi gli spazi non interamente chiusi anche se coperti, manufatti quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, qualora siano racchiusi da pareti per non più del 50% del loro perimetro, non computando pilastri e colonne isolate, a condizione che la superficie di tali spazi non superi il 20% della Slp complessiva dell'edificio;
- f) i volumi tecnici, le centrali tecnologiche a qualsiasi piano situate, purché funzionali a soddisfare esigenze tecnologiche effettive, al netto delle murature (secondo la legislazione regionale) per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica;
- g) per gli edifici esistenti mono o bifamiliari potrà essere verificato anche uno solo dei requisiti di cui al comma precedente;
- h) le cantine e gli spazi accessori alla residenza che possono essere ubicati esclusivamente ai piani interrati o al piano seminterrato, i sottonegozi e gli spazi tecnologici che non abbiano altezza netta superiore a mt. 2,50;
- i) le cantine e gli spazi accessori alla residenza di edifici esistenti ubicati al piano terra che non abbiano altezza netta superiore a mt.2.50;

- l) le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili;
- m) le costruzioni pertinenziali, come definite nel presente articolo e nei limiti dimensionali previsti dall'art.14
- n) le superfici degli spazi destinati a ricovero e alla sosta delle autovetture, se rientranti nei limiti di cui all'art.14;
- o) nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.

Saranno ugualmente escluse dal computo della superficie lorda, senza pregiudizio per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e la cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria, le superfici dei soppalchi realizzati all'interno delle strutture produttive (industriali, artigianali) quando tali soppalchi non abbiano un'estensione superiore ad 1/3 del locale su cui insistono.

STOT Superficie totale

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

H Altezza dell'edificio

Si intende l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente ovvero dalla quota naturale di campagna lungo il fronte principale dell'edificio o dalla quota definita nella consegna dei punti fissi, fino alla quota di colmo, nel caso di colmi diversi si considera il colmo più alto. In caso di edifici posti su quote diverse, si calcola la media tra le diverse quote.

Si intende l'altezza in metri misurata fra la quota zero ed il punto più elevato della copertura (estradosso del tetto).

Nel caso di terreno acclive, l'altezza dei fabbricati deve essere contenuta in una ideale poligonale compresa tra la media del piano dello spiccato a valle e la media dello spiccato a monte.

Quando il lotto si affaccia su due o più strade con quote di pendenza del terreno differente, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del lotto.

Altezza del fronte:

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, pari a tre metri, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Volume fabbricato

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SL per l'altezza urbanistica di ogni piano, misurata dal livello di calpestio del piano stesso all'intradosso del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura (intradosso del colmo).

Al solo fine del computo degli oneri costruttivi per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3.00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

Qz Quota zero

E' costituita dalla media di tutte le quote naturali del terreno misurato agli spigoli del fabbricato indicata negli elaborati progettuali e concordata in sito, prima dell'inizio lavori con apposito verbale sottoscritto con la struttura tecnica comunale.

P Numero dei piani

Il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la SIp, compresi i sottotetti suscettibili di essere resi agibili (per dimensioni od anche soltanto in ragione della

possibilità di connessione con gli spazi abitativi); questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione.

Vtp Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione ovvero pavimentata con materiali drenanti al 100% o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente il sottosuolo.

As Aree scoperte

Si definisce area scoperta la superficie determinata dalla differenza tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie coperta (Sc).

Dt Dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

8. Grandezze edilizie e definizioni tipologiche - Nella verifica del rispetto delle grandezze regolatorie di cui al precedente comma, si assumono le seguenti grandezze edilizie e definizioni tipologiche:

Su Superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria di cui all'art.14 e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza.

Sa Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli come da art.14, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

Sc Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale nel rispetto delle norme sull'invarianza idraulica

Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

Edificio unifamiliare

Edificio comprensivo di un'unica unità immobiliare urbana, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m

ART.3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT

- 1.- Il PGT trova attuazione con modalità diretta od indiretta.
- 2.- Per modalità diretta si intende la realizzazione degli interventi edilizi in forza dei titoli abilitativi edilizi richiesti dalla legge, il cui rilascio o perfezionamento non è subordinato alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi od alla stipulazione di specifica convenzione.
- 3.- Per modalità indiretta si intende la realizzazione degli interventi edilizi in forza dei titoli abilitativi edilizi richiesti dalla legge, il cui rilascio o perfezionamento è subordinato alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi od alla stipulazione di specifica convenzione.
- 4.- Le presenti Norme di Attuazione indicano le specifiche modalità di attuazione prescritte dal PGT per i singoli lotti compresi nel territorio comunale. Gli stessi sono sempre soggetti

al reperimento delle dotazioni territoriali come definite nel Piano dei Servizi, in relazione alle destinazioni d'uso previste, salvo ove diversamente indicato nelle presenti norme.

5.- Gli interventi edilizi nei lotti per i quali è prescritta la modalità di attuazione indiretta sono realizzabili anche in tempi diversi, fermo restando che l'agibilità di qualsiasi opera privata è subordinata al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nei lotti stessi.

6.- Il permesso di costruire convenzionato (modalità indiretta) di cui all'art.28-bis, comma 3, del d.P.R. n.380/2001 e s.m.i. non è ammesso in alternativa agli strumenti urbanistici attuativi prescritti dal PGT, salvo i casi previsti dalla normativa sovraordinata. E' sempre possibile attuare, a seguito di richiesta da parte dei proprietari/aventi titolo, un piano attuativo a fronte di permesso di costruire convenzionato ove già individuato in cartografia.

7.- In tutti i tessuti a prevalente destinazione residenziale è ammesso il recupero a destinazione residenziale dei volumi ad uso diverso (fabbricati rustici o altri) purché con struttura conforme alle caratteristiche dell'edilizia civile; il volume esistente è pari a quello sotteso dalla "sagoma dell'edificio", questa determinata: dal perimetro esterno dell'edificio, dalla linea di gronda e dalla linea di colmo così come rilevati in loco e sulla scorta dei documenti aerofotogrammetrici in possesso dell'Amministrazione comunale. Nell'eventuale ricostruzione dovrà essere utilizzata l'altezza virtuale di 3m/ piano.

ART.3bis PROCEDURA DI PROGETTO URBANO

1. - La procedura di inserimento nell'urbano, definita per brevità progetto urbano, è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.

2. - La procedura di progetto urbano è obbligatoria per:

- Aree di trasformazione;
- Aree della rigenerazione urbana e territoriale;
- Ambiti soggetti a convenzione, PCC;
- Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con incidenza sull'assetto esteriore di fondi confinanti con strutture pubbliche, per interventi di nuova costruzione aventi volume superiore a 1800 mc;
- Insediamento di strutture commerciali;
- Ogni altro caso in cui l'Amministrazione comunale ne dichiara la necessità

3. - Tale procedura consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità, coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro i quadri percettivi, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani e attuazione della RVM.

4. - All'atto della presentazione di un progetto relativo ad un intervento che postuli modificazioni dell'assetto esteriore delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni comunque percepibili dalla viabilità pubblica, è prodotto un elaborato, denominato quadrante percettivo, in cui sono identificati gli elementi connotativi (stilemici, materici, cromatici, vegetativi, etc.) dello spazio oggetto di percezione unitaria e sono indicate le soluzioni tese a garantire un armonico inserimento, idoneo a rafforzare l'identità riconoscibile del quadrante, indicate in una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare preferibilmente la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- a. gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT;
- b. i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale;
- c. l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela;

- d. il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico;
- e. le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT;
- f. l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, anche tramite la previsione di più scenari progettuali, con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nel quadrante percettivo in cui ricade l'ambito di intervento;
- g. l'assetto dell'infrastruttura a verde pubblico e/o privato in progetto in rapporto alla RVM.

5. - Sulla proposta di assetto la commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti relativi a:

- a profili di impostazione progettuale;
- ai materiali e colori;
- alla disposizione, caratteristiche e dimensione delle aree verdi private e pubbliche in relazione alle connessioni potenziali e al completamento della RVM;
- ad ogni ulteriore profilo progettuale qualificante.

Potrà essere inoltre prescritta una diversa concentrazione volumetrica che, anche in deroga alle altezze massime previste dal piano, sia volta alla conservazione delle più ampie superfici a verdi;

La commissione dovrà esprimersi entro trenta giorni dalla presentazione. La proposta e gli emendamenti della commissione paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di venti giorni; entro i successivi dieci giorni chiunque può presentare contributi partecipativi. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari non proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.

6.- Sulla base della proposta di assetto, degli emendamenti della commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano, su cui viene assunto –

nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.

7.- Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente reconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

8.- Le iniziative di rigenerazione urbana possono essere precedute da concorso di progettazione. I costi del concorso sono scomputabili nella misura del 50%. La procedura del concorso è definita da atto dirigenziale.

9.- Le iniziative di rigenerazione urbana, ove non oggetto di concorso di progettazione, sono precedute da una fase di consultazione e dibattito pubblico. Gli avamprogetti preordinati alla procedura di inserimento nell'urbano sono preventivamente depositati presso l'Amministrazione comunale che ne assicura ampia pubblicità (in forme definite da successivo atto dirigenziale) per quindici giorni e chiunque può far pervenire contributi partecipativi. Durante il periodo di pubblicazione è indetta una sessione pubblica di presentazione. Al termine del periodo di pubblicazione è redatto un rapporto circa gli esiti della partecipazione che viene allegato alla documentazione necessaria all'attivazione della procedura progetto urbano.

10.- La commissione paesaggio può segnalare l'elevata qualità progettuale raggiunta da interventi preceduti da procedura di inserimento nell'urbano al fine di una riduzione dei contributi costruttivi (aggiuntiva ad altre misure decontributive) del 15%. Analoga premialità è garantita in caso di sottoposizione volontaria alla procedura di inserimento nell'urbano.

ART.4 AREA DI PERTINENZA

- 1.- Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente ed edificanda) la superficie asservita alla costruzione stessa ed individuata, con apposita campitura o con apposito perimetro, nel relativo progetto allegato al titolo abilitativo edilizio.
- 2.- In difetto dell'individuazione progettuale di cui al precedente comma, l'area di pertinenza di una costruzione è costituita dalla superficie identificabile in base alle risultanze degli atti catastali alla data (31.08.1967) di pubblicazione sulla G.U. della L. n.765/1967 e s.m.i. e ad eventuali altri atti pubblici.
- 3.- L'area di pertinenza viene computata per il calcolo dei parametri edificatori di cui al precedente art.2.
- 4.- Il vincolo di asservimento dell'area di pertinenza alla costruzione realizzata viene meno solo in conseguenza del venir meno della costruzione stessa e non anche in conseguenza di eventuali frazionamenti e trasferimenti di proprietà.
- 5.- L'area di pertinenza di una costruzione esistente alla data di adozione del PGT o realizzata in attuazione del PGT medesimo non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori se non per saturare la capacità edificatoria massima prevista dal PGT.

ART.5 ASSERVIMENTO DI AREE

E' ammesso il trasferimento da un lotto ad altro lotto di volume, di superficie lorda, di superficie coperta e di superficie permeabile, a mezzo di specifico atto da trascrivere nei pubblici registri immobiliari ed a condizione che i lotti siano contermini ed abbiano la stessa disciplina urbanistico-edilizia.

ART.6 COMPENSAZIONE

1.- Alle aree destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani o da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione al Comune, diritti edificatori commisurati all'indennità di espropriazione. Tale bonus compensativo (escluso nei casi di ampliamento una tantum già ottenuto con precedenti strumenti urbanistici e/o condoni) è eventualmente cumulabile con il bonus volumetrico fino a +10% entro l'area di intervento a titolo di compensazione derivante dalla cessione, monetizzabile, di aree ricomprese nel sistema infrastrutturativo, previsto dall'art. 36 "tessuti della densificazione".

2.- I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono commerciabili e possono essere trasferiti su tutti i lotti compresi nel territorio comunale, ad eccezione dei lotti inclusi nei nuclei di antica formazione, nel tessuto dell'edificazione puntuale, negli areali agricoli, nell'areale di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico nonché dei lotti su cui insistono beni culturali o di interesse artistico, storico od etnoantropologico locale, nel limite del 10% dell'indice di edificabilità, territoriale o fondiaria, previsto dal PGT per i singoli lotti.

3.- Al fine della commerciabilità dei diritti edificatori di cui al presente articolo, è istituito il *Registro delle cessioni dei diritti edificatori*, registro che è aggiornato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico ogni volta che i suddetti diritti vengono attribuiti e ceduti e che è reso pubblico nel sito internet istituzionale del Comune.

