



Assessorato allo Sviluppo del Territorio e all'Ambiente  
Settore Governo del Territorio, SUAP, SUE, Patrimonio  
Servizio Urbanistica, Pianificazione Territoriale

# PGT Piano di Governo del Territorio

Variante avviata con Del. G.C. n.437/2018

ADOTTATO con Del. CC. n. 57 del 15/07/2021

## Piano delle Regole

### Norme di Attuazione

Sindaco	Assessore	Segretario Generale	Dirigente
Dario Allevi	Martina Sassoli	Giuseppina Cruso	Alberto Gnoni

Adozione: Deliberazione di Consiglio Comunale n° 57 del 15/07/2021

Approvazione: Deliberazione di Consiglio Comunale n° del

Collazione: Determinazione dirigenziale n° del

Pubblicazione: B.U.R.L. S.A.C. n° del

PR.08

VARIANTE AL PGT VIGENTE - approvato con Del C.C. n.8 del 06.02.2017 - avviata con Del. G.C. n.437 del 20.12.2018

Revisione normativa: Avv. Marco Luigi di Tolle (assistente di studio: Avv. Marta Scandroglio)

Valutazione Ambientale Strategica: RTP composta da Arch. Alessandro Oliveri (capogruppo), Arch. Paolo Favole, Arch. Alessandra Gregori

Servizio Urbanistica, Pianificazione Territoriale: Arch. Francesca Corbetta (responsabile Servizio), Arch. Gabriella Parodi



**SOMMARIO**

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE .....	2
ART. 2 - ELABORATI DEL PDR .....	2
<b><u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</u></b>	<b>3</b>
ART. 3 - RAPPORTI CON STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....	3
ART. 4 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI .....	3
ART. 5 - MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE (DS).....	7
ART. 6 - REGOLE GENERALI .....	7
ART. 7 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI.....	7
ART. 8 - CATEGORIE FUNZIONALI E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO .....	9
ART. 9 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE .....	11
ART. 10 - LA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	12
ART. 11 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	12
<b><u>TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA DEL PDR .....</u></b>	<b>15</b>
ART. 12 - ATTUAZIONE DEL PdR.....	15
ART. 13 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: CENTRO E BORGHI STORICI (AREE A) .....	15
ART. 14 - COMPARTO STORICO OLTRE LA FERROVIA (AREE CS) .....	17
ART. 15 - EDIFICI ANTICHI E DI VALORE TESTIMONIALE .....	18
ART. 16 - CORTINE EDILIZIE.....	19
ART. 17 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (AREE B).....	19
17.1 - AREE B0 RESIDENZIALI EDIFICATE CON MANTENIMENTO DELL'IMPIANTO ARCHITETTONICO E SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO .....	19
17.2 - AREE B1 RESIDENZIALI EDIFICATE DI CONTENIMENTO DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE .....	20
17.3 - AREE B2 RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO .....	21
ART. 18 - COMPARTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (AREE C).....	22
ART. 19 - COMPARTI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA (AREE CD) .....	23
ART. 20 - AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (AREE D) .....	23
ART. 21 - AREE INTERESSATE DA ACCORDI DI PROGRAMMA (ADP) VIGENTI E PA (PA)/PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII) APPROVATI E/O ADOTTATI 25	
ART. 22 - AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE (AREE E) .....	26
ART. 23 - AREE DI VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (VRA) ...	27

## **ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti norme del Piano delle Regole (PdR) del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Monza, ai sensi dell'articolo 10, comma 1 della L.R. n. 12/2005, determinano la disciplina sulle aree comunali del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e su quelle definite negli elaborati di PGT come "Aree non Urbanizzate", con effetti vincolanti sul regime giuridico dei suoli. Esse, inoltre, ai sensi dell'art. 57, comma 1, lett. b) della L.R. n. 12/2005, provvedono al recepimento degli indirizzi e delle prescrizioni del PTCP e all'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrologica e sismica.
2. Il PdR individua il Reticolo Idrografico Principale e Minore (comprensivo di Regolamento di Polizia Idraulica) di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2010 rispetto cui, per i tratti di competenza del Consorzio Est Ticino Villoresi, in attesa di adeguamento del reticolo idrico comunale, prevalgono le disposizioni del Reticolo Idrografico Consortile e del relativo Regolamento di gestione della Polizia Idraulica vigente e allegati.
3. La disciplina del Titolo I delle presenti norme di PdR, recante "Disposizioni generali", nonché gli articoli 15, 16 e 21 del Titolo II, recante "Disciplina urbanistica" si applicano anche a tutti gli altri atti di PGT (DdP, PdS) per quanto in ciascuno di essi non diversamente stabilito esplicitamente.

## **ART. 2 – ELABORATI DEL PDR**

1. Il PdR è costituito dai seguenti elaborati, i quali rivestono carattere di indirizzo **(I)** quando enunciano gli scopi e le finalità dell'attività di pianificazione e di programmazione territoriale, hanno carattere ricognitivo **(R)** quando accertano e inquadrano lo stato di fatto e sono di efficacia prescrittiva **(P)** quando emanano regole cogenti con efficacia prescrittiva:
  - PR.01 – AREE URBANIZZATE E AREE NON URBANIZZATE - scala 1:5.000 suddiviso in tre tavole: PR.01a, PR.01b, PR.01c. **(P)**
  - PR.02 - NAF: TIPOLOGIE EDILIZIE E GIARDINI DI PREGIO – scala 1:2.000. **(R)**
  - PR.03 - NAF: MODALITÀ D'INTERVENTO – scala 1:2.000. **(P)**
  - PR.04 – SISTEMA DEL COMMERCIO: RICOGNIZIONE attività COMMERCIALI ESISTENTI – scala 1:10.000. **(R)**
  - PR.05 – SISTEMA DEL COMMERCIO: ASSI COMMERCIALI scala 1:10.000. **(I)**
  - PR.06 - REPERTORIO EDIFICI ANTICHI E DI VALORE TESTIMONIALE. **(R)**
  - PR.07 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA. **(R)**
  - PR.08 - NORME DI ATTUAZIONE. **(P)**
  - ELABORATI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA **(P)** suddivisi in:
    - Tavv. 7 – CARTA DEI VINCOLI - scala 1:5.000, composta di tre tavole: 7A,7B,7C;
    - Tavv. 9 – FATTIBILITÀ GEOLOGICA - scala 1:5.000 composta di tre tavole: 9A, 9B, 9C;
    - Norme Geologiche di Piano
    - Reticolo Idrografico Principale e Minore (comprensivo di Regolamento di Polizia Idraulica) di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2010.
2. I vincoli in atto sul territorio indicati nel DdP (cfr. DP.01d - Vincoli - scala 1:10.000) sono graficamente indicati anche negli elaborati del PdR, ai fini di una più immediata lettura.
3. Le sopravvenute norme e previsioni statali e regionali che incidono direttamente sul regime giuridico dei suoli e che comportano modifiche degli elaborati del PdR saranno recepite periodicamente dal Comune.

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 3 – RAPPORTI CON STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

1. Il PdR, quale componente del PGT, si conforma alle disposizioni prescrittive contenute nei sovraordinati strumenti provinciali, regionali e nazionale.
2. In particolare, con riferimento alle previsioni di carattere prescrittivo e prevalente del PTCP vigente alla data di adozione del PGT (delibera di CC n. 53 del 07/07/2016), in applicazione del comma 1 si dà atto che, in sede di applicazione della normativa comunale:
  - per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) si applica altresì la normativa prevista dall'art. 15, commi 4 e 5 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
  - relativamente agli elementi geomorfologici, la disciplina di PTCP prevista per gli orli di terrazzo rileva solo per quelli che delimitano l'ambito vallivo del Fiume Lambro nel tratto settentrionale del corso, ai sensi di quanto precisato nella Relazione Geologica della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica;
  - la normativa di PTCP prevista nelle fasce di cinquanta metri lungo entrambe le sponde del canale Villorosi si applica nelle aree esterne al perimetro del Centro abitato vigente;
  - l'ampiezza delle fasce di rispetto lungo le strade panoramiche individuate dal PTCP vigente, in cui è vietata ogni nuova edificazione e la collocazione di cartelli pubblicitari, è pari m 25 e si applica sul lato della strada individuato dal PTCP vigente.
3. Con riferimento alla classificazione gerarchica delle strade effettuata dal PTCP vigente alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016) ed ai relativi indirizzi per la pianificazione comunale, si precisa che le fasce di rispetto delle strade di primo e secondo livello, comprendenti i relativi corridoi di salvaguardia ed individuate negli elaborati PS.02 e PR.01 comportano l'arretramento dell'edificazione per i nuovi interventi, da valutarsi in sede di progetto e comunque nel rispetto delle previsioni di legge, fatti salvi eventuali sopralzi di edifici esistenti e la realizzazione di attrezzature di servizio alla viabilità; le aree in esse comprese partecipano al computo della capacità edificatoria.
4. Ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica, si richiama quanto prescritto dal Regolamento Regionale n.7 del 23 novembre 2017 e ss.mm.ii. per gli interventi edilizi individuati al relativo art.3; inoltre, si richiama la disciplina vigente dettata dal Regolamento del gestore del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.) e ss.mm.ii. per gli interventi di allacciamento alle reti di relativa competenza e per gli scarichi.

### **ART. 4 – DEFINIZIONI DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI**

1. I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo recepiscono, precisano e integrano quelle contenute nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018 e si applicano ai titoli edilizi e ai piani attuativi presentati successivamente all'approvazione e all'entrata in vigore della presente normativa di PGT (Del. C.C. n. 8 del 06.02.2017), fatto salvo quanto previsto al successivo art. 21 del PdR:

**ST – Superficie Territoriale (mq):** superficie reale di una porzione di territorio oggetto d'intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**SF – Superficie Fondiaria (mq):** superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**SL – Superficie Lorda (mq):** somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

Non concorrono a formare Superficie lorda SL le strutture pressostatiche stagionali.