ART.7 DISTANZA MINIMA TRA COSTRUZIONI

1.- Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma e/o l'apertura di vedute in pareti antistanti non finestrate (intendendosi per tali le pareti sulle quali non sia posta alcuna veduta) è prescritta:

a) la distanza minima assoluta di 10,00 m rispetto alle costruzioni antistanti, allorché una delle due pareti che si fronteggiano sia finestrata;

b) la distanza minima assoluta di 3,00 m allorché nessuna delle pareti delle costruzioni che si fronteggiano sia finestrata.

2.- Nei lotti esterni al Tessuto Urbano consolidato (TUC) è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 m. Nei medesimi lotti, le distanze minime tra costruzioni tra le quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- a) 5,00 m, per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- b) 7,50 m, per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- c) 10,00 m, per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

3.- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso previsto dall'art.9, u.c., del D.M. 2 aprile 1968, n.1444 e s.m.i..

4.- Gli interventi pertinenziali di cui al successivo art.14 non sono soggetti al rispetto delle distanze di cui al presente articolo.

ART.8 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI AMBITO URBANISTICO

1.- Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma, ad esclusione degli edifici accessori di cui all'art. 14, è prescritta la distanza minima di 5,00 m rispetto ai confini di proprietà nonché rispetto ai confini degli ambiti urbanistici (salvo che trattasi di medesime proprietà) previsti dal PGT.

2.- E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti di terzi ed il rispetto della distanza minima tra costruzioni (art.7 delle presenti norme), nei seguenti casi:

- a)** ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in totale aderenza alla costruzione esistente;
- b)** ove sui lotti confinanti vengano contestualmente previste e realizzate costruzioni a confine;
- c)** ove si tratti degli interventi pertinenziali di cui al successivo art.14.

In ogni caso il convenzionamento tra le parti a mezzo di atto notarile è d'obbligo ove trattasi di costruzioni in aderenza con appoggio, o le nuove costruzioni eccedano l'esistente per sagoma ed altezza.

3.- E' altresì consentita la costruzione sul confine di proprietà privata dei muri di cinta e di ogni altro muro isolato avente un'altezza pari od inferiore ai 3,00 m.

ART.9 DISTANZE MINIME DALLE STRADE

1.- Fatte salve le maggiori distanze prescritte dalla legge, su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che consistano nella demolizione e ricostruzione e per gli interventi che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma della costruzione esistente, ad esclusione degli edifici accessori di cui all'art. 14, è prescritta una distanza minima dal confine delle strade non costituenti itinerari ciclopeditoni pari a:

- a)** quella esistente, nei nuclei di antica formazione;
- b)** 5,00 m per le costruzioni fuori terra e seminterrate e 3,00 m per le costruzioni interrato, all'esterno dei nuclei di antica formazione, salvo edifici preesistenti.

2.- Al fine dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, si intende:

- a) per strada, l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali;
- b) per confine stradale, il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

3.- Le distanze minime di cui al presente articolo trovano applicazione con riferimento sia alle strade esistenti che alle strade in progetto ed anche a quelle solo previste dal PGT o da altri atti che comportino un vincolo espropriativo preordinato alla realizzazione delle strade stesse.

4.- E' in facoltà del Comune prescrivere la chiusura, con cancelli apribili, delle vie private non soggette a pubblico passaggio, comunicanti con strade e piazze comunali;

5.- Le strade consorziali, interpoderali e di servizio, devono avere una larghezza di almeno 3,00; l'autorizzazione all'apertura e all'esercizio di queste strade è concessa dall'Amministrazione Comunale, ed è subordinata alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale e i consorzi e/o i privati proprietari della strada, relativamente alla modalità d'uso e di manutenzione delle strade stesse;

6.- In sede di rilascio del permesso di costruire o atto equipollente dovrà essere previsto l'atto unilaterale d'obbligo di cessione gratuita della sede stradale costituente la proprietà da perfezionare entro e non oltre il rilascio dell'agibilità ed a questo subordinato

ART.10 INCENTIVAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1.- Nel computo dei parametri di cui al precedente art.3 e delle distanze minime prescritte dai precedenti artt.7, 8 e 9 si tiene conto delle disposizioni di legge, statali e regionali,

nonché delle disposizioni del Regolamento Edilizio finalizzate all'incentivazione dell'efficienza energetica degli edifici ed alla promozione delle fonti rinnovabili.

2.- Le misure di incentivazione di cui al precedente comma si cumulano con tutti gli incrementi degli indici di edificabilità ammessi dalle presenti Norme di Attuazione, ivi compresi gli incrementi derivanti dal trasferimento dei diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione e gli incrementi previsti *una tantum*.

ART.11 DESTINAZIONI D'USO

1.- Gli atti del PGT individuano le destinazioni d'uso ammesse nei singoli lotti, distinguendo la destinazione principale (intendendosi per tale quella qualificante) dalle destinazioni compatibili (intendendosi per tali qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dagli atti del PGT a titolo di pertinenza o custodia).

2.- Gli atti del PGT individuano altresì le destinazioni d'uso non ammesse nei singoli lotti, al fine di evitare possibili danni alla salute, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, all'ambiente ed al paesaggio, ivi incluse la tutela del decoro, del contesto sociale e architettonico, nonché al fine della salvaguardia e della promozione dell'identità e della cultura locale.

3.- Tranne che nei casi espressamente indicati dalle norme del PGT, le destinazioni principali e compatibili previste dagli atti del PGT possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art.12.

4.- La destinazione d'uso in atto di un edificio o di un'unità immobiliare è quella risultante dal relativo titolo abilitativo edilizio o comunicazione o, in difetto di questi perché non

obbligatori, quella risultante o desumibile da documenti formati o in possesso delle pubbliche amministrazioni e/o dallo stato di fatto e/o dalle risultanze degli atti catastali alla data di adozione del PGT e/o da altri elementi oggettivi.

5.- Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è definito dall'art.23-ter del d.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

ART.12 CARICHI URBANISTICI E MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

1.- Le destinazioni d'uso rilevanti previste nel presente piano delle regole dalla legge sono (art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e disciplina regionale attuativa):

- Residenziale:
- Commerciale e terziario
- Produttivo e direzionale
- Turistico-ricettivo
- Rurale

2.- Salvo ove diversamente indicato nei relativi tessuti ed in coerenza con l'art. 31 sugli insediamenti commerciali, i fabbisogni di dotazioni territoriali (CU) indotti dalle categorie funzionali, in termini di dotazioni pubbliche o di uso pubblico, sono determinati dai seguenti rapporti:

Destinazione	Utilizzi compresi nella destinazione	Utilizzi compatibili	fabbisogno dotazionale
Residenziale	Residenza	Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Usi terziari Usi d'interesse comune Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere	26,50 mq/50 mq SL

Turistico-ricettiva	Attività destinate ad attività ricettive/alberghiere ex art. 22 della l.r. n. 15/2007 e relative sottoclassificazioni ex art. 23 della l.r. m. 15/2007	Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Usi d'interesse comune	100% SL
Produttivo-direzionale	Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere; Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo ivi compresa la logistica; Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti;	Residenza di servizio (sl <150 mq per unità produttiva) Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo Servizi aziendali ed interaziendali Uffici privati e studi professionali Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi) Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici	10% SL
Terziaria	Artigianato di servizio Studi professionali Uffici privati Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati Servizi per le attività produttive Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) Banche Residenze collettive Servizi alla persona Parking	Residenza di servizio (sl <150 mq per unità) Magazzini e depositi Laboratori e attività di vendita connessa Usi di interesse comune Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici	100% SL

Commerciale	Esercizi di vicinato	Residenza di servizio (sl <150 mq per unità solo in caso di grandi superfici di vendita)	150% SL, di cui almeno 50% a parcheggi per le MSV, vendita all'ingrosso; 100% SL per tutte le altre destinazioni d'uso
	Medie strutture di vendita	Magazzini e depositi	
		Artigianato di servizio	
	Vendita all'ingrosso	Laboratori e attività di vendita connessa	
	Logistica commerciale	Usi terziari	
	Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici	Usi di interesse comune	
	Vendita diretta prodotti agricoli		
Rurale	Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti	Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti	100% SL (strutture agrituristiche)
Usi di interesse comune	Servizi culturali	Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici	n.d.
	Servizi sociali		
	Servizi assistenziali		
	Servizi sanitari		
	Servizi amministrativi		
	Servizi per l'istruzione e la formazione		
	Servizi abitativi (edilizia sociale)		
	Servizi pubblici		
	Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)		
	Servizi religiosi		
	Servizi per la sicurezza		
	Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica		

Usi tecnologici e infrastrutturali	Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare Impianti per la manutenzione della viabilità Infrastrutture viarie e ciclopedonali Impianti di distribuzione dei carburanti.	//	n.d.
---	--	----	------

3. Sul territorio comunale non sono ammesse grandi strutture di vendita né centri commerciali.

4.- Nel caso di aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali (CU) determinato dai mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, attuati con opere edilizie od anche senza opere edilizie nel caso in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, l'attuazione di tali mutamenti è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo od alla stipula di convenzione avente ad oggetto il reperimento delle aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione dovuta per la destinazione in atto, tenuto conto delle precedenti modifiche di destinazioni d'uso e dotazioni territoriali che abbiano già interessato l'area o l'edificio.

5.- Il Piano dei Servizi stabilisce i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazioni aggiuntive di cui al precedente comma, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione comunale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire determinato nello stesso Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già eventualmente corrisposto in precedenza, in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

ART.13 INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA, DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE, RISPARMIO IDRICO

Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, tutti gli interventi edilizi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente sono soggetti alle disposizioni di cui al Regolamento della Regione Lombardia 23.11.2017, n.7 e s.m.i..

Tutti gli interventi di nuova costruzione hanno obbligo di prevedere tutti gli accorgimenti idonei di cui all'art. 6 “disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica” del R.R. n.2 del 24/03/2006 e s.m.i., producendo ove tecnicamente fattibile specifico approfondimento volto a esplicitare l'obiettivo di riduzione del consumo idrico teorico di un valore pari ad almeno il 10% rispetto a quello medio giornaliero, rilevato nell'anno precedente. Tali accorgimenti dovranno essere previsti, ove tecnicamente fattibile, anche per la nuova costruzione di edifici pubblici, nonché per i sistemi di irrigazione delle aree verdi e delle attrezzature sportive pubbliche.

ART.14 INTERVENTI PERTINENZIALI

1.- La realizzazione di opere edilizie aventi carattere pertinenziale (autorimesse, tettoie, manufatti accessori e similari, tranne i pergolati e le opere avente carattere provvisorio) rispetto ad edifici esistenti non costituisce intervento di nuova costruzione allorché le suddette opere comportino una superficie non superiore al 20% della SL dell'edificio

principale od unità immobiliare e, comunque, non superiore a 50,00 mq. Rispetto a tale conteggio sono fatti salvi gli edifici accessori esistenti alla data di approvazione del PGT originario.

Sui lotti edificati ed edificabili è inoltre sempre ammessa la posa di un manufatto in legno coerente con la normativa dell'edilizia libera (.cd casette attrezzi) non saldamente ancorata al suolo, di dimensioni non superiori a 5mq e 2,5 m di altezza, posta ad almeno 100 cm dal confine.

2.- La realizzazione di autorimesse pertinenziali non costituisce intervento di nuova costruzione allorché le suddette opere comportino una superficie non superiore al 20% della SL dell'edificio principale od unità immobiliare e, comunque, non superiore a 50,00 mq. Rispetto a tale conteggio sono fatti salvi gli edifici accessori esistenti alla data di approvazione del PGT originario.

3.- Se fuori terra, le opere di cui al presente articolo devono avere copertura con altezza al colmo non superiore a 3,00 m e, in ogni caso, devono avere altezza media utile interna non superiore a 2,40 m.

4.- In tutto il territorio comunale, su ciascun lotto sono realizzabili fuori terra e anche staccate dalla costruzione principale non più di una costruzione pertinenziale e di un'autorimessa pertinenziale, salvo indicazioni diverse nelle norme di zona dei tessuti ed areali.

5.- Le piscine che hanno carattere pertinenziale sono ammesse su tutti i lotti, ad eccezione di quelli inclusi nei nuclei di antica formazione, nel tessuto dell'edificazione puntuale, negli areali agricoli, nell'areale di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico nonché di quelli su cui insistono beni culturali o di interesse artistico, storico od etnoantropologico locale. Le stesse devono mantenere una distanza dai confini e dalle strade di almeno 3 metri.

ART.15 PARCHEGGI PERTINENZIALI

1.- Per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportano aumento del carico urbanistico è richiesto il reperimento di una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali in misura non inferiore a:

a) residenza: 1mq/10mc di volume e comunque almeno 1 posto auto ogni unità abitativa; la suddetta quantità deve essere realizzata in autorimesse nella misura di almeno una autorimessa per ogni unità immobiliare, la rimanente superficie può essere ricavata in spazio scoperto, ovvero monetizzata dove non possibile.

Per quanto concerne gli edifici con volumetria superiore a mc. 1000, dovrà essere ricavato almeno un posto auto per nuovo appartamento all'interno dell'edificio stesso ed il residuo su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a 500mt e comunque poste in ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale. Può essere monetizzata la differenza oltre il posto auto per ciascun nuovo appartamento ricavato.

Nel tessuto storico la superficie potrà essere totalmente recuperata in spazio scoperto ovvero monetizzata dove non possibile.

- b) ricettivo: 2 mq. ogni 10 mq. di Sl. con un minimo di mq. 50;
- c) direzionale e terziario: Pertinenziali, = 4 mq. ogni 10 mq. di Sl. con un minimo di mq. 50;
- d) industria e artigianato: Pertinenziali, = 1 mq. ogni 10 mq. di Sl. con un minimo di mq. 50; per la residenza autorizzata, 1mq/10mc di volume (tali parcheggi sono inscindibili, sotto il profilo urbanistico, rispetto all'unità produttiva).
- e) commerciale (vicinato): Pertinenziali, = fino a 50 mq di sl: 3 mq. ogni 10 mq. di Sl. Oltre 50 mq di sl: 10 mq. ogni 10 mq. di Sl;

Commerciale (medie strutture): Pertinenziali, = 10 mq. ogni 10 mq. di Sl;

I parcheggi pertinenziali possono essere posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

Nel nucleo di antica formazione i requisiti richiesti ai fini del computo del parcheggio pubblico sono soddisfatti se viene dimostrata la disponibilità di spazi a parcheggio 1,0 mq nel rapporto di 1,0 mq per la superficie di vendita e di somministrazione (0,4 mq per 1.0 mq di spazi a terziario ed a sede di gruppi ed associazioni effettivamente adibiti a luogo di contatto con il pubblico od alla frequentazione degli associati), esclusi gli spazi di manovra, aperto al pubblico ed immediatamente accessibile, di cui, il 40% della superficie posta in posizione prossima rispetto al pubblico esercizio ed il residuo 60% su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a 500 ml e comunque poste in un ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale, anche da parte di soggetti non deambulanti, in un tempo non superiore ai 5 minuti, e comunque monetizzabili laddove dimostrata l'impossibilità di reperimento.

2.- Per la verifica della dotazione minima di cui al precedente comma, il volume di riferimento è pari alla SL moltiplicata per 3 per qualsiasi destinazione d'uso.

3.- La dotazione minima di cui ai precedenti commi è calcolata compresi gli spazi di manovra.

ART.16 RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

1. Il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli artt.63 ss. della L.R. n.12/2005 e s.m.i. è ammesso per tutti gli edifici, tranne che per quelli soggetti alle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI della Parte Seconda delle presenti Norme di Attuazione.

2. All'interno dei nuclei di antica formazione il recupero abitativo dei sottotetti può determinare mutamenti della quota dell'altezza del colmo della copertura (fino ad un massimo del raggiungimento dell'altezza media ponderale di m. 2,40, e comunque fino alla medesima altezza di edifici contermini eventualmente esistenti) od alterazione della pendenza delle falde previa presentazione di progetto d'insieme, atto a verificare

l'integrazione con l'intorno territoriale, ed in coerenza morfologica, formale, stilistica e materica con l'intorno entro cui l'opera si colloca. In questi tessuti il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare la formazione di abbaini e comunque di aperture non integrate sui lati rivolti verso strade pubbliche. Il recupero abitativo del sottotetto, nei limiti fissati dalla normativa regionale, beneficia di un regime differenziato rispetto alla distanza dal confine: le porzioni in innalzamento del fabbricato esistente rispetto alla sagoma originaria possono attestarsi sul filo dell'edificio preesistente. Restano ferme le distanze da fabbricati.

3. All'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente, eventualmente incrementata come da punto 2 precedente.

ART.17 RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI E A PIANO TERRA ESISTENTI AD USO RESIDENZIALE, TERZIARIO O COMMERCIALE

Il recupero dei vani e locali seminterrati e a piano terra esistenti ai sensi della L.R. n.7/2017 e s.m.i. e Legge Regionale 26 novembre 2019, n.18 s.m.i. è ammesso per tutti gli edifici, tranne che per quelli soggetti alle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI della Parte Seconda delle presenti Norme di Attuazione nonché quelli ricompresi entro classe IV di fattibilità geologica come da elaborati cartografici dello studio geologico vigente.

ART.18 UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PGT

1.- L'utilizzazione di aree che sia legittimamente in atto alla data di adozione del PGT, ma che risulti in contrasto con le previsioni del PGT medesimo, può essere mantenuta in essere sino all'attuazione delle predette previsioni.

2.- Le costruzioni che siano legittimamente realizzate o sanate alla data di adozione del PGT, ma che risultino in contrasto con le previsioni del PGT medesimo possono essere oggetto esclusivamente di interventi edilizi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, sino all'attuazione delle predette previsioni.

ART.19 ZONE E FASCE DI RISPETTO

Gli elaborati PDR_2 e PDR_4 del Piano delle Regole individuano le fasce di rispetto di particolari impianti ed infrastrutture nonché dei corsi d'acqua, nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di tutelare i suddetti beni. In proposito, valgono le disposizioni di cui ai successivi articoli, ferme restando le disposizioni prevalenti di cui alle leggi ed ai regolamenti statali e regionali indicati nell'Allegato C della D.G.R. 24.10.2018, n. XI/695 e s.m.i..

ART.20 FASCE DI RISPETTO STRADALE

1.- Le fasce di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento delle sedi stradali ed alla realizzazione di corsie di servizio. In tali fasce sono ammessi sistemazioni a verde e gli allacciamenti ai servizi tecnologici, nonché i percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione di carburante e servizi accessori previsti dagli elaborati grafici del PGT.

2.- All'esterno del centro abitato delimitato ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. n.285/1992 e s.m.i., tutte le attrezzature emergenti dal suolo (come ad es. cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni, cartellonistica pubblicitaria e simili) devono rispettare la distanza minima di 3,00 m dal confine stradale. La medesima distanza minima deve essere rispettata anche all'interno del centro abitato dalla cartellonistica pubblicitaria che non sia parallela all'asse stradale

3.- La cura delle fasce di rispetto stradale è a carico dei rispettivi proprietari, ove le fasce stesse non siano acquisite dall'ente proprietario delle strade.

4.- All'interno del TUC, le fasce di rispetto stradale sono computabili esclusivamente per il calcolo della Superficie lorda (SL), del Volume urbanistico (VU) e della Superficie coperta (SCOP).

ART.21 ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1.- In tale zona sono ammessi esclusivamente gli interventi e le opere indicati dall'art.338 del R.D. n.1265/1934 e s.m.i., con le procedure previste dal medesimo art.338.

2.- Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto cimiteriale sono ammessi esclusivamente gli interventi indicati dal citato art.338.

ART.22 ZONA DI RISPETTO DEI POZZI

Per le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nell'acquedotto comunale valgono le restrizioni previste dalla legge nonché le norme contenute nelle NTA dello Studio geologico allegato alle presenti Norme di Attuazione, con richiamo a tutti gli elaborati costituenti lo studio geologico allegato alla Variante PGT 2023.

ART.23 ZONA DI RISPETTO DELLA VASCA VOLANO

Entro il raggio di 50 m dal perimetro della vasca volano è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle seguenti:

- a) opere stradali;
- b) opere connesse alla funzione della vasca volano;
- c) parcheggi pubblici e sistemazioni a verde.

ART.24 ZONA DI RISPETTO DELLA PIATTAFORMA ECOLOGICA

Entro il raggio di 20 m dal perimetro della piattaforma ecologica è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle seguenti:

- a) opere stradali;
- b) opere connesse alla funzione della piattaforma ecologica;
- c) parcheggi pubblici e sistemazioni a verde.
- d) impianti tecnologici e recinzioni.

ART.25 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono determinate dai gestori delle linee stesse in base alla legge. All'interno di tali fasce di rispetto valgono le limitazioni di uso previste dalla legge.

ART.26 FASCE DI RISPETTO DEI METANODOTTI ED OLEODOTTI

Le fasce di rispetto dei metanodotti e degli oleodotti sono determinate dalla legge. All'interno di tali fasce di rispetto valgono le limitazioni di uso previste dalla legge.

ART.27 FASCE DI RISPETTO DEI RETICOLI IDRICI E DEI CANALI

Il PGT recepisce lo “Studio di determinazione del reticolo idrico minore” allegato alla Variante di PGT 2023, redatto ai sensi della D.G.R. X/7581 del 18/12/2017 e le relative fasce di rispetto ivi individuate. Lo stesso si intende qui integralmente richiamato.

ART.28 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Le NTA dello Studio geologico allegate alle presenti Norme (con richiamo a tutti gli elaborati costituenti lo studio geologico allegato alla Variante PGT 2023) recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni del PTM di Milano e del piano di bacino ed individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono soggette in relazione alle attività di trasformazione territoriale. Si intende qui richiamato lo studio geologico, oggetto di aggiornamento in coerenza con la Variante PGT 2020.

Nella redazione di detto aggiornamento della componente geologica si è tenuto anche conto del R.R. n.7 del 23 novembre 2017, “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica e idrogeologica ai sensi dell’art. 58bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio) e R.R. n. 8 del 19 aprile 2019, “Disposizioni per la applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7.

Relativamente a quest’ultimo aspetto è stato recepito il “documento di invarianza idraulica” del gennaio 2023.

ART.29 EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE

- 1.- Il PGT persegue l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
- 2.- Gli impianti che producono campi elettromagnetici non sono ammessi su aree ed edifici destinati ad attività sanitarie, assistenziali, scolastiche, religiose e sportive ed in un raggio di 75 m dal perimetro delle aree e degli edifici di cui sopra.

ART.30 SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

L'elaborato PDR.04 del Piano delle Regole indica il grado di sensibilità paesaggistica di tutte le aree, edificate e non, comprese nel territorio comunale di cui si deve tener conto nell'esame di impatto paesistico dei progetti edilizi previsto dagli artt.35 ss. della Normativa del Piano Paesaggistico del PTR.

ART.31 NORME RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

- 1.- Al fine dell'applicazione delle norme del PGT valgono le definizioni contenute nell'art.4, comma 1, del D.Lgs. n.114/1998 e s.m.i..
- 2.- La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda (SL).
- 3.- La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti sotto elencati è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda (SL).

4.- L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, ove ammesso, è subordinato:

- a)** all'integrale soddisfacimento, non monetizzabile, del fabbisogno di dotazioni territoriali indicati dal precedente art.12 all'interno dell'area di pertinenza della struttura di vendita;
- b)** all'integrale reperimento, anch'esso non monetizzabile, della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali prescritta dal precedente art.15, comma 1, all'interno dell'area di pertinenza della struttura di vendita.

5.- L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, ove ammesso, è subordinato:

- a)** all'integrale soddisfacimento, monetizzabile in misura fino al 100%, del fabbisogno di dotazioni territoriali indicato dal precedente art.12, all'interno dell'area di pertinenza della struttura di vendita;
- b)** al reperimento della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali prescritta dal precedente art.15, commi 1-2-3;

6.- La distanza minima di cui all'art.5, comma 1, della L.R. n.8/2013 "Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico" e s.m.i. trova applicazione con riferimento ai luoghi sensibili indicati dalla predetta norma di legge.

PARTE SECONDA DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART.32 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni di cui alla Parte Seconda delle presenti Norme di Attuazione trovano applicazione con riferimento alle aree ed agli edifici oggetto del Piano delle Regole del PGT.

ART.33 NORMA DI PREVALENZA

Le disposizioni di cui alle presenti Norme di Attuazione prevalgono sulle previsioni degli altri elaborati del Piano delle Regole che risultino in contrasto con le disposizioni stesse.

TITOLO II DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART.34 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC

Il tessuto urbano consolidato (TUC) è individuato sugli elaborati cartografici PDR 2 del Piano delle Regole con apposita linea ed è articolato nei seguenti tessuti in ragione dell'epoca storica, della densità, delle caratteristiche morfologiche dell'edificato esistente nonché delle destinazioni d'uso in atto:

1. NAF - nuclei di antica formazione;
2. Tessuto della densificazione, ivi compresi:
 - i lotti liberi interstiziali;
 - gli ambiti in itinere, ovvero assoggettati a convenzione in essere;
 - gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale;
 - le aree verdi interstiziali di protezione ambientale;
3. Tessuto dell'attività produttiva e commerciale;
4. Tessuto degli edifici rurali dismessi o abbandonati;
5. Tessuto della città pubblica.