**SA – Superficie Accessoria (mq):** 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. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerati tali sino alla mezzeria del muro comune.

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, nel limite complessivo di SCOP pari al 20% della SL massima prevista e qualora non aventi destinazione produttiva; 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, e i vani e locali interrati e seminterrati, se privi dei requisiti di permanenza continua 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 anche uno solo dei requisiti richiesti per i locali abitabili e RAI (rapporti aero-illuminanti)  $> 1/20$  che costituiscono superficie utile; al di sotto di m 1,50 i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50, 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;
- gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero dei veicoli 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, compresi gli spazi con destinazione a deposito biciclette, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, collocati al piano terra purché di altezza interna non superiore a m 2,50. 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.

**STOT – Superficie totale (mq):** somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

**SU – Superficie utile (mq):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**SC – Superficie complessiva (mq):** somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\%SA$ )

**SCAL – Superficie calpestabile (mq):** superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA)

**SCOP – Superficie Coperta (mq):** superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Non concorrono a formare Superficie coperta SCOP:

- le coperture e le tettoie di merci ingombranti nel limite del 30% della SF;
- le strutture pressostatiche stagionali.

**SV – Superficie di vendita:** superficie di vendita degli esercizi commerciali come definita ai sensi delle disposizioni vigenti del DGR del 20/12/2013 n. X/1193 e s.m.i.. Ai sensi della presente normativa la SV può comprendere anche le aree private all'aperto stesse del locale (es. spazi aperti dei quali l'esercente dispone) non computabile nella SL.

**IC – Indice di copertura (n):** rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**SP – Superficie Permeabile (mq):** porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; è la porzione di superficie che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e ricomprende esemplificativamente:

- a. le superfici a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di cm 80 (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche siano convogliate in falda, tramite perdenti collocati sotto il piano dei corselli;
- b. le superfici di scivoli scoperti, di tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelle adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.

In aree A e CS il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere dell'autorità competente in materia di protezione ambientale.

**IPT/IPF – Indice di Permeabilità Territoriale/Fondiaria (n):** rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (IPT) o fondiaria (IPF)

**IT – Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq):** quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente; è il rapporto massimo fra la SL realizzabile e la ST ( $SL/ST = IT$ ); l'indice IT effettivamente autorizzabile ai fini edilizi è tuttavia calcolato al netto delle quantità derivanti dalle aree costituenti sedimi stradali esistenti e quelle asservite ad uso pubblico.

**IF – Indice di edificabilità Fondiaria (mq/mq):** quantità massima di superficie lorda (SL) o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

**VU – Volume urbanistico (mc):** volume convenzionale ottenuto moltiplicando la SL per l'altezza urbanistica virtuale (AU) da utilizzarsi a fini urbanistici.

**VT – Volume totale (mc):** volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

**AU – Altezza urbanistica:** altezza convenzionale definita dal PGT per il calcolo del volume urbanistico. È calcolata sommando le altezze dei piani dell'edificio considerati virtualmente di m 3 per ogni piano. Se l'altezza reale ed effettiva dell'interpiano è superiore a m 3,30 il predetto calcolo si effettua considerando quest'ultima. Si escludono sempre dal calcolo delle

altezze di piano i maggiori spessori delle solette derivanti dall'applicazione delle normative statali e regionali in materia di contenimento di consumo energetico degli edifici.

**Qz - Quota zero:** è costituita dalla quota media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale competente.

**H - Altezza urbana (m/n. piani):** è l'altezza (m) degli edifici misurata in perpendicolare tra la quota più alta dell'imposta della copertura dell'edificio e la quota zero Qz, senza considerare i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili, magazzini automatizzati verticali connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere; l'altezza del *piano* è misurata in perpendicolare tra l'estradosso della soletta superiore ovvero, per l'ultimo piano, la quota più alta dell'imposta della copertura e l'estradosso della soletta inferiore. Il piano terra degli edifici, realizzati mediante "pilotis", non è conteggiato ai fini della dell'altezza massima prevista e quindi non computa come piano. Inoltre, non computano come *piano* i seminterrati il cui estradosso è a una quota massima pari a m 1,25 dalla quota zero Qz.

**Piano pilotis:** piano terra coperto dell'edificio avente altezza interna non superiore a m 2,50, interessato dalla presenza degli elementi strutturali verticali dell'edificio stesso (comprese scale e ascensori), costituente parte comune con vincolo di mantenimento d'uso perpetuo trascritto nei RR.II. ed avente prevalente funzione di transito pedonale e di accesso ai collegamenti pedonali verticali; una parte del piano pilotis, in misura non superiore al 20% della relativa proiezione orizzontale e comunque per un massimo di mq 30, può essere delimitata da elementi divisorii trasparenti al fine di ospitare locali di servizio condominiale; non è consentito l'utilizzo del piano pilotis per il transito carraio e/o per autorimessa.

**DS - Distanza (m):** distanza minima da osservare fra manufatti o edifici e le strade (Ds1); fra manufatti o edifici e i confini di proprietà (Ds2); fra pareti finestrate e pareti di edifici o loro porzioni fra loro antistanti (Ds3). Il calcolo dei parametri Ds 1, Ds 2 e Ds 3 è effettuato nel rispetto del successivo articolo 5.

**CU - Carico urbanistico:** fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazioni del CU l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti a interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**DT - Dotazioni territoriali:** infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione prevista dalla legge o dal PGT.

**Lotto funzionale:** è l'area libera o edificata, costituita anche da più particelle catastali e da più proprietà, gravata da vincolo di asservimento urbanistico derivante dai titoli edilizi degli edifici già realizzati, a prescindere dalla loro epoca di costruzione, dai frazionamenti catastali e dalle modifiche dell'assetto proprietario nel frattempo intervenuti.

**Vincolo di asservimento urbanistico:** è il vincolo per il quale la superficie totale o parziale di un lotto funzionale sfruttato in tutto o in parte ai fini del conseguimento di un titolo edilizio è perennemente esclusa dal calcolo di nuovi sviluppi edificatori, indipendentemente dalle modificazioni della titolarità della proprietà. Tale vincolo consegue di diritto al rilascio di titoli abilitativi comportanti consumo totale o parziale della capacità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico al lotto funzionale. L'amministrazione comunale, in sede di conseguimento dei titoli edilizi, richiede la trascrizione nei RR.II. di apposito atto notarile ricognitivo del vincolo ex art. 2645 quater cod. civ.

#### **ART. 5 – MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE (DS)**

1. Per il calcolo delle distanze (Ds) si applicano le disposizioni del codice civile, del Codice della Strada e del d.M. 2 aprile 1968 n. 1444, fatte salve le deroghe di cui all'articolo 103 della L. R. n. 12/2005 e dell'articolo 2 bis del d.P.R. n. 380/2001.
2. In particolare:
  - a. per la verifica della Ds1 al fine dell'arretramento sono considerati anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nella cartografia del PdS, fatte salve diverse previsioni per esigenze compositivo-paesaggistiche;
  - b. per la verifica delle distanze DS1 e DS2 non si considerano le sporgenze esterne del fabbricato con funzione meramente ornamentale o di rifinitura accessoria di limitata entità, come le mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, nonché i balconi aventi aggetto non superiore a m 1,60 e nuovi spessori di muratura per cappotti termici;
  - c. per la verifica della distanza Ds2 sono consentite distanze inferiori a quelle prescritte col consenso unanime delle proprietà confinanti risultante da atto notarile registrato e trascritto;
  - d. per la distanza DS3 si applica quanto previsto dal d.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e ss.mm.ii.;
  - e. è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente;

#### **ART. 6 – REGOLE GENERALI**

1. Salvi i casi indicati espressamente negli elaborati del PGT, in caso di conflitto tra la normativa e la cartografia, prevale la normativa.
2. I progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici devono essere preceduti da esame d'impatto paesistico corredata da relazione paesaggistica obbligatoria nel caso l'altezza superi del 50% quanto previsto nella scheda DP.sat.. Tale valutazione è condotta, nel rispetto delle ulteriori disposizioni regionali in materia, in relazione a quanto restituito nell'elaborato DP.01b Carta della Sensibilità Paesaggistica dei luoghi del DdP.
3. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio dovranno essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica della qualità del suolo e sottosuolo:
  - a. le aree con destinazioni d'uso produttive o industriali da riconvertire a residenza, verde pubblico o funzioni assimilabili;
  - b. le aree e gli immobili dove siano state svolte attività produttive o industriale in genere o inerenti al deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose o che abbiano potuto inquinare il suolo (ad esempio: industrie insalubri, distributori di carburanti, impianti trattamento rifiuti, serbatoi interrati, ex cave, abbandono di rifiuti pericolosi) da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare anche mantenendo la medesima funzione;
  - c. le aree oggetto di cessione o asservimento ad uso pubblico da parte di privati al Comune, per le quali si osservano anche le prescrizioni relative ai livelli di contaminazione di cui all'art. 5, comma 5 lett.c) del PdS.

#### **ART. 7 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI**

1. Per l'attuazione degli interventi edilizi è prescritto il conseguimento dei titoli edilizi di legge, con obbligo di pianificazione attuativa (PA) o di permesso di costruire convenzionato

(PdCC) ove espressamente previsto nel PGT, con approvazione della relativa convenzione da parte della Giunta Comunale.

2. L'attuazione degli interventi soggetti a PA o PdCC può avvenire per stralci funzionali; pertanto, ai sensi dell'articolo 28 della L. n. 1150/1942, la convenzione di ogni P.A. o PdCC può prevedere l'attuazione per stralci funzionali preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario e con fasi e tempi distinti purché ciò sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In tal caso per ogni stralcio funzionale saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione e/o le opere di urbanizzazione da realizzare con le relative garanzie.
3. L'attuazione degli interventi soggetti a PA o PdCC individuati negli ambiti del DdP e nei comparti individuati con apposita perimetrazione nel PdR può avvenire anche in più parti. Per ciascuna parte è approvata e convenzionata con la procedura di cui all'art. 14 della L.R. n. 12/2005, previo inquadramento dell'intervento di uno studio unitario/*masterplan* preliminare riferito all'intero ambito di trasformazione, da sottoporre per conoscenza anche agli altri proprietari delle aree in esso incluse, con forme e modi da definire in sede di attuazione con atto di Giunta Comunale.

Lo studio unitario deve definire:

- a. una perimetrazione delle parti interessate dall'attivazione, complessivamente rispettosa della configurazione e degli obiettivi dell'intero ambito di trasformazione;
- b. i parametri urbanistici ed edilizi delle predette parti, ivi compresa la loro SL totale;
- c. la collocazione e il dimensionamento delle aree per le dotazioni a servizi, nel rispetto del PdS e in misura proporzionale all'effettiva estensione e conformazione dell'ambito di trasformazione;
- d. le categorie d'intervento sugli edifici e sulle aree per valutare la conformazione urbana proposta e le aree di concentrazione dell'edificato;
- e. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti alle parti attivate, la cui consistenza deve rispettare criteri di proporzionalità rispetto all'effettiva estensione e conformazione dell'ambito di trasformazione.

Il Comune valuta i progetti di attivazione dei PdCC e dei P.A., degli stralci e delle loro parti in relazione alla definizione delle opere di urbanizzazione, alla quantificazione delle dotazioni di servizi previste dal PdS e all'eventuale applicazione dei meccanismi di perequazione, compensazione e incentivazione. Inoltre l'attuazione per parti è valutata dal Comune in base all'utilità a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, la semplificazione delle procedure, la maggior funzionalità urbanistica e la migliore compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi.

La presentazione del PA o del PdCC può essere preceduta da una richiesta di parere preliminare facoltativo che viene reso dalla Giunta Comunale entro 60 giorni; il parere reso ha valore orientativo e non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale.

4. Gli edifici, gli usi e le attività legittimamente autorizzati che, alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016), risultino in contrasto con le relative previsioni possono essere mantenuti sino al rilascio di nuovi titoli abilitativi o all'approvazione di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche, che diano esecuzione alle previsioni del PGT stesso; per detti edifici sono ammessi interventi solo sino alla manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lett. b) DPR 380/2001.
5. Gli elaborati progettuali di tutti gli interventi - anche se relativi ad immobili non oggetto di specifica tutela - devono compiutamente evidenziare e documentare la presenza di eventuali apparati decorativi di pregio degli edifici (affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed edicole votive, fregi, cornici decorate e ferri lavorati, legni intagliati e simili).
6. In sede di conseguimento dei titoli abilitativi edilizi di attuazione del presente PGT, è prescritta la trascrizione nei pubblici registri immobiliari del vincolo di asservimento urbanistico sul lotto funzionale.
7. Nel corso del procedimento abilitativo degli interventi su aree interessate da vincoli in atto il soggetto attuatore deve verificarne la relativa effettiva consistenza e rilevare la presenza

di eventuali di servitù d'uso, il tutto come risultante dal provvedimento di apposizione o, nel caso di metanodotti ed elettrodotti, come risultante ai rispettivi enti gestori competenti, tenuto conto di eventuali variazioni del medesimo subentrate successivamente alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016).

8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi solo con preventivo piano attuativo (PA); i progetti dovranno documentare il miglioramento estetico, ambientale, funzionale e di compatibilità con il paesaggio storico.
9. Il rilascio del titolo edilizio non estingue l'obbligo dei provvedimenti e delle autorizzazioni da ottenere per svolgere le attività insalubri di I e II classe, per le quali restano ferme le disposizioni legislative e regolamentari di tutela ambientale, anche in relazione all'art. 216 T.U. Leggi sanitarie e s.m.i.  
Rispetto a dette attività insalubri:
  - (i) L'ampliamento delle attività produttive esistenti che effettuino, anche in parte, cicli di lavorazioni insalubri di I classe all'interno di zone residenziali, agricole o in nuclei di antica formazione ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato del codice della strada, deve essere limitato alle sole necessità di miglioramento dell'efficienza funzionale o adeguamento normativo degli impianti e volto ad ottenere la riduzione dell'impatto verso l'esterno.
  - (ii) L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di II classe, all'interno del perimetro del centro abitato del codice della strada, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali da produrre in sede di istanza al SUAP atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.
10. Per gli edifici oggetto di sanatoria in seguito alla normativa del condono edilizio aventi destinazioni d'uso conformi o compatibili con quelle previste dal PGT sono ammessi tutti gli interventi edilizi - anche comprensivi di sostituzione integrale - consentiti con riferimento alla singola zona e/o al singolo edificio di riferimento.

#### **ART. 8 – CATEGORIE FUNZIONALI E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

1. Ai fini della qualificazione funzionale delle aree e degli ambiti individuati dal PGT a norma dell'art. 23 ter del DPR n. 380/2001 e nel rispetto dell'art. 51 L.R. n. 12/2005 si definiscono le seguenti categorie funzionali:
  - A. residenziale;
  - B. turistico - ricettiva;  
La categoria turistico-ricettiva comprende: attività ricettive alberghiere, attività ricettive non alberghiere, attività ricettive all'aria aperta, il tutto come definite ai sensi della normativa statale e regionale vigenti.
  - C. produttiva e terziario-direzionale;  
La categoria produttiva comprende: industria e artigianato, officine, magazzini/depositi, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse, laboratori tecnico-scientifici, artistici e di ricerca, allevamenti intensivi di qualsivoglia natura non collegati alla conduzione del fondo; in generale, tutte le attività di trasformazione/lavorazione di beni, risorse primarie e materie secondarie; la destinazione produttiva comprende la residenza pertinenziale per alloggi di custodia;  
La categoria terziario-direzionale comprende: uffici, banche, studi professionali, attività di terziario avanzato; in generale, tutte le attività di produzione/erogazione di servizi privati senza accesso diretto al pubblico e non accreditate, non convenzionate e prive di regolamentazione d'uso pubblico, quali, a titolo esemplificativo: sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di formazione ed istruzione;
  - D. terziario-commerciale;

La categoria terziario-commerciale comprende:

(i) le attività commerciali come definite ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998 e le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui alla L.R. Lombardia n. 6/2010

(ii) le attività commerciali relative alle attività di:

- a) artigianato di servizio e di produzione di beni/servizi alla persona aventi accesso al pubblico diretto per la commercializzazione, erogazione e consumo immediato nei locali stessi dell'attività dei beni/servizi prodotti;
- b) intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza;

Si precisa che:

Le attività commerciali non sono considerate destinazioni terziario-commerciali qualora abbiano un ruolo ausiliario e strumentale ad altra attività, senza accesso diretto dalla pubblica via (es.: spacci e mense aziendali all'interno di impianti produttivi/terziario-direzionali, bar ristoro di impianti sportivi, cinema, teatri, musei).

**E. rurale.**

La categoria rurale comprende: attività per la conduzione del fondo; residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli), con esclusione degli allevamenti intensivi di qualsiasi natura non collegati alla conduzione del fondo; in generale attività di estrazione e raccolta di risorse primarie; attività di agriturismo e enoturistiche.

2. Le predette categorie sono liberamente insediabili, fatte salve le esclusioni espressamente previste nel PGT.
3. La destinazione d'uso principale è quella qualificante per gli immobili o l'unità immobiliare cui si riferisce ed è quella indicata nei titoli edilizi o nelle autorizzazioni di riferimento e, in caso di assenza di esplicitazione, quella della categoria catastale attribuita in sede di primo accatastamento o, in assenza di detta documentazione, quella risultante da altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento.
4. La destinazione d'uso principale può coesistere con le altre destinazioni complementari/accessorie o compatibili ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra senza limitazioni, fatte salve le destinazioni escluse espressamente dal PGT. Tale disposizione si applica anche agli immobili compresi nelle superfici fondiari dei PA e PdCC del Piano delle Regole, successivamente alla scadenza legale delle rispettive convenzioni urbanistiche.
- 4bis. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato con opere edilizie che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.
5. Ai sensi dell'art. 51 comma 1 L.R. n. 12/2005, nella superficie urbanizzata come definita dal PTR, all'interno delle categorie di cui all'art. 23 DPR n. 380/2001, è sempre ammessa la modifica di destinazione ad eccezione delle seguenti:
  - (i) destinazioni espressamente escluse dal PGT;
  - (ii) attività di logistica ed autotrasporto incidenti su una ST superiore a 5.000 mq;
  - (iii) MSV e GSV di cui al D.Lgs. n. 114/1998
  - (iv) attività insalubri di I classe di cui al D.M. sanità 5 settembre 1994.
6. Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazione d'uso significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate per obiettivi di qualità meno restrittivi rispetto al nuovo uso, dovrà essere avviato, in conformità con quanto previsto dalla normativa, un nuovo procedimento di bonifica volto al raggiungimento o alla verifica di obiettivi di qualità coerenti con il nuovo uso.  
Non sono ammessi dal presente PGT i mutamenti di destinazione d'uso in contrasto con gli obiettivi di qualità dei suoli.

7. Alle modifiche di destinazioni d'uso si applica altresì la disposizione dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.: "I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013."