ART.35 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NAF

1.- Descrizione.

I nuclei di antica formazione sono individuati sugli elaborati cartografici PDR 2 e PDR 3 del Piano delle Regole con apposita retinatura e sono costituiti dal patrimonio edilizio già rilevabile nel Catasto Lombardo Veneto del 1880 e nel successivo Catasto Italiano Regio nonché da edifici dispersi con valenza storica, i cui caratteri morfologici, tipologici ed architettonici assumono una particolare rilevanza testimoniale per la comunità locale e, perciò, sono meritevoli di conservazione.

2.- Obiettivi degli interventi edilizi.

Gli interventi edilizi ammessi devono realizzare i seguenti obiettivi:

- a)** la conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente;
- b)** la conservazione degli spazi aperti (cortili, giardini ed orti) degli edifici;
- c)** l'eliminazione delle superfetazioni;
- d)** l'omogeneità delle singole strutture edilizie con riferimento alle altezze, agli allineamenti, alle linee di gronda, alle caratteristiche dei fronti ed ai colori;
- e)** la conservazione dei materiali tradizionali delle costruzioni esistenti;
- i)** il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, ove interessati da ristrutturazione edilizia.

I progetti relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi di cui al presente punto.

3.- Interventi edilizi ammessi.

All'interno dei nuclei di antica formazione sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, con le eccezioni sotto indicate.

a) E' ammessa la demolizione delle superfetazioni incongrue rispetto al contesto. Il volume delle superfetazioni demolito può essere recuperato a mezzo dell'ampliamento e/o della sopraelevazione dei corpi di fabbrica non demoliti, i quali, però, non potranno superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o comunque, se prospettanti verso strada, l'altezza del fronte verso strada degli edifici confinanti. L'area di risulta delle demolizioni deve essere pavimentata o sistemata a verde in modo adeguato al relativo contesto.

b) E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti (ad esclusione degli "Edifici ed elementi vincolati e/o di particolare valore storico architettonico" individuati nell'elaborato cartografico "PDR 3 nuclei di antica formazione NAF") alla data di adozione delle presenti Norme, anche all'esterno della sagoma degli stessi, in misura non superiore al 20% del volume esistente e, comunque, in misura non superiore a 200 mc per edificio, nel rispetto degli obiettivi indicati al precedente comma 2 e delle altezze massime di cui alla precedente lettera a).

c) Sulle aree libere dall'edificazione, nel rispetto degli obiettivi del precedente punto 2, è ammessa la realizzazione:

1) di autorimesse con coperture non piane, nel limite di un'autorimessa per ogni unità immobiliare con superficie coperta massima di 20 mq, con altezza utile non superiore a 2,40 m e con altezza al colmo esterno non superiore a 3,00 m, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente;

2) la realizzazione di tettoie pertinenziali alla residenza, anche in aggiunta alle autorimesse di cui al precedente punto 1), nel rispetto delle medesime prescrizioni dettate per queste ultime con riferimento alla tipologia della copertura, alla superficie coperta, alle altezze ed alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente.

3) I manufatti accessori assenti alla data di adozione della Variante del PGT, anche di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato sopra, non rientrano nel

conteggio dei punti precedenti, e possono essere oggetto di recupero edilizio nonché di demolizione e ricostruzione con le caratteristiche di cui ai precedenti punto 1 e 2. L'eventuale ricostruzione, qualora riguardasse uno o più accessori contermini ad altri, dovranno avere specifico disegno d'insieme, coerente con le forme architettoniche del contesto.

4) Nei Nuclei di Antica Formazione è ammesso il recupero a destinazione residenziale dei volumi ad uso diverso (fabbricati rustici o altri) purché con struttura conforme alle caratteristiche dell'edilizia civile ed in coerenza con gli obiettivi del precedente punto 2; il volume esistente è pari a quello sotteso dalla "sagoma dell'edificio", questa determinata: dal perimetro esterno dell'edificio, dalla linea di gronda e dalla linea di colmo così come rilevati in loco e sulla scorta dei documenti in possesso dell'Amministrazione comunale.

d) Sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3L del DPR 380/2001 esclusivamente entro gli ambiti perimetrati nella tavola PDR.3 definiti "Pcc ASOC", con richiamo ai precedenti commi 1 e 2, mediante permesso di costruire convenzionato, ed entro i limiti dei seguenti indici a parametri urbanistici:

It: 3,0 mc/mq

RC: 60% o esistente ove maggiore;

Obbligo di reperire e cedere gratuitamente al Comune spazi pubblici in misura pari a quella prevista dal Piano dei Servizi.

4.- Modalità di attuazione.

a) Modalità indiretta, con permesso convenzionato ovvero Piano Attuativo ove ravvisata la necessità, per gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d) del precedente comma 3, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino l'esterno degli edifici esistenti. Nell'eventuale ricostruzione dovrà essere utilizzata l'altezza virtuale di 3m/piano.

b) Modalità diretta per tutti gli altri interventi edilizi.

5.- Parametri edificatori.

Uguali a quelli esistenti, fatti salvi i diversi parametri edificatori prescritti per gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d) del precedente comma 3 e le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti articoli 7, 8 e 9 per gli interventi edilizi dagli stessi indicati.

6.- Destinazioni d'uso.

a) Destinazione principale: residenziale.

b) Destinazioni compatibili: tutte quelle non escluse.

c) Destinazioni d'uso escluse (salvo ove già esistenti): produttivo-direzionale, rurale, commerciale, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita nonché alle strutture di commercio all'ingrosso, usi tecnologici e infrastrutturali limitatamente a impianti di distribuzione dei carburanti.

7. – Rigenerazione urbana e territoriale.

Nei Nuclei di Antica Formazione è consentita la rigenerazione urbana entro gli ambiti cartografati negli elaborati PDR_2 o negli eventuali ambiti individuati a mezzo di specifica deliberazione di Consiglio Comunale, secondo i dettami dell'art. 38 successivo.

ART.36 TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE

1.- Descrizione.

Il tessuto della densificazione è costituito prevalentemente da palazzine ed edifici a schiera e/o in linea mediamente di 2 piani fuori terra, risultante da recenti trasformazioni urbanistiche in attuazione di strumenti urbanistici attuativi.

2.- Interventi edilizi ammessi.

Tutte le tipologie di interventi edilizi.

3.- Modalità di attuazione.

a) Modalità indiretta, a mezzo di permesso di costruire convenzionato, ovvero Piano Attuativo ove ravvisata la necessità, per:

- gli interventi edilizi di nuova costruzione negli ambiti perimetrati negli elaborati cartografici PDR 2 del Piano delle Regole, oggetto di specifici obiettivi di interesse pubblico;
- gli interventi edilizi di nuova costruzione riguardanti superfici territoriali superiori a 2.000 mq, con riferimento allo stato di fatto della situazione catastale alla data di approvazione del PGT originario;
- gli interventi edilizi di nuova costruzione riguardanti settori territoriali privi di accesso al sistema infrastrutturale pubblico;
- le aree della rigenerazione urbana;

b) Modalità diretta per tutte le tipologie di interventi edilizi all'esterno degli ambiti assoggettati a modalità attuativa indiretta, ed anche all'interno degli ambiti assoggettati a modalità attuativa indiretta successivamente all'integrale attuazione dei PII o piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati prescritti per tali ambiti.

4.- Parametri edificatori.

Con modalità attuativa diretta:

- a) Indice di edificabilità max (IT/IF): 1 mc/mq, ovvero l'indice assentito dell'esistente ove maggiore;
- b) Indice di permeabilità max (IPT/IPF): min 30% per gli interventi di nuova costruzione; 15% per tutti gli altri interventi edilizi;
- c) Indice di copertura (IC): max 50%;
- d) Altezza dell'edificio (H): 8,50 m, ovvero esistente ove maggiore;

Con modalità attuativa indiretta, salvo ove diversamente indicato, entro il presente articolo:

- e) Indice di edificabilità max (IT/IF): 1,2 mc/mq, ovvero l'indice assentito dell'esistente ove maggiore;
- f) Indice di permeabilità max (IPT/IPF): min 25%;

g) Indice di copertura (IC): max 60%;

h) Altezza dell'edificio (H): 8,50 m, ovvero esistente ove maggiore;

E' in ogni caso previsto un ulteriore bonus volumetrico fino a +10% entro l'area di intervento a titolo di compensazione derivante dalla cessione, monetizzabile, di aree ricomprese nel sistema infrastrutturativo. Lo stesso è ottenibile attraverso individuazione, di concerto con l'Amministrazione, di spazi esterni a parcheggio/opere a servizio delle infrastrutture con accesso diretto a viabilità pubblica, asserviti all'uso pubblico, in misura pari al 10% della SL da realizzarsi. Al diminuire della % di tali spazi diminuirà in proporzione matematica la quota di bonus volumetrico % concesso.

Tale bonus non è cumulabile con le incentivazioni di cui al successivo art. 38 "aree della rigenerazione urbana e territoriale".

5.- Destinazioni d'uso.

a) Destinazione principale: residenziale.

b) Destinazioni compatibili: tutte quelle non escluse. Per le medie strutture di vendita non è prevista la monetizzazione delle aree di cessione.

c) Destinazioni escluse (salvo ove già esistenti): produttivo-direzionale, rurale, commerciale, limitatamente alle grandi strutture di vendita nonché alle strutture di commercio all'ingrosso; usi tecnologici e infrastrutturali limitatamente a impianti di distribuzione dei carburanti;

6.- Dotazioni territoriali (DT).

Obbligo di reperire e cedere gratuitamente al Comune spazi pubblici in misura pari a quella prevista dal Piano dei Servizi. Tale obbligo è totalmente monetizzabile in base ai criteri di cui all'art.46, comma 1, lettera a), della L.R. n.12/2005 e s.m.i., salvo eventuali specificazioni di seguito individuate.

7.- Norme speciali per gli ambiti assoggettati a modalità attuativa indiretta.

Per gli ambiti assoggettati a modalità attuativa indiretta individuati sugli elaborati PDR_2 del Piano delle Regole valgono le norme di cui ai precedenti commi, come modificate dalle norme speciali di cui al presente comma.

a) Per gli ambiti assoggettati a modalità attuativa indiretta denominati “R1-R2”:

1. Altezza dell’edificio (H): max 8,50 m
2. Destinazioni escluse: produttiva, agricola, grandi strutture di vendita, centro commerciali.
3. da concertarsi adeguamento infrastrutturale dell’ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell’immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell’intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso; A tal riguardo dovrà essere considerata la fattibilità di collegamento tra la via Adamello e via XXV Aprile sopra il Canale, e la risoluzione della problematica relativa al traffico veicolare della Via Gallarate in accesso da nord verso sud, ottimizzando il collegamento che da nord attraversa il Canale, e si connette in direzione ovest ala Via Buscate o via IV Novembre.
4. individuazione di ulteriore dotazione qualitativa quale fasce verdi adeguatamente piantumate, di larghezza minima 20m ed estese a tutta la lunghezza del lato di riferimento del mappale rivolto verso il contermino canale, previo idoneo progetto del verde;
5. nelle more dell’attivazione della rigenerazione urbana sugli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, sempre che non incrementino la superficie coperta;

b) Per l’ambito assoggettato a modalità attuativa indiretta denominato “R9” si applicano gli indici e parametri edilizi come individuati nel p.c.c. n. 76-08/2009, con beneficio degli incentivi per la rigenerazione urbana individuati da specifica Deliberazione C.C.

c) Per l’ambito Pcc1: l’accesso all’area non dovrà avvenire direttamente da strada provinciale; non è prevista la monetizzazione delle aree a servizi di previsione, in quanto le stesse, da cedere e realizzarsi a cura del Proponente, devono concorrere all’ampliamento

del limitrofo Parco di Via Moiona. Tali aree di previsione a parco sono ulteriormente incrementate di una superficie territoriale interna all'ambito perimetrato pari a 660 mq, al fine del rispetto del decremento di superficie edificabile in coerenza con i dettami del PTR (riduzione del consumo di suolo).

d) L'ambito assoggettato a modalità attuativa indiretta denominato "Pcc2" è destinato alla realizzazione della dotazione minima di aree pubbliche prevista dalle NTA del Piano dei Servizi oltre a previsione aggiuntiva di parco pubblico, non monetizzabile, con estensione indicativa di 275 mq come indicato nelle tavole PDR.2, in coerenza con ulteriore porzione di parco previsto nella limitrofa area a nord.

e) Per l'ambito Pcc3: obbligo di realizzazione del tratto stradale rappresentato in cartografia PDR 2;

f) Per l'ambito Pcc4: obbligo di allargamento del tratto stradale rappresentato in cartografia PDR 2;

g) Per l'ambito Pcc5: obbligo di realizzazione del tratto stradale rappresentato in cartografia PDR 2;

h) Per l'ambito Pcc22a: obbligo di completamento dell'area verde attrezzata rappresentato in cartografia PDR 2;

i) Per l'ambito Pcc22b sono definiti i seguenti indici e parametri urbanistici:

Superficie territoriale: 6.420 mq

Superficie fondiaria: 3.208 mq

Superficie stradale: 812 mq

Superficie servizi: 2.400 mq

l) Per l'ambito Pcc24: obbligo di realizzazione del tratto stradale extracomparto rappresentato in cartografia PDR 2;

m) Per l'ambito Pcc6: obbligo di garantire accesso carraio al comparto NAF adiacente in direzione nord dell'intervento;

ART.37 TESSUTO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA E COMMERCIALE

1.- Descrizione.