#### **ART. 9 – COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

1. Sono soggetti a compensazione ambientale gli interventi di nuova edificazione:
  - a) in attuazione PdR, all'interno delle aree individuate dalla tavola CS01 ("Carta degli usi attuali del suolo") come "suolo non urbanizzato";
  - b) in attuazione del PdR, all'interno delle aree individuate dalla tavola CS01 ("Carta degli usi attuali del suolo") come "suolo urbanizzato" qualora ricadano all'interno della Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica Comunale (RVRP Comunale), individuata nell'elaborato PS.03 ed all'interno del Corridoio Trasversale della RVRP individuata dal PTCP vigente alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016), fatti salvi quelli che costituiscono pertinenza di insediamenti produttivi già esistenti alla medesima data;
  - c) in attuazione degli AcT del DdP.
2. La compensazione ambientale si realizza tramite la cessione gratuita al Comune (i) di aree aventi destinazione agricola (E) nel PdR anche comprese in PLIS o proposte di PLIS, (ii) di aree aventi destinazioni a verde (V) nel PdS, (iii) di aree comprese nella RVRP Comunale.
3. In alternativa, quando la cessione non risulti possibile o opportuna per l'amministrazione comunale, è ammessa la realizzazione di attrezzature qualitative ambientali o di opere pubbliche o d'interesse collettivo ambientale da realizzare su altre aree, già pubbliche, di uso pubblico o cedute/asservite all'uso pubblico - quali rimboschimenti, messa a dimora di vegetazione d'alto fusto, filari, siepi, realizzazione di percorsi ciclopedonali, nonché, in generale, opere di riqualificazione del verde esistente - il tutto con riferimento agli indirizzi previsti nel PdS per la Rete Ecologica Comunale, ovvero di opere eventualmente previste dall'Elenco "Le città nella Città" di carattere ambientale, ovvero di opere di carattere ambientale previste dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche, per un valore pari alla mancata cessione dell'area calcolata in relazione all'importo previsto per le tariffe deliberate dall'amministrazione comunale per la monetizzazione di dette aree.
4. Inoltre, laddove sia la cessione di cui al precedente comma 2 sia la realizzazione delle opere di cui al precedente comma 3 non risultino convenienti o non siano ritenute opportune dall'amministrazione comunale, è ammessa la monetizzazione totale o parziale per importo conforme alle tariffe all'uso deliberate dall'amministrazione comunale per la monetizzazione di dette aree.
5. Gli interventi soggetti a compensazione ambientale, qualora non compresi in aree assoggettate a pianificazione attuativa PA, si attuano con permesso di costruire convenzionato PdCC e l'impegno alla cessione, realizzazione o monetizzazione della compensazione ambientale, è definito in sede di PA o PdCC.
6. La quantità di aree da cedere al Comune per compensazione ambientale è determinata come segue:
  - per gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 1 lett. a) del presente articolo in misura pari alla SF dell'intervento, limitatamente alla parte della medesima che viene trasformata da suolo "non-urbanizzato" a suolo "urbanizzato";
  - per gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 1 lett. b) del presente articolo in misura pari a 1/10 della SF;
  - per gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 1 lett. c) del presente articolo in misura da determinare nelle modalità previste dall'Allegato C all'elaborato DP.re.

La compensazione ambientale è aggiuntiva rispetto alle aree previste come dotazioni minime dovute ai sensi del PdS.

#### **ART. 10 – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

1. Nell'elaborato PS.03 del PdS è individuata la rete Ecologica Comunale (REC) composta anche dalla Rete verde di ricomposizione paesaggistica comunale (RVRP Comunale). Nella RVRP Comunale tutti gli interventi di nuova costruzione, consentiti ai sensi del PTCP vigente, dovranno garantire la continuità e la funzionalità del corridoio ecologico individuato nonché prevedere misure di mitigazione e compensazione ambientale, così come definite al precedente art. 9. Inoltre dovranno adottare idonee soluzioni progettuali finalizzate alla massimizzazione della permeabilità delle aree e al potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale.  
A tale fine, gli interventi ammessi dovranno essere corredati da un apposito studio di compatibilità paesaggistico-ambientale e saranno sottoposti al preliminare parere consultivo della Commissione per il Paesaggio.

#### **ART. 11 – PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

1. Il presente articolo si applica alle attività commerciali come definite dagli articoli 4, comma 1 e 13 comma 1 del D.Lgs. n. 114/1998, limitatamente a quanto assume rilevanza sotto il profilo urbanistico. In particolare, per l'esercizio di attività di vendita diretta dei prodotti agricoli da parte del produttore si applica quanto previsto dal D.Lgs. n. 228/2001.
2. Ai fini della classificazione degli interventi edilizi, per le attività commerciali soggette al presente articolo si assume la seguente ripartizione:
  - a. esercizi di vicinato: quelli comportanti la realizzazione di superficie di vendita non superiore 250 mq;
  - b. medie strutture di vendita: quelli comportanti la realizzazione di superficie di vendita tra 251 mq a 2.500 mq;
  - c. grandi strutture di vendita: quelli comportanti la realizzazione di una superficie superiore a 2.500 mq;
  - d. centro commerciale: quelli comportanti la realizzazione di una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
3. Ai fini del presente articolo, la superficie di vendita (SV) degli interventi edilizi per attività commerciali è ordinariamente calcolata come da D.G.R. del 20.12.2013 n. X/1193 e s.m.i., eccettuati i seguenti casi:
  - a. per gli interventi relativi ad esercizi commerciali per la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata per la vendita;
  - b. per gli interventi relativi ad esercizi commerciali per la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, la superficie di vendita è calcolata in misura di 1/8 della SL;
  - c. per gli interventi relativi ad esercizi commerciali florovivaistici, in conformità agli articoli 75 bis e 75 ter della L.R. n. 31/2008, la superficie di vendita dei soli prodotti complementari all'attività principale non può eccedere il limite del dieci

- per cento del totale della superficie aziendale e comunque non può superare i 1000 mq;
- d. nei casi di cui ai precedenti punti "a." "b." e "c." concreta modifica della destinazione d'uso vietata l'attività di vendita di merci diverse da quelle di cui al comma 1 dell'art. 7.2 della D.G.R. del 20.12.2013 n. X/1193 salvo ottenimento delle autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998, ferme restando quelle urbanistico-edilizie di legge.
4. Gli interventi per nuovi esercizi commerciali sono consentiti nelle dimensioni e secondo le modalità seguenti:
- a. esercizi di vicinato: con SV sino a 250 mq con modalità diretta ove non diversamente prescritto; per gli esercizi di vicinato non è prescritto il reperimento di parcheggi pertinenziali;
  - b. medie strutture di vendita: con modalità diretta sino a 800 mq di Sv, tramite permesso di costruire convenzionato (Pdcc) per quelle sino a 1500 mq di Sv e con attuativo (PA) per quelle eccedenti i 1500 mq di Sv; per le MSV con Sv superiore a mq 800, le superfici a parcheggio prescritte dalla legge e dalle norme del presente PGT devono essere preferibilmente realizzate in sottosuolo dell'area di pertinenza dell'intervento, salvo dimostrata impossibilità tecnico-progettuale; per i parcheggi interrati costituenti dotazioni è previsto apposito atto di asservimento all'uso pubblico perpetuo e regolamento d'uso;
  - c. grandi strutture di vendita: con le modalità espressamente previste nei successivi commi del presente articolo o con atti di programmazione negoziata a valenza territoriale per quelle con SV superiore a mq 10.000;
  - d. centri commerciali: in conformità al precedente punto b. qualora concretino medie strutture di vendita e al precedente punto c. qualora concretino grandi strutture di vendita.
5. Per le MSV esistenti alla data di approvazione del PGT (Del. C.C. n. 8 del 06.02.2017) sono consentiti incrementi della Sv, per una sola volta, senza incremento della SL esistente e senza modifiche di sagoma e sedime. Qualora tale incremento di Sv generi una nuova GSV la stessa dovrà essere autorizzata con permesso di costruire convenzionato, previa procedura prevista dalla normativa di settore. Per le GSV esistenti alla data di approvazione del PGT (Del. C.C. n. 8 del 06.02.2017) non sono consentiti incrementi della Sv.
6. Per gli insediamenti di attività commerciali difformi dal presente articolo ma esistenti alla predetta data di approvazione (Del. C.C. n. 8 del 06.02.2017) l'attività è consentita fino alla cessazione, anche a seguito di subingressi.
7. Le Schede AT e AcT del DdP, nonché le disposizioni del Titolo II della presente normativa stabiliscono espressamente le localizzazioni in cui le MSV e GSV non possono essere insediate. Le GSV sono individuate nell'elaborato PR.04 mediante apposito simbolo grafico.
8. A parziale deroga alle previsioni dei precedenti commi, si applicano le seguenti disposizioni:
- a. gli interventi relativi a esercizi di somministrazione con SV sino a 200 mq sono sempre ammessi con modalità edilizia diretta e senza convenzionamento;
  - b. gli interventi relativi a nuovi esercizi di vicinato con SV sino a 250 mq – ad esclusione di quelli per la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita – posti al piano terra degli edifici e con affaccio sullo spazio pubblico non concorrono al computo della SL massima prevista e, conseguentemente, non generano fabbisogno di aree a servizi, con atto trascritto di vincolo di mantenimento d'uso di durata quinquennale, alla cui scadenza, in caso di mutamento d'uso, sono dovuti gli oneri concessori; la relativa SL computa nello sviluppo complessivo del PGT, nei casi previsti all'art.3 delle Norme del DdP.
9. Sino all'entrata in vigore dei nuovi criteri regionali e comunali per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio delle medie strutture di vendita, il conseguimento del titolo edilizio e/o del convenzionamento urbanistico per tali strutture, con o senza opere edilizie,

è preceduto da una verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesistica sulla base delle indicazioni contenute nell'Allegato A alla D.G.R. 5 dicembre 2007, n. 8/6024, paragrafo 3, lettera b). Nel caso di medie strutture di vendita previste all'interno di piani attuativi, tale verifica deve essere perfezionata prima dell'adozione del piano.

10. Ai fini del conseguimento dei titoli edilizi per le attività di cui al presente articolo si applicano le seguenti disposizioni:
  - a. il richiedente deve puntualmente specificare la classificazione dell'attività commerciale secondo la ripartizione per categorie di cui al precedente comma 3;
  - b. il richiedente deve attivare contestualmente il conseguimento del titolo edilizio e dell'autorizzazione commerciale, se richiesta dalla normativa vigente o dalla tipologia d'intervento edilizio e, in ogni caso, il conseguimento e l'efficacia del titolo edilizio restano subordinati al rilascio della autorizzazione commerciale.
11. Il conseguimento del titolo edilizio e/o il convenzionamento di piano attuativo o permesso di costruire per gli interventi relativi ad attività artigianali, commerciali come elencati agli articoli 4, comma 2 e 3 e 13 comma 1 del Dlgs. n. 114/1998 è regolato dalle ordinarie disposizioni di legge e di PGT. Trovano tuttavia applicazione anche le norme di cui al precedente comma 8, lettere "b." e "c."

## **TITOLO II – DISCIPLINA URBANISTICA DEL PdR**

### **ART. 12 – ATTUAZIONE DEL PdR**

1. Il PdR, individua e disciplina:
  - Il tessuto urbano consolidato (TUC) costituito da:
    - Nuclei di Antica Formazione: Centro e Borghi Storici (aree A) di cui all'art. 13;
    - Comparto Storico oltre la ferrovia (aree CS) di cui all'art. 14;
    - Aree di completamento residenziali (aree B) di cui agli art. 17;
    - Comparti residenziali di completamento (aree C) di cui all'art. 18;
    - Comparti di possibile trasformazione polifunzionale (aree CD) di cui all'art. 19;
    - Aree per attività economiche (aree D) di cui all'art. 20;
    - Aree interessate da Accordi di Programma (ADP) vigenti e Piani Attuativi (PA)/Programmi Integrati di Intervento (PII) approvati e/o adottati di cui all'art. 21;
  - Le aree non urbanizzate, comprensive di:
    - aree destinate all'agricoltura (aree E), anche con riferimento a quelle di carattere strategico relative agli AAS di cui all'art. 22;
    - le aree di valorizzazione e riqualificazione ambientale (aree VRA) di cui all'art. 23.
  - gli elementi storici e di memoria connotativi del paesaggio urbano, tra i quali rientrano:
    - gli edifici antichi e di valore testimoniale di cui all' art. 15
    - le cortine edilizie di cui all'art. 16.
    - i beni e i vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004;

### **ART. 13 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: CENTRO E BORGHETTI STORICI (AREE A)**

#### 1. Caratteri generali

I Nuclei di Antica Formazione (NAF) comprendono parti del territorio comunale identificabili come insediamenti storici nella cartografia I.G.M. di prima levata (1888).

Si tratta di aree e edifici inclusi e/o ai margini dell'originaria città murata o facenti parte degli antichi nuclei di Sant'Albino e San Fruttuoso. Per queste aree e edifici, ad eccezione di quelli compresi in AT del DdP e per quelle individuate a servizi nel PdS alle cui rispettive discipline si rinvia, si applicano le norme del presente articolo.

#### 2. Destinazioni

Le destinazioni sono quelle di cui alle categorie funzionali residenziale, terziario-commerciale, produttiva e terziario-direzionale. Sono escluse le attività insalubri di prima classe e - in considerazione del contesto storico e paesaggistico - nuove GSV.

#### 3. Modalità d'intervento

Nelle aree A, tutti gli interventi – con riferimento all'epoca storica di prevalente definizione del bene immobile – dovranno concorrere alla tutela, salvaguardia, nonché alla restituzione ed al reintegro delle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed architettoniche dell'immagine storicizzata e culturale prevalente in tali contesti. Dovrà inoltre essere valutata la presenza di siti di interesse archeologico e l'impatto dell'intervento sui medesimi; a tale fine i progetti di opere edilizie, pubbliche e private, comportanti lavori di scavo saranno comunicati, contestualmente alla presentazione del titolo edilizio, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

Qualsiasi intervento suscettibile di modificare l'aspetto dei luoghi e degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e, comunque, con quelle della tradizione locale. A tal fine l'Allegato 1 all'elaborato PR.07 Relazione illustrativa, *Linee guida per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione*

suggerisce indirizzi per la valutazione dei progetti, fornendo ulteriori criteri, rispetto a quelli regionali, a supporto della predisposizione dell'*esame di impatto paesistico*.

In relazione alle caratteristiche delle tipologie edilizie e degli spazi aperti, così come rilevate nell'elaborato PR.02, l'elaborato PR.03 individua specifiche modalità di intervento:

- a. per gli edifici della città di antico regime, prevalentemente del tipo edifici speciali, palazzi, palazzetti, nonché per le ville suburbane ed i mulini, sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo e, ove esista la documentazione storica dell'assetto originario, ripristino filologico di parti mancanti; non è consentito il recupero abitativo dei sottotetti che comporti innalzamento delle linee di gronda e/o modifiche della falda;
- b. per i restanti edifici della città di antico regime, sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con PdCC qualora tali interventi propongano modifiche, in tutto o in parte, di sagoma e/o sedime dell'edificio originario; in tutti i casi i progetti dovranno salvaguardare il disegno di partizione delle facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico o proporre soluzioni compatibili con quelle degli edifici esistenti in aderenza, nonché salvaguardare gli elementi di pregio e/o connotativi del paesaggio storico;
- c. per gli edifici della città di nuovo regime, sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con PdCC qualora tali interventi propongano modifiche, in tutto o in parte, di sagoma e/o sedime dell'edificio originario; in tutti i casi i progetti dovranno valutare le componenti storico architettoniche dell'edificio ai fini della conservazione dei caratteri architettonici meritevoli di tutela parziale o totale;
- d. per gli edifici conseguenti alla rottura della forma urbana, sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con PdCC qualora tali interventi propongano modifiche, in tutto o in parte, di sagoma e/o sedime dell'edificio originario; in tutti i casi i progetti dovranno documentare il miglioramento estetico, ambientale, funzionale e di compatibilità con il contesto storico paesaggistico;
- e. per i giardini di pregio esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione, ripristino, restauro conservativo, di arredo ed impiantistici.

Non è ammessa la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche di sagoma.

#### 4. Parametri edificatori

H: pari all'esistente; eventuali maggiori altezze potranno essere definite in sede di PA o di PdCC con riferimento:

- prioritariamente all'H di eventuali edifici costituenti beni storico monumentali, vincolati con apposito provvedimento della Soprintendenza, presenti su aree adiacenti a quella oggetto d'intervento o da esse separate solo dalla viabilità;
- in assenza di tali edifici, all'H di eventuali edifici della città di antico regime, presenti su aree adiacenti a quella oggetto d'intervento o da esse separate solo dalla viabilità;

IF: con SL non superiore all'esistente alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016);

DS1: pari all'esistente per interventi senza modifiche di sagoma e/o sedime; negli altri casi, quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e miglioramento del decoro urbano;

DS2: pari all'esistente per interventi senza modifiche di sagoma e/o sedime; negli altri casi, m 6

#### 5. Prescrizioni particolari

In presenza di esercizi per attività di somministrazione alimenti e bevande è consentita la realizzazione, su aree non pubbliche, di strutture leggere, per giardini d'inverno e simili.

In presenza di servizi pubblici e di uso pubblico non compresi nelle aree individuate a servizi nel PdS è altresì consentito l'utilizzo di cortili, per l'ampliamento della relativa attività con strutture leggere.

## **ART. 14 – COMPARTO STORICO OLTRE LA FERROVIA (AREE CS)**

### **1. Caratteri generali**

Le aree a nord e a sud di via Mentana, poste in prossimità del fiume Lambro e della ferrovia e comprese in apposita perimetrazione nell'elaborato PR.01, rappresentano uno dei nuclei produttivi storici di Monza; sono costituite prevalentemente da una pluralità di insediamenti di origine produttiva, con presenza di archeologia industriale. Nel comparto storico oltre la ferrovia sono compresi anche alcuni AT del DdP per i quali prevale la specifica disciplina prevista da tale documento.

### **2. Destinazioni**

Le aree comprese nel CS oltre la ferrovia sono individuate e distinte nella tavola PR.01 in:

- prevalentemente residenziali, per le quali le destinazioni sono quelle della categoria funzionale residenziale;
- prevalentemente non residenziali, per le quali le destinazioni sono quelle di cui alle categorie funzionali produttiva/terziario-direzionale e terziario-commerciale;
- miste, per le quali le destinazioni sono quelle di cui alle categorie funzionali residenziale, produttiva/terziario-direzionale e terziario-commerciale.

In tutti le aree del CS sono escluse le attività insalubri di prima classe e – in considerazione del contesto storico e paesaggistico – nuove GSV.

### **3. Modalità di intervento**

Sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia; gli interventi che propongono modifiche, in tutto o in parte, di sagoma e/o sedime degli edifici originari si attuano con PdCC.

### **4. Parametri edificatori**

- H: pari all'esistente; eventuali maggiori altezze potranno essere definite in sede di PdCC;
- IF: con SL non superiore all'esistente alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016); con PdCC potranno essere consentiti limitati ampliamenti, in quantità non superiore all'incremento del 20% della SL esistente alla medesima data, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC;
- DS1: pari all'esistente per interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione; negli altri casi, quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, sia puntualmente indicati nella specifica scheda grafica contenuta nell'elaborato PR.07 Relazione Illustrativa sia identificabili quali elementi riconoscibili del paesaggio urbano ai sensi del successivo art.16, fatti salvi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e miglioramento del decoro urbano;
- DS2: pari all'esistente per interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione; m 6 o quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, identificabili e individuati come sopra, fatte salve le distanze da Codice Civile e/o distanze minori ai sensi del precedente art.4.