Il tessuto dell'attività produttiva e commerciale comprende lotti edificati attualmente utilizzati, in via principale, per lo svolgimento delle predette attività, ed eventuali aree libere interstiziali.

2.- Interventi edilizi ammessi.

Tutte le tipologie di interventi edilizi.

3.- Modalità di attuazione.

Modalità diretta, salvo ove diversamente indicato in cartografia sugli elaborati PDR_2 del Piano delle Regole.

4.- Parametri edificatori.

- b)** Indice max di permeabilità fondiaria-territoriale (IPF-IPT): min 2/10 per gli interventi di nuova costruzione; 5% per tutti gli altri interventi edilizi;
- c)** Rapporto di copertura (RC): max 70%; sono ammesse oltre tale limite solo costruzioni accessorie come porticati, tettoie e pensiline, in misura non superiore al 10% della SL destinata alla destinazione principale e, comunque, non superiore a 100 mq;
- d)** Altezza dell'edificio (H): 12,00 m; altezze superiori sono consentite soltanto per speciali esigenze di lavorazione, per speciali impianti tecnologici o per l'immagazzinamento automatizzato delle merci.

5.- Destinazioni d'uso.

- a)** Destinazioni principali: produttivo-direzionale, terziaria, commerciale ad esclusione delle grandi strutture di vendita, logistica ove ricorrano i presupposti dell'art. 29 delle NTA del PTM vigente qui integralmente richiamato;
- b)** Destinazione compatibili: tutte quelle non escluse.

c) Destinazioni escluse (salvo ove già esistenti): usi tecnologici e infrastrutturali limitatamente a impianti di distribuzione dei carburanti; tutte le altre.

6.- Norme speciali.

a) Gli interventi edilizi di nuova costruzione devono perseguire l'obiettivo di mitigare l'impatto percettivo delle nuove costruzioni.

b) Non sono consentite le attività industriali classificate come insalubri di prima classe dal D.M. 05.09.1994 e s.m.i. in attuazione dell'art. 216 del R.D. 27.07.1934, n.1265 e s.m.i..

c) I fabbricati con destinazione d'uso in contrasto con le presenti norme alla data di approvazione delle stesse possono eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

ART.38 AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

1.- Descrizione.

1. Il Piano delle Regole limita il consumo di suolo e favorisce, anche tramite regole incentivanti, la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia, garantendo la conservazione ed il riuso del costruito, dettando una disciplina di matrice incentivale finalizzata ad incentivare interventi idonei a garantire uno sviluppo economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e la resilienza ambientale;

2. Per rigenerazione urbana e territoriale si intende:

Aree della rigenerazione urbana e territoriale: (L.R. 12/2005 s.m.i. art. 8bis), ovvero aree dismesse da riqualificare e riconnettere con il territorio circostante.

Il Comune prevede per tali aree specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente, ovvero:

- a) *individuando azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;*
- b) *incentivando gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;*
- c) *prevedendo gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;*
- d) *prevedendo lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.*

Immobili dismessi che causano particolare criticità: (L.R. 12/2005 s.m.i. art. 40bis), ovvero immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

Il Comune prevede a predisporre Deliberazione C.C., da aggiornarsi annualmente a seguito della quale i proprietari degli immobili eventualmente individuati possono procedere al recupero o demolizione degli stessi potendo accedere a benefici stabiliti dalla stessa legge (gli incentivi elencati nell'art. 40bis della L.R. 12/2005) quali a titolo esemplificativo l'incremento di diritti edificatori sino al 25%, deroghe alle normative quantitative e morfologiche (ad es. distanze e altezze), riduzione sul contributo costo di costruzione e oneri.

In caso di inerzia della proprietà il Comune potrà quindi ingiungere la demolizione o interventi di recupero e/o messa in sicurezza. Tale disciplina si applica, anche senza la deliberazione di cui sopra, agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati. Tali disposizioni, decorsi i termini della deliberazione di cui sopra, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale

rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica.

2.- Interventi edilizi ammessi.

1. sono previsti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3L del DPR 380/2010 s.m.i. con esclusione della nuova costruzione, ovvero sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica;

3.- Modalità di attuazione.

1. Il Comune provvede a predisporre Deliberazione C.C., da aggiornarsi annualmente, utile all'individuazione ovvero all'aggiornamento delle aree della rigenerazione urbana e territoriale di cui sopra, ivi gli interventi previsti.

Il comune, prima di tali deliberazioni, notificherà ai sensi del codice di procedura civile ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento. Le richieste dei relativi titoli abilitativi /segnalazioni /comunicazioni dovranno essere presentati entro tre anni dalla notifica.

2. Con riferimento alla citata Deliberazione di C.C:

- a) le aree della rigenerazione possono essere caratterizzate da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento;
- b) le aree della rigenerazione prevedono la conferma dalla/e destinazione/i individuata/e dal PGT (e destinazioni accessorie e complementari), e con tipologie edilizie (anche in sostituzione, previa demolizione-ricostruzione, senza vincolo di sagoma, e con possibilità di concertare la sistemazione del sistema infrastrutturale ricompreso nei relativi perimetri delle aree individuate (allineamenti, arretramenti,

miglioramenti visuali ecc..) o nell'intorno territoriale, coerenti con il contesto e rispettosi degli indirizzi qualitativi esplicitati nell'All.2 della Deliberazione CC e nel tessuto di riferimento come normato dal PGT, e sono subordinati a permesso di costruire convenzionato (con definizione dei profili prestazionali), non preceduto da piano attuativo (salvo ove diversamente indicato nelle schede successive) e con eventuale ricorso al permesso in deroga.

- c) Nelle aree della rigenerazione in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione dovuto è ridotto fino al 50 per cento, e che gli importi dovuti siano integralmente scomputabili e/o compensabili in vista della formazione di opere pubbliche;
- d) sono consentiti gli usi temporanei fino al perfezionamento della rigenerazione ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12, previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio e dal presente atto;
- e) in funzione di accompagnamento, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tali ambiti, possono essere preceduti da sessioni istruttorie con la struttura tecnica comunale tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento;
- f) nelle aree della rigenerazione è eventualmente consentito il ricorso al permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico (ai sensi del Testo unico dell'edilizia, Dpr n. 380/2001), previa deliberazione del Consiglio comunale, che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, al recupero sociale e urbano dell'insediamento; la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia e di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il

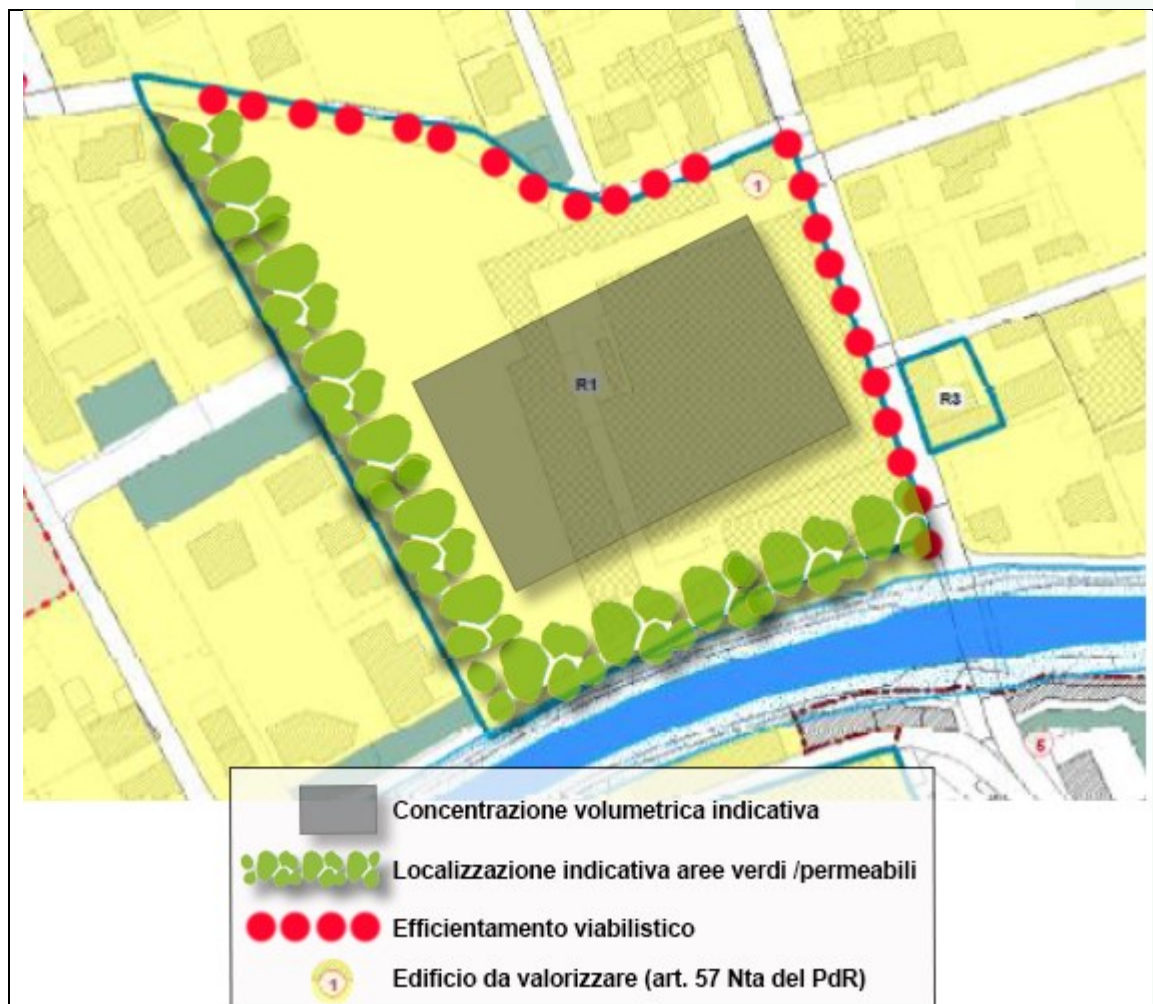
rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444; la deroga può riguardare anche le tipologie edilizie con previsione di interventi anche in sostituzione, previa demolizione-ricostruzione, senza vincolo di sagoma, e con possibilità di concertare la sistemazione del sistema infrastrutturale ricompreso nei relativi perimetri delle aree individuate (allineamenti, arretramenti, miglioramenti visuali ecc..) o nell'intorno territoriale, coerenti con il contesto e rispettosi degli indirizzi qualitativi esplicitati nel tessuto di riferimento come normato dal PGT;

4.- Norme speciali.

Le norme di cui al presente articolo sono prevalenti rispetto alle norme dei tessuti, ove in contrasto, entro cui le aree della rigenerazione ricadono. Entro le aree della rigenerazione non trovano applicazione gli incentivi volumetrici una tantum, in eccedenza all'indice massimo, eventualmente previsti nei tessuti entro cui le aree della rigenerazione ricadono.

5- Schede di dettaglio

Ambito R1



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area interstiziale all'urbanizzato di un settore territoriale prevalentemente residenziale, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Riqualificazione morfologica e funzionale di ambito ex produttivo, con eventuali interventi di bonifica ambientali laddove ravvisato tale obbligo di legge;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Riqualificazione morfologico – ambientale dell'area in relazione all'affaccio sul Canale;
- Recepimento della rete verde metropolitana declinata a livello locale;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire entro i seguenti parametri:

St complessiva: 27.716 mq
V massimo: 17.900 mc
R.C. massimo: 60%
Altezza massima: fino a 10,5 m

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di lotti funzionali.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei singoli lotti con proprietà interne.

Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

- m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

MONETIZZABILI:

- Cessione come da prescrizioni delle NTA del Piano dei Servizi, in relazione all'assolvimento almeno della dotazione minima prevista dalle medesime NTA del Piano dei Servizi;

NON MONETIZZABILI:

- individuazione di ulteriore dotazione qualitativa quale fasce verdi adeguatamente piantumate, di larghezza minima 20m ed estese come da indicazioni della tavola PDR_8 - Carta della rete verde metropolitana.
- Trattandosi di sito produttivo da riconvertire a differenti funzioni si richiama il puntuale rispetto delle procedure di caratterizzazione dei suoli (parte IV - Titolo V del D.Lgs 152/06 e s.m.i) e relativa bonifica dello stesso.
- Da concertarsi adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso. Dovrà in ogni caso essere redatto specifico studio sul traffico veicolare atteso;

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. NTA piano delle regole)

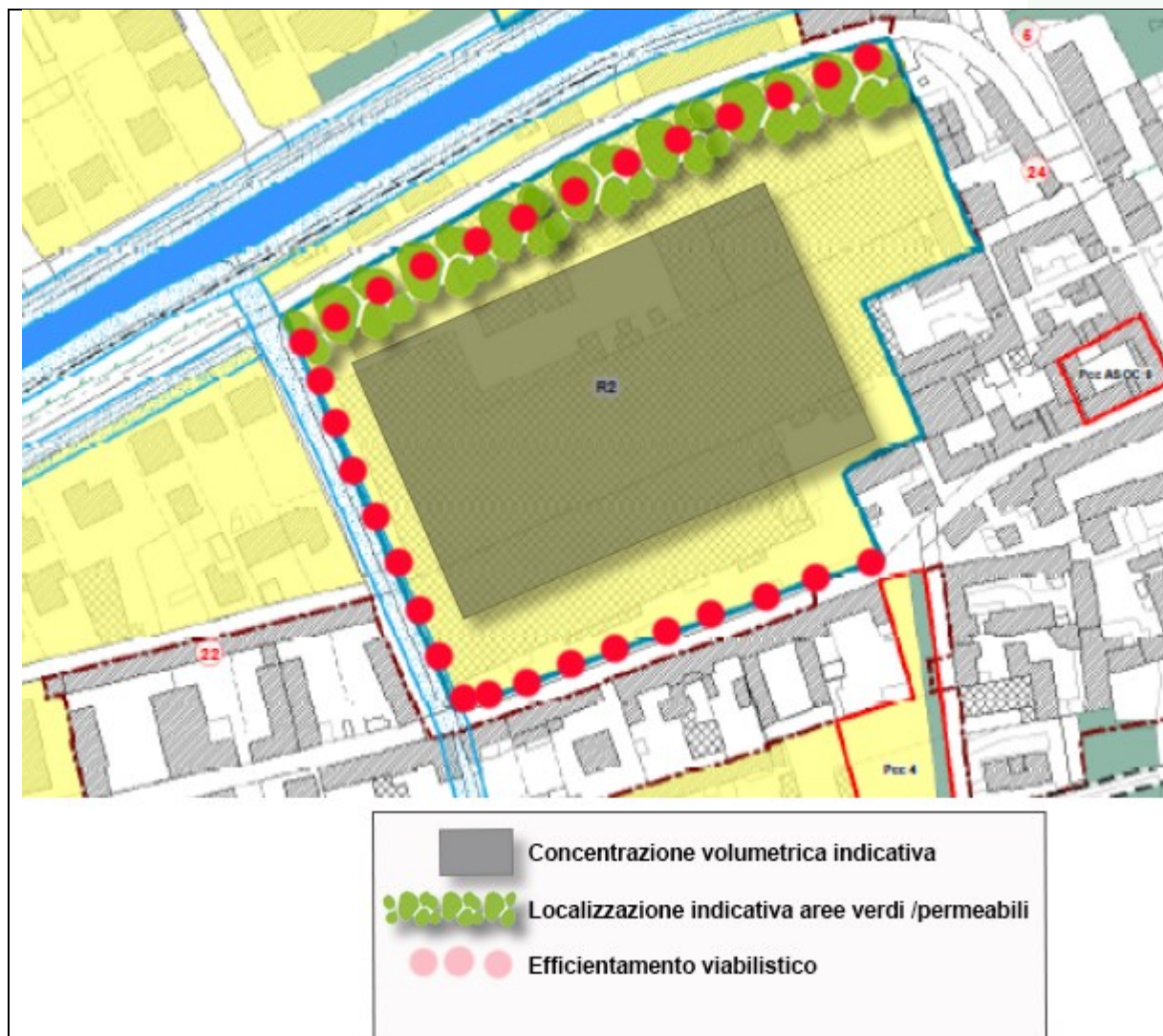
2. Commerciale limitatamente a grandi strutture di vendita anche unitarie, vendita all'ingrosso, logistica commerciale,
3. Produttivo -direzionale
4. Rurale

Prescrizioni paesaggistiche:

In considerazione del fatto che tali ambiti sono localizzati lungo il Canale Villoresi ed in prossimità del Nucleo di Antica Formazione e di un percorso di interesse storico e paesaggistico si prescrive che lungo il lato sud il progetto preveda di conservare e valorizzare i tracciati e i caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità dei percorsi, con le seguenti indicazioni:

- salvaguardare e migliorare le condizioni di visibilità dei paesaggi lungo i percorsi, limitando l'impiego di barriere laterali e privilegiando, ove necessario, l'impiego di materiali ecocompatibili.
- conservare le alberature esistenti lungo i percorsi;
- evitare di inserire nei percorsi varianti di tracciato che devino le direttrici storiche consolidate;
- evitare l'installazione di cartellonistica pubblicitaria

Ambito R2



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area interstiziale all'urbanizzato di un settore territoriale prevalentemente residenziale, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Riqualificazione morfologica e funzionale di ambito ex produttivo, con eventuali interventi di bonifica ambientali laddove ravvisato tale obbligo di legge;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Riqualificazione morfologico – ambientale dell'area in relazione all'affaccio sul Canale;
- Recepimento della rete verde metropolitana declinata a livello locale;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire entro i seguenti parametri:

St complessiva: 29.382 mq

V massimo: 42.000 mc

R.C. massimo: 60%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di lotti funzionali.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei singoli lotti con proprietà interne.

Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

- m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00

- m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00

- m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

MONETIZZABILI:

- Cessione come da prescrizioni delle NTA del Piano dei Servizi, in relazione all'assolvimento almeno della dotazione minima prevista dalle medesime NTA del Piano dei Servizi;
- Da concertarsi adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso. Dovrà in ogni caso essere redatto specifico studio sul traffico veicolare atteso;

NON MONETIZZABILI:

- individuazione di ulteriore dotazione qualitativa quale fasce verdi adeguatamente piantumate, di larghezza minima 20m ed estese come da indicazioni della tavola PDR_8 - Carta della rete verde metropolitana.
- Trattandosi di sito produttivo da riconvertire a differenti funzioni si richiama il puntuale rispetto delle procedure di caratterizzazione dei suoli (parte IV - Titolo V del D.Lgs 152/06 e s.m.i) e relativa bonifica dello stesso.
- Da concertarsi adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso. A tal riguardo dovrà essere considerata la fattibilità di collegamento tra la via Adamello e via XXV Aprile sopra il Canale, e la risoluzione della problematica relativa al

traffico veicolare della Via Gallarate in accesso da nord verso sud, ottimizzando il collegamento che da nord attraversa il Canale, e si connette in direzione ovest alla Via Buscate o via IV Novembre. Dovrà in ogni caso essere redatto specifico studio sul traffico veicolare atteso;

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. NTA piano delle regole)

2. Commerciale limitatamente a grandi strutture di vendita anche unitarie, vendita all'ingrosso, logistica commerciale,
3. Produttivo -direzionale
4. Rurale

Prescrizioni paesaggistiche:

In considerazione del fatto che tali ambiti sono localizzati lungo il Canale Villoresi ed in prossimità del Nucleo di Antica Formazione e di un percorso di interesse storico e paesaggistico si prescrive che lungo il lato sud il progetto preveda di conservare e valorizzare i tracciati e i caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità dei percorsi, con le seguenti indicazioni:

- salvaguardare e migliorare le condizioni di visibilità dei paesaggi lungo i percorsi, limitando l'impiego di barriere laterali e privilegiando, ove necessario, l'impiego di materiali ecocompatibili.
- conservare le alberature esistenti lungo i percorsi;
- evitare di inserire nei percorsi varianti di tracciato che deviino le direttrici storiche consolidate;
- evitare l'installazione di cartellonistica pubblicitaria

ART.39 EDIFICI ESISTENTI NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

1.- Descrizione.

Gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli ivi compresa la relativa pertinenza, in forza dell'art. 10 comma 4 lett. a) punto 3) della L.R. 12/2005 e s.m.i., anche ove non cartografati, costituiscono ambito appartenente a tessuto edificato puntuale, e non ambiti destinati all'agricoltura;

2.- Interventi edilizi ammessi.

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione, anche a mezzo di demolizione e successiva ricostruzione.

3.- Modalità di attuazione.

Modalità diretta.

4.- Parametri edificatori.

E' altresì ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT originario, anche all'esterno della sagoma degli stessi, in misura non superiore al 30% del volume urbanistico esistente.

Sulle aree libere dall'edificazione, in adiacenza ai fabbricati esistenti, è ammessa la realizzazione:

- 1) di autorimesse con coperture non piane, nel limite di un'autorimessa per ogni unità immobiliare con superficie coperta massima di 20 mq, con altezza utile non superiore a 2,40 m e con altezza al colmo esterno non superiore a 3,00 m, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente;
- 2) la realizzazione di tettoie pertinenziali alla residenza, anche in aggiunta alle autorimesse di cui al precedente punto 1), nel rispetto delle medesime prescrizioni

dettate per queste ultime con riferimento alla tipologia della copertura, alla superficie coperta, alle altezze ed alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente.

5.- Destinazioni d'uso.

- a) Destinazione principale: residenziale.
- b) Destinazioni compatibili: tutte quelle non escluse.
- c) Destinazioni escluse: (salvo ove già esistenti): produttivo-direzionale, rurale, commerciale ad esclusione dell'esercizio di vicinato, usi tecnologici e infrastrutturali limitatamente a impianti di distribuzione dei carburanti; tutte le altre non citate.

ART.40 TESSUTO PER SERVIZI SOCIO SANITARI

1.- Interventi edilizi ammessi.

Tutte le tipologie di interventi edilizi.

2.- Modalità di attuazione.

Modalità indiretta.

3- Parametri edificatori.

- a) Indice di edificabilità max (IT/IF): 0,7 mq/mq;
- b) Indice di permeabilità max (IPT/IPF): min 30%;
- c) Indice di copertura (IC): max 50%;
- d) Altezza dell'edificio (H): 15,00 m per le costruzioni destinate alle attrezzature socio-sanitarie, 8,50 m per tutte le altre destinazioni d'uso;

4.- Destinazioni d'uso.

- a) Destinazione principale: Usi di interesse comune con prevalente destinazione servizi sanitari.
- b) Destinazioni compatibili: tutte quelle non escluse.
- c) Destinazioni escluse: residenziale, produttivo direzionale, rurale, commerciale, usi tecnologici e infrastrutturali limitatamente a impianti di distribuzione dei carburanti.

6.- Dotazioni territoriali.

Obbligo di reperire e cedere gratuitamente al Comune spazi pubblici in misura pari a quella prevista dal precedente art. 12.

ART.41 AREE INTERSTIZIALI VERDI -VP

1.- Descrizione.

Trattasi delle aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati individuate graficamente entro il Piano delle Regole quali VP verde privato.

2.- Disciplina.

Nelle aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati individuate graficamente entro il Piano delle Regole quali VP verde privato, non è consentita alcuna edificazione, ad esclusione di un manufatto in legno ('casetta attrezzi') per singolo mappale, di matrice non edilizia, non saldamente ancorata al suolo, di dimensioni non superiori a 5 mq e 2,50 mt di altezza, nel rispetto delle distanze valevoli per i fabbricati accessori.

E' consentito l'utilizzo in relazione a funzioni di verde di protezione ambientale: verde stradale, verde decorativo, orti urbani ecc.

Se trattasi di aree pubbliche le stesse possono essere cedute purchè venga mantenuta la medesima destinazione d'uso

ART.42 AMBITI PREVALENTEMENTE A SERVIZI

1.- Descrizione.

Gli ambiti prevalentemente a servizi sono il tessuto della città pubblica, che comprende le aree su cui insistono o sono previste opere e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico.

2.- Disciplina.

In tali aree trovano applicazione le norme del Piano dei Servizi.

TITOLO III AREALI AGRICOLI

ART.43 AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1.- Descrizione.

Le aree di cui al presente articolo sono quelle attualmente utilizzate per l'attività agricola e per le attività equiparate e connesse, nonché quelle a vocazione agricola.

2.- Interventi edilizi ammessi.

- a) Tutte le tipologie di interventi edilizi se preordinati alla destinazione agricola.
- b) Sugli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola sono ammessi i soli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo.

3.- Modalità di intervento.

Modalità diretta.

4.- Parametri e requisiti edificatori.

4.1.- Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che comportino ampliamento della costruzione esistente sono soggetti alle prescrizioni di cui agli articoli 59 e 60 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e devono rispettare i seguenti ulteriori parametri edificatori:

- a) Altezza dell'edificio (H) = 12,00 m (ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi);

b) Distanza minima dal confine dell'areale agricolo: 75,00 m per le attrezzature ed infrastrutture produttive.

4.2.- E' ammessa, anche in deroga al rapporto di copertura prescritto dall'art.59 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., ma esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del proponente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 60 della medesima L.R. n.12/2005 e s.m.i., la realizzazione di tettoie in legno od in pietra di dimensioni in pianta non superiori a 15,00 m per lato e di altezza non superiore a 2,50 m. Tali tettoie sono ammesse nel rapporto di una ogni 15.000 mq degli appezzamenti di cui all'art.59, comma 5, della L.R. n.12/2005 e s.m.i..

5.- Destinazioni d'uso.

a) Destinazione principale: rurale ed attività equiparate o connesse in base alla legge e nei limiti da essa stabiliti.

b) Destinazioni escluse: tutte le altre.

ART.44 AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA DI VALORE STRATEGICO

1.- Descrizione.

L'areale di cui al presente articolo comprende gli ambiti agricoli strategici individuati dal PTM di Milano nel territorio comunale ed aventi valore paesaggistico-ambientale.

2.- Disciplina urbanistico-edilizia.

Gli ambiti compresi nel presente areale sono soggetti alle prescrizioni vincolanti e prevalenti del PTM di Milano nonché alle norme di cui al precedente art.43 ed alle norme generali di tutela di cui al successivo art.47.

ART.45 CASCINE

1.- Descrizione.

Negli areali agricoli sono ricomprese le cascine individuabili entro il territorio comunale.

2.- Disciplina urbanistico-edilizia.

- a) Le cascine poste all'esterno degli ambiti agricoli strategici individuati dal PTM di Milano sono soggette alle norme di cui al precedente art.43.
- b) Le cascine poste all'interno degli ambiti agricoli strategici individuati dal PTM di Milano sono soggette alle norme di cui al precedente art.44.

TITOLO IV - AREALE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART.46 TUTELA DEL PAESAGGIO

1.- Descrizione.

L'areale di cui al presente articolo è costituito dai seguenti beni immobili puntualmente individuati dagli elaborati PDR_2 del Piano delle Regole e soggetti a norme speciali a ragione del loro valore paesaggistico-ambientale ed ecologico:

- a) ambiti agricoli strategici di cui al precedente art.44;
- b) aree comprese nel PLIS Parco delle Roggie
- c) rete ecologica comunale (REC);
- d) aree boscate;
- e) reticolo idrografico.

2.- Norme generali di tutela.

2.1.- Il PGT recepisce le norme dettate dal PTR e dal PTM di Milano per la tutela e la valorizzazione del paesaggio. Nello specifico per gli interventi di valorizzazione del paesaggio, di mitigazione e/o misure di compensazione paesistico ambientali e la scelta delle essenze arboree e arbustive da utilizzare, è necessario fare riferimento alle indicazioni di cui al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM.

2.2.- Nell'areale di cui al presente articolo, gli interventi edilizi sono ammessi se coerenti con uno o più dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione delle caratteristiche morfologiche del terreno e degli elementi costitutivi delle unità di paesaggio oggetto di intervento che ne definiscono l'identità ambientale;
- b) la valorizzazione, la riqualificazione ed il ripristino dei suddetti elementi costitutivi;

c) la conservazione e/o il miglioramento della fruibilità pubblica dei beni compresi nell'areale di cui al presente articolo.

2.3.- Nell'areale di cui al presente articolo sono vietati:

a) l'alterazione permanente delle caratteristiche morfologiche del terreno e degli elementi costitutivi del paesaggio locale;

b) l'installazione di cartellonistica e di altri mezzi pubblicitari;

c) l'eliminazione dei fossi e delle piantate a filare posti lungo le strade esistenti;

d) la realizzazione di recinzioni diverse da quelle realizzate con siepi, salvo specifiche ulteriori del regolamento edilizio.

2.4.- I progetti relativi agli interventi edilizi devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi di cui al precedente comma 2.2 ed il rispetto dei divieti di cui al precedente comma 2.3.

ART.47 AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

Gli ambiti di cui al presente articolo coincidono con le aree agricole di cui al precedente art.44 e sono soggetti alle norme di cui all'articolo medesimo.

Entro tale areale si applicano inoltre le disposizioni di valorizzazione, di uso e di tutela, aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della LR 12/2005 e smi espresse nell'Art 42 Norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS e degli ambiti agricoli di rilevanza del PTM vigente, qui richiamato.

ART.48 PLIS PARCO DELLE ROGGE

1.- Descrizione.

Gli elaborati PDR_2 del Piano delle Regole individuano il perimetro del PLIS Parco delle Roggie riconosciuto, ai sensi dell'art.34, comma 4, della L.R. n.86/1983 e s.m.i., dalla Città Metropolitana di Milano con la Deliberazione di Giunta Provinciale n. 849 del 12/11/2007.

2.- Disciplina urbanistico-edilizia.

Il territorio ricompreso nel PLIS è soggetto alle norme di cui al precedente art.44 ed al piano pluriennale degli interventi di cui all'art.34, comma 6, della L.R. n.86/1983 e s.m.i..

Sono aree agricole e boschive normate dalla L.R. 12/2005 per le quali si rimanda all'ambito agricolo entro cui ricadono delle presenti N.T.A., ma la cui attuazione è prevista tramite piano pluriennale.

Il piano pluriennale esteso a tutto il P.L.I.S. dei comuni consorziati definirà le strategie e le modalità di intervento, così come stabilito dalla Convenzione per la gestione del P.L.I.S. sottoscritta dai comuni di Magnago, Dairago e Arconate, ove è previsto che le finalità della gestione associata del Parco sono:

- contribuire alla realizzazione della rete ecologica regionale e provinciale
- tutelare i gangli principali nella rete ecologica fra le aree protette e creare le fasce tampone attorno alle aree di maggiore valenza naturalistica
- realizzare i parchi territoriali di area vasta, a scala metropolitana
- mantenere e valorizzare i caratteri tipici delle aree rurali e dei loro valori naturali, paesistici e culturali a tutela dello spazio rurale rispetto all'avanzata dell'urbano
- tutelare i paesaggi con presenze monumentali, dell'antica architettura rurale, degli opifici storici, dell'equipaggiamento tradizionale (i percorsi, le cappellette votive, i lavatoi, le reti irrigue, i fontanili, etc.)
- conservare i territori prossimi ai corpi idrici coniugando le esigenze naturalistiche e fruibili

- realizzare e gestire le nuove forestazioni nel quadro degli adempimenti previsti dal protocollo di Kyoto sulla riduzione dei gas serra, così come impianti forestali dedicati ai nuovi nati ai sensi della vigente normativa nazionale
- promuovere attività didattiche finalizzate alla conoscenza, coltivazione, cura di aree verdi quali ad esempio siepi, filari, aree umide, prato delle farfalle, piante monumentali, zone di nidificazione, osservatori della fauna

Obiettivo prioritario è il mantenimento degli ecosistemi e delle funzionalità ecologiche esistenti, per il potenziamento della rete ecologica, anche attraverso la diversificazione delle produzioni agricole, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale

Norma Transitoria:

Nelle more di approvazione del piano pluriennale, la presente norma transitoria e di salvaguardia detta un elenco di divieti e di interventi ammissibili, come stabilito nei commi seguenti:

- 1) - fino all'entrata in vigore del piano pluriennale in tutte le aree comprese nel perimetro del Parco delle Roggie sono vietati fatto salvo quanto espresso nel successivo comma:
 - nuove edificazione e opere di urbanizzazione (ivi compresi elettrodotti, oleodotti e gasdotti)
 - nuovi insediamenti anche se conformi ai disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i.
 - installazione di impianti pubblici o di uso pubblico, fatti salvi gli impianti pubblici esistenti e la loro manutenzione
 - abbattimento di alberi, arbusti e siepi, salvo quanto necessario per esigenze colturali e/o quelle di riqualificazione dei boschi esistenti, previa approvazione di progetto di riqualificazione da parte degli uffici provinciali competenti
 - movimenti di terra, cave, discariche
 - interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale
 - viabilità motorizzata esclusa quella a servizio delle attività agricole e quella necessaria a raggiungere i lotti di proprietà nonché quella autorizzata dal Consorzio e dai Comuni
 - impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti
 - prelievi di acqua che non siano necessari al miglioramento idrogeologico della zona o alla realizzazione di piccoli ambienti umidi e/o acquatici

- la posa di recinzioni fisse, salvo quelle pertinenziali alle abitazioni o a protezione di attività economiche compatibili, comunque da realizzarsi con reti metalliche a maglia variabile che consentano l'attraversamento da parte dei piccoli animali
- 2) – sono consentiti, con i limiti di cui al precedente comma 1), i seguenti interventi:
- la realizzazione di accessori rustici, solamente in riferimento a necessità comprovate da parte di aziende agricole in attività, per i quali verrà rilasciato parere da parte del comune interessato
 - interventi di messa a dimora di specie autoctone, per incrementare e/o migliorare la dotazione di verde o in funzione di mitigazione paesistica delle strutture esistenti
 - opere per il miglioramento dell'accessibilità ciclo-pedonale
 - interventi di conservazione del patrimonio edificato (manutenzione straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro) con possibilità di cambio di destinazione d'uso coerente con le finalità del Parco e compatibile con la tipologia dell'edificio
 - la prosecuzione e/o l'attivazione dell'attività agricola con esclusione degli allevamenti di tipo industriale e le attività florovivaistiche intensive non in piena terra, favorendo ove possibile l'agricoltura biologica, con esclusione di ogni attività che possa provocare inquinamento, in particolare delle acque superficiali, di falda e dell'aria, compatibilmente con le regolari lavorazioni colturali
 - interventi diretti al miglioramento delle caratteristiche silvo-colturali, con esclusione di colture a rapido accrescimento o di specie esotiche, nonché impianti floro-vivaistici per la produzione di piante ornamentali
 - il rimboschimento e la forestazione solo con essenze autoctone
 - recinzioni da realizzarsi con reti o grate metalliche, con maglia a dimensione graduale, di larghezza non inferiore a 10 cm per i primi 30 cm di altezza, altezza massima 120 cm, mascherata da siepi di specie autoctone, i basamenti in cemento dovranno essere totalmente interrati (non sono ammessi basamenti al di sopra del piano di campagna ed esclusivamente a delimitazione delle aree di pertinenza dei fabbricati principali delle aziende agricole esistenti)

- la manutenzione della viabilità rurale in funzione delle attività agro-forestali o della fruizione ciclopeditone di tipo naturalistico, didattico e ricreativo
- interventi sul reticolo irriguo solo se finalizzati al recupero ambientale e paesistico
- manufatti per la realizzazione del progetto di rete ecologica in riferimento alle opere tipo previste dal P.T.C.P.- P.T.M.

ART.49 RETE ECOLOGICA COMUNALE - REC

1.- Descrizione.

L'elaborato PDR_7 - Carta della rete ecologica comunale – REC individua la Rete Ecologica Comunale (REC), costituita dallo stralcio e relativa declinazione locale della Rete Ecologica Metropolitana del PTM vigente e della Rete Ecologica Regionale (RER) adattata alla scala comunale, riportate riassuntivamente nell'elaborato DDP_5 - Carta della rete ecologica sovrallocale.