### **5. Prescrizioni particolari**

Gli interventi di trasformazione dovranno attuarsi nel rispetto e mediante la conservazione dei caratteri identitari e dell'originale paesaggio urbano, mantenendo prevalentemente i corpi di fabbrica preesistenti o prevedendo operazioni puntuali e attentamente controllate di inserimento di nuove architetture.

Gli interventi dovranno inoltre prevedere:

- la riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- la riqualificazione ed il potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria, in particolare per verde e parcheggi;
- la formazione di percorsi pedonali di attraversamento/aree di sosta pedonale interni al CS, attraverso la riqualificazione delle aree libere esistenti e la creazione di nuove, ed il relativo asservimento all'uso pubblico perpetuo;
- il mantenimento del carattere diffuso di destinazioni produttivo/terziario-direzionali e terziario-commerciali;
- percorsi di mobilità sostenibile;
- la tutela dei manufatti di archeologia industriale, e la prevalente conservazione dei sedimi e dei tracciati dell'impianto originario degli edifici;
- il mantenimento o la ricostituzione dell'allineamento delle Cortine Edilizie, laddove identificabili.

Nell'elaborato PR.07 Relazione Illustrativa è contenuta una scheda grafica costituente riferimento per la realizzazione degli interventi in queste aree; in tale scheda vengono forniti indicazioni ed indirizzi di tutela e valorizzazione dei manufatti di archeologia industriale, dei percorsi, degli allineamenti e dei sedimi storici da conservare, al fine altresì della definizione dei parametri DS1 e DS2.

## **ART. 15 – EDIFICI ANTICHI E DI VALORE TESTIMONIALE**

### **1. Caratteri generali**

Gli Edifici Antichi e di Valore Testimoniale sono individuati con apposita campitura nella cartografia del PGT; nell'elaborato PR.06 - Repertorio Edifici Antichi e di Valore Testimoniale, sono distinti come di seguito elencato:

- a. Classe A: edifici di origine rurale, originariamente adibiti all'attività agricola e oggi generalmente trasformati ad usi diversi o non più utilizzati;
- b. Classe B: opifici, edifici superstiti artigianali ed industriali inseriti nel tessuto urbano a partire dalla seconda metà dell'800 e oggi generalmente in disuso;
- c. Classe C: villini ed edifici isolati, in prevalenza costruiti all'interno di un lotto secondo la regola dell'arretramento dal filo stradale e/o dai confini;
- d. Classe D: edifici a cortina stradale, con tipologie variabili dal modello in linea, al modello a schiera fino al modello a corte, caratterizzati dalla presenza di una facciata principale collocata fronte strada sulla quale si aprono generalmente gli accessi pedonali e carrabili;
- e. Classe E: edifici speciali, costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate, quali ad esempio: scuole, biblioteche, edifici militari, conventi, seminari, convitti, collegi, chiese, ecc..

### **2. Modalità d'intervento**

Gli Edifici Antichi e di Valore Testimoniale o parti di essi potranno essere oggetto d'interventi sino al restauro e risanamento conservativo e, ove consentito dalle norme di area, sino alla ristrutturazione edilizia, con salvaguardia del disegno di partizione delle facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico e degli elementi di pregio e/o connotativi della tipologia edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia che modifichino in tutto o in parte sagoma e/o sedime e/o facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico dell'edificio originario, sono ammessi, su parere conforme della Commissione per il Paesaggio, con PdCC, salvo nei casi in cui è prevista la preventiva pianificazione attuativa.

Per gli edifici di origine rurale sono ammessi tutti gli interventi attraverso la modalità del ripristino filologico, con mantenimento dell'impianto tipologico originario. Non è ammessa la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche di sagoma.

3. Prescrizioni particolari

I progetti interessanti Edifici Antichi e di Valore Testimoniale dovranno essere accompagnati da una breve relazione con documentazione fotografica, che attesti lo stato di conservazione dell'edificio, la qualità architettonica complesso edificato.

Gli interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.

**ART. 16 – CORTINE EDILIZIE**

1. Caratteri generali

Le Cortine Edilizie esistenti nel territorio comunale sono individuate graficamente con apposita simbologia nella cartografia di PGT.

2. Modalità d'intervento

Per tutte le Cortine Edilizie ci si atterrà, nel rispetto dei parametri delle norme dell'area di appartenenza, alla seguente disciplina:

- per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi;
- eventuali nuove costruzioni, a completamento o a prolungamento di Cortine Edilizie esistenti, dovranno svilupparsi in aderenza lungo le cortine stesse, con possibilità di edificazione di SL residua interna all'area;
- nel contesto di PA e PdCC potranno essere valutate anche soluzioni diverse, in tutto o in parte, arretrate dal filo stradale.

3. Facciate e coperture

Nel caso di interventi di isolamento termico su facciate e coperture, l'eventuale nuovo pacchetto di coibentazione termica non deve sporgere dal filo della cortina edilizia se non in quantità minima, valutato dalla Commissione per il paesaggio in sede di impatto paesistico. Lo stesso dicasi per gli allineamenti di colmi e delle gronde.

**ART. 17 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (AREE B)**

1. Caratteri generali

Le aree residenziali di completamento B sono distinte in:

- aree B0: aree residenziali edificate con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato;
- aree B1: aree residenziali edificate di contenimento delle capacità edificatorie;
- aree B2: aree residenziali edificate di completamento; queste aree sono articolate in cinque classi (I, II, III, IV, V).

2. Destinazioni

La destinazione principale è quella di cui alla categoria funzionale residenziale; le destinazioni escluse sono indicate nelle rispettive discipline ai successivi paragrafi.

3. Prescrizioni particolari

Le alberature ad alto fusto esistenti devono essere tutelate.

**17.1 – AREE B0 RESIDENZIALI EDIFICATE CON MANTENIMENTO DELL'IMPIANTO ARCHITETTONICO E SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO**

1. Caratteri generali

Le aree B0 comprendono unità fondiaria e edifici di impianto architettonico originario in presenza di parco o giardino privato meritevole di attenzione e tutela.

2. Destinazioni

Sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatti salvi i laboratori tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e - in considerazione delle tipologie edilizie e del patrimonio vegetazionale esistenti, connotativi del paesaggio urbano di queste aree prevalentemente situate in prossimità di aree tutelate - le MSV con Sv superiore a mq 400 e le GSV.

3. Modalità di intervento

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e limitati ampliamenti. Gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie che propongono modifiche, in tutto o in parte, di sagoma e/o sedime e/o, per gli Edifici Antichi e di Valore Testimoniale, delle facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico sono attuabili con PdCC.

4. Parametri edificatori

H: non superiore a quella esistente alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016); comunque non superiore a n. 2 piani in caso di ampliamento e per interventi di ristrutturazione edilizia che propongono modifiche, in tutto o in parte, della sagoma.

IF: con SL non superiore all'incremento del 20% di quella esistente alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016).

DS1: m 5

DS2: m 6

5. Prescrizioni particolari

Il progetto dovrà documentare le caratteristiche storiche degli edifici e le caratteristiche dell'impianto arboreo, esistente e di progetto.

Per le aree di parcheggio in superficie, esistenti o di progetto, salve le norme vigenti in materia di impermeabilizzazione, è esclusa la pavimentazione in asfalto.

Sono consentiti parcheggi interrati da realizzare, ove possibile, nella parte sottostante la superficie coperta e salvaguardando gli alberi d'alto fusto.

**17.2 - AREE B1 RESIDENZIALI EDIFICATE DI CONTENIMENTO DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE**

1. Caratteri generali

Le aree B1 comprendono in prevalenza, anche con carattere di discontinuità, edifici mono e bifamiliari.

2. Destinazioni

Sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatti salvi i laboratori tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e - in considerazione delle tipologie edilizie esistenti, connotative del paesaggio urbano di queste aree prevalentemente situate a corona dell'abitato - le MSV con Sv superiore a mq 400 e le GSV.

3. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Gli interventi che prevedono l'incremento dell'IF recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC si attuano con PdCC.

4. Parametri edificatori

H: n. 2 piani; n. 3 piani con PdCC; nel caso di ristrutturazione edilizia con modifiche di sagoma e/o sedime è consentito il mantenimento dell'eventuale maggiore H esistente

IF: mq/mq 0,35; è ammesso l'incremento dell'IF fino ad un massimo di mq/mq 0,45 recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

DS1: m 5

DS2: m 6

IC: non superiore al 30%

IPF: non inferiore al 40%

**17.3 - AREE B2 RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO**

1. Caratteri generali

L'area B2 comprende prevalentemente aree e edifici pluripiano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi: I, II, III, IV, V.

2. Destinazioni

Sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatti salvi i laboratori tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e - al fine di non sovraccaricare la rete infrastrutturale esistente di un tessuto caratterizzato da maggiore densità abitativa rispetto ad altre aree del territorio comunale - le MSV con Sv superiore a mq 1.500 e le GSV.

3. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Gli interventi che prevedono l'incremento dell'IF recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC si attuano con PdCC.