2.- Corridoi e connessioni ecologiche.

a) Entro l'elaborato PDR_7 - Carta della rete ecologica comunale – REC sono cartografati i corridoi e connessioni ecologiche.

b) Al fine del mantenimento della connettività dei corridoi e connessioni ecologiche, all'interno degli stessi è ammessa esclusivamente la realizzazione di infrastrutture a rete (ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze) nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità di alternative, nonché la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri privi di qualsiasi tipo di pavimentazione.

c) I progetti degli interventi ammessi all'interno dei corridoi e connessioni ecologiche che interferiscano con la continuità degli elementi medesimi devono prevedere anche la realizzazione preventiva di una fascia arboreo-arbustiva orientata nel senso del corridoio, avente una larghezza di almeno 50 m e lunghezza pari all'intervento, con riferimento al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali" facente parte del PTM di Milano.

d) I progetti delle nuove infrastrutture viabilistiche che intersecano il corridoio ecologico devono prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale anche con riferimento alle indicazioni del sopra citato "Repertorio".

e) Le volumetrie correlate all'imprenditoria agricola, ove ammesse, devono concorrere all'osservanza dei dettami prescrittivi di cui all'Art 42 Norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS e degli ambiti agricoli di rilevanza del PTM vigente, qui richiamato.

3.- Aree di supporto alla rete ecologica.

a) Entro l'elaborato PDR_7 - Carta della rete ecologica comunale – REC sono cartografate le aree di supporto alla rete ecologica.

b) I progetti degli interventi ammessi all'interno delle aree di supporto alla rete ecologica che interferiscano con la continuità degli elementi medesimi devono prevedere anche la realizzazione preventiva di una fascia arboreo-arbustiva avente funzione di mitigazione, avente una larghezza di almeno 20 m lungo tutti i lati dell'intervento, monetizzabile ove se ne dimostri la non fattibilità, con riferimento al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali" facente parte del PTM di Milano.

c) I progetti delle nuove infrastrutture viabilistiche che intersecano le aree di supporto alla rete ecologica devono prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale anche con riferimento alle indicazioni del sopra citato "Repertorio".

d) Le volumetrie correlate all'imprenditoria agricola, ove ammesse, devono concorrere all'osservanza dei dettami prescrittivi di cui all'Art 42 Norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS e degli ambiti agricoli di rilevanza del PTM vigente, qui richiamato.

4.- Oneri di urbanizzazione

Al fine di dare attuazione al progetto di sistema ambientale e della rete ecologica fino al 10% dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, eventualmente cumulabili con le previsioni di cui all'art.49.bis comma 4, relativi agli ambiti di trasformazione ed ambiti della rigenerazione urbana dovranno essere destinati al

finanziamento delle opere necessarie per la realizzazione di filari e piantumazioni relative agli elementi della Rete.

ART.49.bis RETE VERDE METROPOLITANA

1.- Descrizione.

L'elaborato PDR_8 - Carta della rete verde metropolitana del Piano delle Regole individua la Rete Verde Metropolitana, declinata a livello locale.

2. - Direttrici primarie della rete verde locale

La rete verde è caratterizzata da direttrici primarie della rete verde locale, avente funzione orientativa di definizione di un quadro urbano di connessioni ecologiche e corridoi verdi di ventilazione, in coerenza con i dettami dell' art. 69 "rete verde metropolitana" del PTM. Tali direttrici individuano un sistema di connessione e potenziamento di elementi quali:

- le aree di riqualificazione storico - ambientale "Pan Perduto",
- le fasce di rispetto del reticolo idrico, gli ambiti a servizi dedicati al verde attrezzato e spazi per usi collettivi,
- le connessioni arboree ed arbustive della rete verde locale.

Tali elementi sono inoltre messi in correlazione con:

- spazi per la sosta, intesi quali potenziali ambiti di interscambio,
- le strade bianche
- le aree di circolazione pedonale
- il nucleo di antica formazione
- gli edifici monumentali e /o di valore storico ambientale

3. – norme speciali.

Gli interventi edilizi sono normati come nei relativi tessuti, con le ulteriori limitazioni come di seguito indicate.

Negli interventi edilizi onerosi di cui alle lettere d) (solo in caso di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 s.m.i., ivi compresa la rigenerazione urbana, salvo dimostrata impossibilità tecnica, è richiesto il permesso di costruire convenzionato o P.A., è vietata la monetizzazione delle aree, e le opere attese devono concorrere all'incremento della permeabilità delle aree a verde, **alla**

realizzazione di connessioni verdi trasversali tra le direttrici primarie della rete verde locale al fine di infittire la trama e la permeabilità delle aree verdi, della facilitazione delle connessioni pedonali, della riduzione/limitazione delle barriere e delle interferenze, delle piantumazioni arboree ed arbustive con essenze autoctone e non allergeniche, della valorizzazione delle visuali da e verso i corsi d'acqua superficiali

4.- Oneri di urbanizzazione

Al fine di dare attuazione al progetto di rete verde a livello locale fino al 10% dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, eventualmente cumulabili con le previsioni di cui all'art.49 comma 4, di tutti gli interventi relativi agli ambiti di trasformazione ed ambiti della rigenerazione urbana ricadenti entro elementi del sistema dovranno essere destinati al finanziamento delle opere necessarie per la realizzazione di filari e piantumazioni, miglioramento dell'accessibilità e miglioramento della qualità urbana relativamente agli elementi costituenti la rete verde, nonché al Parco delle Roggie e al Canale Villoresi, alle ciclopedonali, al "Panperduto" costituenti il progetto medesimo.

Preferibilmente potranno anche essere utilizzati per la realizzazione di:

- un percorso ciclo-pedonale che in prosecuzione alla Via del Panperduto ed alle successive strade interpoderali si innesti sull'alzaia del Canale Villoresi nei pressi del limite orientale del Comune di Arconate”;
- Opere di generale piantumazione in corrispondenza dei cordoli in fregio alle strade nella zona industriale (Via del Lavoro, via dell'Industria, via del Commercio, via Achille Grandi, via di Vittorio, via Guido Rossa) e in altre aree (via Visconti, via Pepe) con essenze arboree autoctone (ad esempio:iglio, acero, ciliegio, platano), con lo scopo primario di rendere più eleganti le strade, oltre al beneficio sul microclima;
- una fascia alberata di mitigazione visiva nei terreni situati tra la via Diaz e la via Pascoli da un lato e la via dell'Industria dall'altro, così da separare la zona residenziale da quella industriale adiacente, con eventuale riqualificazione dell'area gioco esistente;
- realizzazione nella zona industriale di una pista ciclabile opportunamente separata dalla corsia carrabile lungo il lato ovest di via del Lavoro, attrezzando anche le numerose aree di proprietà comunale presenti nel compendio per la realizzazione di un percorso vita;

- creazione di 2 ulteriori aree gioco, una in via Brera ang. Via Pepe ed una in Via Giovanni Paolo II nei pressi della pesa
5. per gli interventi e le azioni per la costituzione della rete verde metropolitana devono essere applicate le schede Tecniche NBS di cui all'allegato del PTM denominato "Rete verde metropolitana – Abaco delle nature based solutions (NBS)".

ART.50 AREE BOScate

1.- Descrizione.

Gli elaborati PDR_2 del Piano delle Regole individuano le aree boscate di interesse paesaggistico ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera g), del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

2.- Norme speciali di tutela.

2.1.- Nelle aree boscate sono vietati:

- a) gli interventi edilizi ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica delle aree boscate, fatti salvi gli interventi necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- b) i rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche;
- c) le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

2.2.- Nelle aree boscate è comunque ammessa la realizzazione di:

- a) infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;
- b) opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.
- c) gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli edifici esistenti.

ART.51 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE IN AMBITO URBANO

1.- Descrizione.

Nell'ambito consolidato, con particolare riguardo agli ambiti residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo particolare il verde.

Le disposizioni di cui al presente articolo, che regolano le modalità di tutela e sviluppo del verde, si applicano sia agli interventi di iniziativa pubblica che a quelli di iniziativa privata.

2.- Norme speciali di tutela.

Per tutti gli interventi di nuova costruzione entro gli ambiti di trasformazione del documento di Piano e i Piani Attuativi del Piano delle Regole, gli elaborati di progetto dovranno contemplare apposita planimetria riguardante il rilievo della vegetazione esistente (alberi) nonché il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando le specie degli alberi.

Per le nuove piantumazioni si prescrive l'uso di specie prevalentemente autoctone evitando la messa a dimora di quelle che producono pollini allergenici.

Sono fondamentali le azioni di controllo della diffusione di specie infestanti (es. Ambrosia) e l'indicazione all'uso di piante o arbusti per l'arredo urbano e per uso privato dotati di pollini con potere allergizzante modesto o irrilevante. Si consiglia quindi di utilizzare specie con bassa o nulla allergenicità e di evitare l'utilizzo di Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo e di erbe appartenenti a Graminae, Plantaginaceae, Polygonaceae; relativamente al *Platanus acerifolia* (Platano), in Italia la sua presenza non costituisce ancora un problema allergologico, tuttavia lo è in altri Paesi europei dove la sua presenza è notevole e pertanto sarebbe auspicabile limitarne la piantumazione. Una corretta gestione e manutenzione delle aree verdi è utile per limitare la diffusione di specie spontanee infestanti e allergiche (come ad esempio Graminae, Composite, Urticaceae e Chenopodiaceae). Si rammenta infine che è fondamentale non utilizzare specie con spine sui rami o sulle foglie, specie urticanti o con parti velenose (come Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante di alto fusto.

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi sono ammessi il taglio e l'abbattimento degli alberi ad alto fusto (comunque escluse le piante da frutta, di carattere produttivo, le colture industriali e l'attività di regolare conduzione del bosco) subordinati alle autorizzazioni previste dalla legislazione vigente ed all'autorizzazione rilasciata dall'ufficio comunale delegato.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

ART.52 RETICOLO IDROGRAFICO

I reticoli idrici ed i canali superficiali presenti nel territorio comunale sono individuati e disciplinati dallo “Studio di determinazione del reticolo idrico minore” allegato alla Variante di PGT 2023, redatto ai sensi della D.G.R. X/7581 del 18/12/2017.

TITOLO V IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA IN BASE ALLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE

ART.53 BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Gli elaborati PDR_2 del Piano delle Regole individuano gli immobili assoggettati a tutela dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i. od in forza di quest'ultimo (cd. "Edifici monumentali e/o di valore storico ambientale).

ART.54 BENI CULTURALI

1.- Interventi ammessi.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi non vietati dall'art.20 del DLgs n.42/2004 e s.m.i. ed autorizzati ai sensi del successivo art.21 del medesimo D.Lgs. Sono comunque esclusi gli ampliamenti all'esterno della sagoma esistente.

2.- Modalità di attuazione.

Modalità diretta.

3.- Parametri edificatori.

Uguali a quelli esistenti.

4.- Destinazioni d'uso.

Sono ammesse, oltre che le destinazioni in atto alla data di adozione del PGT, tutte le destinazioni che, secondo il Soprintendente, sono compatibili con il carattere storico od

artistico degli edifici e tali da non recare pregiudizio alla loro conservazione, escluse tutte le altre destinazioni.

ART.55 BENI PAESAGGISTICI

Gli immobili di cui al presente articolo sono soggetti alle norme dettate dal PGT per i tessuti e per gli areali in cui sono compresi gli immobili medesimi, fatta salva l'autorizzazione di cui agli artt.146 e 147 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

ART.56 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Tutti i progetti che comportino scavi anche di lieve entità all'interno delle aree a rischio archeologico, come individuate dalla Tavola PDR_4 - Vincoli territoriali, devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio, ai fini dell'espressione del parere di competenza e dell'eventuale programmazione di indagini archeologiche preventive.

TITOLO VI - IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA IN BASE AL PGT

ART.57 BENI DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO O ETNOANTROPOLOGICO LOCALE

1.- Descrizione.

Gli elaborati PDR_2 del Piano delle Regole individuano gli edifici che, pur non essendo assoggettati a tutela dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i. od in forza di quest'ultimo, presentano interesse artistico, storico o etnoantropologico locale e sono, perciò, meritevoli di tutela (cd. "Edifici monumentali e/o di valore storico ambientale").

2.- Interventi edilizi ammessi.

Sono ammessi i soli interventi edilizi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia con esclusione di demolizione e ricostruzione, con rispetto degli obiettivi di cui all'art.35 comma 2.

3.- Modalità di attuazione.

a) Modalità indiretta, con permesso di costruire convenzionato, per i soli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi edilizi che comportano mutamento di destinazione d'uso.

b) Modalità diretta, per tutte le altre tipologie di interventi edilizi.

4.- Destinazione d'uso.

a) Destinazioni principali: quelle in atto alla data di adozione del PGT.

b) Destinazioni compatibili: tutte quelle non escluse.

c) Destinazioni escluse: produttiva, agricola, commerciale.

5.- Norme speciali.

Anche gli interventi di ristrutturazione dovranno rispettare gli elementi tipologici e formali esistenti.

ALLEGATO

STUDIO GEOLOGICO