4. Parametri edificatori

• classi I e II:

H: n.3 piani; n.4 piani con PdCC

IF: mq/mq 0,55, con possibilità di incremento fino a mq/mq 0,60 per la classe I e a mq/mq 0,65 per la classe II, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

• classe III:

H: n.-5 piani; n. 6 piani con PdCC

IF: mq/mq 0,85; con possibilità di incremento fino a mq/mq 1,00, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

• classe IV:

H: n. 6 piani; n. 7 piani con PdCC

IF: mq/mq 0,85, con possibilità di incremento fino a mq/mq 1, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

• classe V:

H: n.6 piani; n.7 piani con PdCC

IF: mq/mq 0,85, con possibilità di incremento fino a mq/mq 1, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

Per tutte le classi:

DS1: m 5

DS2: m 6

Per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'eventuale maggiore H esistente.

## **ART. 18 – COMPARTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (AREE C)**

### 1. Caratteri generali

Le porzioni di territorio identificate come aree C sono comparti formati da una o più aree, di seguito denominate *unità di comparto*, anche distanti tra loro, diffusamente individuate nel TUC. In tali comparti si distinguono le aree di concentrazione edificatoria da quelle qualificabili prevalentemente come aree a verde (di seguito: *dotazioni C*) che concorrono sia al soddisfacimento delle dotazioni minime di aree a servizi previste dal PdS sia alla compensazione ambientale disciplinata dal presente PdR; a tutte le aree, comparti/unità di comparto, si applica indistintamente un indice territoriale unico.

### 2. Destinazioni

La destinazione principale è quella di cui alla categoria funzionale residenziale. Sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatti salvi i laboratori tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e, ai fini del mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche dei contesti in cui si collocano queste aree nonché a salvaguardia del caricamento della rete infrastrutturale locale esistente, le MSV con Sv superiore a mq 400 nei comparti non prospicienti gli assi commerciali individuati nell'elaborato PR.05 e le MSV con Sv superiore a mq 1500 nei comparti prospicienti gli assi commerciali individuati nell'elaborato PR.05 e, in tutte, le GSV.

### 3. Modalità di intervento

Gli interventi che prevedono la cessione e/o l'asservimento delle *dotazioni C* indicate nell'elaborato PR.01 si attuano attraverso PdCC. Eventuali interventi che configurino, in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, diverse previsioni localizzative di *dotazioni C* e/o di fondiarie e/o prevedano la realizzazione di MSV con SV superiore a mq 400 si attuano con preventivo PA esteso all'intero comparto o esteso all'intera *unità di comparto*.

### 4. Parametri edificatori

IT: mq/mq 0,30

H: n.3 piani abitabili; fino a n.5 piani abitabili per migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private

DS1 m 5, fatte salve distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità

DS2 m 6

### 5. Prescrizioni particolari

Le aree costituenti le *dotazioni C* sono dovute in misura non inferiore a 2/3 della St dell'intervento anche qualora nell'elaborato PR.01 siano individuate in quantità minore. In luogo della totale cessione o asservimento all'uso pubblico di queste aree, è consentita la monetizzazione sia della quantità dovuta per compensazione ambientale, corrispondente alla parte dei 2/3 eccedente la quantità di aree dovute per servizi dimensionate ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, sia della quantità di aree per servizi limitatamente alla parte eccedente la quantità di aree per parcheggi pubblici definiti in sede di approvazione di PA o di rilascio del PdCC. Sulle aree costituenti le *dotazioni C* monetizzate o asservite all'uso pubblico, aventi interamente caratteristiche di SP (superficie permeabile) come definita al precedente art.4, dovrà essere trascritto un vincolo perpetuo di mantenimento a verde, la cui sistemazione e manutenzione dovrà essere assicurata in conformità a un progetto vegetazionale, parte integrante del PdCC rilasciato o del PA approvato.

Sia in caso di cessione o asservimento, sia in caso di monetizzazione, le aree a verde dovranno essere delimitate da recinzioni aperte, al fine della relativa fruizione paesaggistica.  
Per le aree costituenti le *dotazioni C*, successivamente alla relativa cessione o asservimento, si applicherà la disciplina delle aree V del Piano dei Servizi.

## **ART. 19 – COMPARTI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA (AREE CD)**

### 1. Caratteri generali

Le porzioni di territorio identificate come aree CD interessano aree prevalentemente edificate a rischio dismissione di attività economiche o talvolta con attività dismesse. La disciplina è orientata ad evitare la dismissione delle attività economiche presenti e, nel caso in cui essa si verifichi, a governarne la trasformazione.

### 2. Destinazioni

In caso di dismissione dell'attività in essere, le destinazioni sono quelle di cui alle categorie funzionali residenziale, produttivo/terziario-direzionale, terziario-commerciale; sono escluse nuove attività insalubri di prima classe. Le destinazioni produttive dovranno essere compatibili con il contesto per caratteristiche ambientali, igienico-edilizie e di accessibilità.

### 3. Modalità di intervento

Gli interventi dalla ristrutturazione edilizia con o senza modifiche di sagoma e/o sedime che comportino il mutamento della destinazione d'uso d'uso e quelli sino alla nuova costruzione sono consentiti con PdCC; tutti gli altri interventi sono consentiti con titolo edilizio diretto.

### 4. Parametri edificatori

H: n.3 piani abitabili; fino a n.5 piani abitabili alla luce delle altezze nel contesto paesaggistico circostante e per migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private

IT: mq/mq 0,50, fatta salva l'eventuale SL maggiore esistente, con possibilità di incremento fino a mq/mq 0,65 recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

DS1: m 5, fatte salve distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto di allineamenti preesistenti di valore storico ambientale

DS2: m 6

### 5. Prescrizioni particolari

Le alberature ad alto fusto esistenti devono essere tutelate.

## **ART. 20 – AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (AREE D)**

### 1. Caratteri generali

Le aree D per attività economiche costituiscono le parti della città in cui sono prevalenti attività connesse alla produzione di beni e di servizi, esistenti o di nuovo insediamento. Le aree D sono distinte in:

- D1 non perimetrate
- D1 perimetrate
- D2 non perimetrate
- D2 perimetrate
- D2 perimetrate di riordino urbano e ambientale.

### 2. Destinazioni

Le destinazioni sono:

- D1 non perimetrata: quelle di cui alle categorie funzionali produttiva/terziario-direzionale, terziario-commerciale e turistico-ricettiva; in caso di dismissione dell'attività in essere, la categoria funzionale residenziale è consentita solo attraverso preventivo PA; sono escluse eventuali funzioni residenziali pertinenti all'attività in misura maggiore di mq 120 di SL e comunque in quantità maggiore del 20% della SL di progetto;
- D1 perimetrata, D2 non perimetrata, D2 perimetrata, D2 perimetrata di riordino urbano e ambientale: quelle di cui alle categorie funzionali produttiva/terziario-direzionale, terziario-commerciale e turistico-ricettiva, con esclusione della categoria funzionale residenziale non pertinente all'attività; sono inoltre escluse le GSV ed eventuali funzioni residenziali pertinenti all'attività (quali alloggi per i titolari e/o custodi) in misura maggiore di mq 120 di SL e comunque in quantità maggiore del 20% della SL di progetto.

### 3. Modalità d'intervento

Nelle D1 non perimetrata e nelle D2 non perimetrata sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Nelle D1 perimetrata gli interventi edilizi si attuano con preventivo PA o con PdCC anche per parti, secondo i disposti del precedente art. 7; i tracciati stradali, laddove individuati, hanno valore indicativo e d'indirizzo.

Nelle D2 perimetrata e nelle D2 perimetrata di riordino urbano e ambientale gli interventi edilizi si attuano attraverso PdCC, anche per parti, secondo i disposti del precedente art.7.

Nelle D2 perimetrata di riordino urbano e ambientale, la ST del PdCC deve interessare almeno il 50% della superficie del comparto individuato in cartografia, in parti contigue. I proprietari provvedono alla demolizione di ogni eventuale manufatto, al recupero fisico e vegetativo delle aree per uso agricolo e alla costruzione sul suolo di risulta delle demolizioni.

### 4. Parametri edificatori

- D1 non perimetrata:
  - H: m 17 per la destinazione produttiva; n.5 piani per altre destinazioni; sono fatte salve H maggiori esistenti
  - IF: mq/mq 1,00 per la destinazione produttiva; mq/mq 0,70 per altre destinazioni; per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT a destinazione d'uso produttiva, in caso di mutamento d'uso con opere edilizie è ammesso il recupero della SL esistente fino al limite di mq/mq 1,00
  - IT: mq/mq 0,70 per PA con previsione di categoria funzionale residenziale
  - IPF: non inferiore al 15% per interventi diretti
  - IPT: non inferiore al 15% per PA e PdCC
- D1 perimetrata:
  - H: m 17 per la destinazione produttiva; n.5 piani per altre destinazioni
  - IT: mq/mq 1,00 per la destinazione produttiva; mq/mq 0,70 per altre destinazioni
  - IPT: non inferiore al 15%
- D2 non perimetrata, D2 perimetrata:
  - H: m 12 per la destinazione produttiva; n.3 piani per altre destinazioni
  - IF: mq/mq 0,15 (D2 non perimetrata)
  - IT: mq/mq 0,15 (D2 perimetrata)
  - IPF: non inferiore al 15% per interventi diretti
  - IPT: non inferiore al 15% per PA e PDdC
- D2 perimetrata di riordino urbano e ambientale:
  - H: m 12 per la destinazione produttiva; n.3 piani per altre destinazioni
  - IT: mq/mq 0,20
  - IPT: non inferiore al 15%
  - SF: non superiore a 1/3 della ST d'intervento

Per tutte le aree D:

- IC: non superiore al 70%
- DS1: m 6

DS2: m 6

Per gli indici IPT e IPF è sempre fatto salvo il rispetto dell'invarianza idraulica.

5. Prescrizioni particolari

Nelle D2 perimetrare tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno realizzare opere e misure di mitigazione ambientale e paesaggistica, in particolare verso le aree abitate e lungo viale Fermi. Laddove esistano attività in corso, autorizzate con provvedimenti temporanei in base alla disciplina sul trattamento dei rifiuti, all'atto del rinnovo dell'autorizzazione è consentito il mantenimento delle strutture e degli impianti esistenti nel rispetto dell'IPF.

Nelle D2 perimetrare di riordino urbano e ambientale le aree che vengono rigenerate per uso agricolo (pari a 2/3 della ST d'intervento) possono essere utilizzate per piccole coltivazioni agricole e orticole e per attività di servizi per lo sport e il tempo libero.

Le aziende a rischio di incidente rilevante possono insediarsi unicamente all'interno delle aree D1, previa elaborazione dell'ERIR (Elaborato Rischi di Incidente Rilevante) previsto ai sensi delle disposizioni statali e regionali vigenti. In attesa di definizione dell'ERIR comunale, le porzioni di territorio interessate da rischi di incidenti rilevanti correlati ad attività produttive insediate su altri comuni sono soggette alle previsioni definite in sede di approvazione dei relativi strumenti.

Non sono consentite attività insalubri di prima classe a distanza inferiore a m 100 dalle aree con destinazione residenziale, da quelle a servizi S (per servizi con permanenza di persone), V e REL. Gli interventi relativi ad attività insalubri devono prevedere l'adozione di cautele volte ad assicurarne la compatibilità con le funzioni presenti nel contesto circostante, con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

Le previsioni della rete per la naturalità ed urbanità diffusa previste dal Documento di Piano costituiscono indirizzo per i PA e per i PdCC delle D1 perimetrare e D2 perimetrare, nonché delle D2 di riordino urbano e ambientale.

Per i PA delle D1 perimetrare tra viale Stucchi e via Adda, le aree a servizi dovranno essere prioritariamente reperite al fine di realizzare la fascia verde a nord dell'abitato di Sant'Albino, prevista dalla tavola DP.02.c del Documento di Piano.

**ART. 21 - AREE INTERESSATE DA ACCORDI DI PROGRAMMA (ADP) VIGENTI E PA (PA)/PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII) APPROVATI E/O ADOTTATI**

1. Le aree individuate con apposita perimetrazione nell'elaborato PR.01 sono oggetto di ADP, PA, PII già adottati e/o approvati e/o vigenti alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016). Per esse è mantenuta la disciplina dei predetti Piani ed atti sino alla scadenza legale delle rispettive convenzioni urbanistiche o nel caso di completo assolvimento degli impegni convenzionali stipulati.
2. Per eventuali varianti agli ADP di cui al comma 1, il quadro di riferimento normativo è quello previsto dalle leggi regionali e statali vigenti in materia; è fatta salva la previsione di area B2, così come individuata all'interno del perimetro dell'ADP "Polo Istituzionale" (D.P.G.R. n. 6005 del 6 giugno 2007 e ss.mm.ii.), per la quale si applica la disciplina dell'art.17 delle presenti norme.
3. Per eventuali varianti alle altre aree di cui al comma 1, il quadro di riferimento ai fini delle valutazioni urbanistiche è costituito dalle previsioni e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento di stipula della relativa convenzione, a tal fine qui integralmente recepiti. Per i PA del PdR, alla scadenza legale delle rispettive convenzioni urbanistiche o nel caso di completo assolvimento degli impegni convenzionali stipulati, per gli immobili realizzati nelle rispettive superfici fondiari è consentito il mutamento di destinazioni d'uso nel rispetto del mantenimento della destinazione prevalente attuata.

4. Il presente articolo detta altresì la disciplina per le aree del Documento di Piano del PGT approvato con DCC n.8/2017 interessate da PA/PII adottati e/o approvati dopo l'entrata in vigore dello stesso del PGT. Nel periodo di validità delle relative convenzioni, per i predetti Piani sono consentite, senza procedura di variante al PGT, le seguenti modifiche: modifiche planivolumetriche volte a migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private, anche con diversa localizzazione delle "superfici da cedere o convenzionare"; modifiche percentuali delle destinazioni previste, nel rispetto del mantenimento della destinazione principale e delle destinazioni escluse.

## **ART. 22 – AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE (AREE E)**

### **1. Caratteri generali**

Le aree E comprendono le aree agricole individuate dal PGT e tra esse, identificabili con apposita campitura, quelle individuate quali ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico (di seguito AAS) del PTCP vigente alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016); relativamente agli AAS, il PGT, ai sensi della normativa di PTCP vigente, propone ed individua distintamente le aree costituenti miglioramenti rispetto a quelle del PTCP vigente alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016). La disciplina delle aree E è finalizzata ad obiettivi sia di tutela della residua funzione agricola sul territorio comunale, sia di qualificazione e riqualificazione di un'importante componente del paesaggio e dell'ambiente naturale.

### **2. Destinazioni**

Le destinazioni sono quelle di cui alla categoria funzionale rurale, con esclusione delle categorie funzionali produttiva/terziario-direzionale e terziario-commerciale non pertinenti all'attività agricola; per gli edifici legittimamente esistenti e non adibiti ad usi agricoli alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016), per i quali non sia stato stipulato il vincolo di mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola previsto dalla normativa vigente, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso. Sono escluse nuove MSV non pertinenti all'attività agricola e le GSV.

### **3. Modalità d'intervento**

Ai sensi della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., l'individuazione degli AAS nel PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sulle previsioni del PGT.

Fatto salvo quanto sopra, per le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Per gli edifici legittimamente esistenti e non adibiti ad usi agricoli sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e limitati ampliamenti, nella misura fissata nei successivi Parametri Edificatori.

Nelle aree agricole E comprese nei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) con convenzione in atto ovvero in Parchi regionali gli interventi si attuano con riferimento ai Programmi Pluriennali degli Interventi (PPI) previsti dai rispettivi Enti gestori dei Parchi.

### **4. Parametri edificatori**

- per abitazioni dell'imprenditore agricolo:  
IF: mq/mq 0,01
- per altre destinazioni agricole:  
IF: mq/mq 0,03
- per le serre:  
IF: mq/mq 0,20
- per gli edifici legittimamente esistenti e non adibiti ad usi agricoli:

IF: non superiore all'incremento del 20% della SL esistente alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016), sino ad un massimo di mq 100 una tantum

Per tutti i casi:

H: n. 2 piani abitabili, anche per adeguamenti ed ampliamenti (compreso il recupero del sottotetto) di edifici esistenti ad uso residenziale

DS1: m 20, salvo ampliamenti di edifici esistenti

DS2: m 10, salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di m 6

Sono fatte salve eventuali SL maggiori esistenti alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016).

5. Prescrizioni particolari

Su tutte le aree, anche non contigue, computate a fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i RR.II..

Va escluso ogni parcheggio e deposito, a cielo aperto o interrato, che non sia pertinenziale e/o funzionale all'attività agricola.

Le attività agricole previste devono essere svolte nel rispetto di quanto previsto nel vigente "Programma d'Azione regionale per la protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole nelle zone vulnerabili ai sensi della Direttiva nitrati 91/676/CEE".

**ART. 23 – AREE DI VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (VRA)**

1. Caratteri generali

Le aree VRA sono aree prevalentemente inedificate, talvolta caratterizzate dalla presenza di attività orticole o prati o superfici non coltivate e talvolta caratterizzate dalla presenza di attività di deposito. Tali aree detengono un valore ecologico ed ambientale in ragione della presenza di suoli ancora prevalentemente permeabili e, in alcuni casi, di patrimonio vegetazionale.

2. Destinazioni

Le destinazioni sono quelle d'uso degli immobili e delle unità immobiliari come rilevabili ai sensi del precedente art.8, con possibilità di mutamento della destinazione d'uso solo per la realizzazione di strutture di supporto a giardini, orti, attrezzature sportive/ricreative all'aperto e ad attività legate alla cura ed al benessere degli animali.

3. Modalità d'intervento

La realizzazione di strutture di supporto alle destinazioni sopra previste è consentita attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, con mutamento di destinazione d'uso degli eventuali manufatti esistenti, o attraverso interventi di nuova edificazione.

In luogo di tali forme di utilizzo, a queste aree è applicabile, per una sola volta, un diritto edificatorio pari a mq/mq 0,20 da trasferire in aree in cui è consentito l'incremento della capacità edificatoria attraverso l'utilizzo dell'indice ITC. In questo caso, all'atto di trasferimento dei diritti edificatori, le aree dovranno essere prive di qualsiasi manufatto e di forma di contaminazione e dovranno avere interamente caratteristiche di SP (superficie permeabile) come definita al precedente art.4. Sull'area, di proprietà privata e delimitata da recinzioni aperte, dovrà essere trascritto un vincolo perpetuo di mantenimento a verde, con impegno alle relative sistemazione e manutenzione, in conformità ad un progetto vegetazionale, costituente parte integrante del PdCC rilasciato o del PA approvato.

È altresì prevista la facoltà di cessione delle aree VRA per compensazione ambientale.

4. Parametri edificatori

**Piano delle Regole**  
**NORME DI ATTUAZIONE**

IF: mq/mq 0,03 fino a mq 70 per strutture di supporto alle destinazioni previste; la superficie non permeabile non dovrà essere superiore al 10% della Sf; per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT (delibera C.C. n. 53 del 07/07/2016) è ammesso l'incremento fino al 10% della SL esistente.

H: pari all'esistente, in caso di ampliamento degli edifici esistenti; m 4,50 per nuove edificazioni di supporto alle destinazioni previste;

DS1: m 6

DS2: m 6

5. Prescrizioni particolari

Le recinzioni potranno essere realizzate tramite impianti arbustivi e rete metallica interposta; all'interno dell'area agricola sono consentiti esclusivamente paletti, siepi e staccionate aperte o simili.