

## ***Titolo I***

### ***Disciplina di carattere generale***

#### **Art. 1**

##### **Riferimenti legislativi**

Le presenti Norme regolano il governo del territorio nel comune di Giussano in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali dettati dall'ordinamento statale e regionale.

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente testo si rinvia, in ragione dei principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali vigenti nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia.

#### **Art. 2**

##### **Ambito di applicazione**

Il Piano di governo del territorio definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale di Giussano e risulta articolato nei seguenti atti: i) Documento di piano, ii) Piano dei servizi; iii) Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, richiedano titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso devono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

#### **Art. 3**

##### **Finalità e obiettivi del Piano**

Il Piano di governo del territorio si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale con particolare attenzione:

- a) alla minimizzazione del consumo di suolo, favorendo la riqualificazione di parti di tessuto urbano consolidato e/o limitatamente utilizzato;
- b) alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, anche attraverso il recepimento delle previsioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale;
- c) alla sostenibilità ambientale del processo insediativo e delle modalità della riqualificazione urbana;
- d) alla salvaguardia e valorizzazione del residuo patrimonio storico e paesaggistico, enfatizzando i luoghi della memoria e salvaguardando le aree a più alta sensibilità;
- e) all'incremento dell'offerta di servizi alla popolazione residente e gravitante, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita degli utenti di Giussano.

#### **Art. 4**

##### **Facoltà di deroga**

Ai sensi dell'art. 40 della Lr. 11 marzo 2005, n. 12 e s.mi. la deroga alle presenti Norme è consentita esclusivamente per edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico, e può essere assentita all'esclusivo fine di abbattere le barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti prescritti dall'art. 19 della Lr. 20 febbraio 1989, n. 6.

#### **Art. 5**

##### **Prevalenza**

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono: i) fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio; ii) fra tavole di piano e Norme queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del Pgt prevale la previsione contenuta nel Piano dei servizi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle regole in caso di contrasto tra questo e il Documento di piano stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

## ***Titolo II***

### ***Definizioni di carattere generale e relative procedure di calcolo***

#### **Art. 6**

#### **Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi**

##### **6.1.**

##### ***Superficie territoriale (St)***

Per superficie territoriale s'intende l'intera superficie dello spazio interessato dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la sua superficie fondiaria, sia le aree destinate ai servizi urbanistici previsti dal Pgt al suo interno, sia le aree eventualmente destinate alla viabilità interna, con esclusione delle aree destinate dal Pgt alla viabilità esterna.

##### **6.2.**

##### ***Superficie fondiaria (Sf)***

Per superficie fondiaria, espressa in mq, s'intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### **6.3.**

##### ***Superficie coperta o copribile (Sc)***

Per superficie coperta o copribile, espressa in mq, s'intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante la quota naturale del terreno, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti a sbalzo fino a 1,50 m di sporgenza.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta sia inferiore o uguale al piano di campagna.

Al di fuori del sedime degli edifici, non sono altresì computate, nel calcolo della superficie coperta, le porzioni seminterrate di edifici adibiti a box e corselli di manovra, purché l'altezza media fuori terra non sia superiore a 1,00 m, misurata rispetto alla quota naturale originaria del terreno e nel rispetto della dotazione minima del verde alberato.

##### **6.4.**

##### ***Superficie lorda di pavimento (Slp)***

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma, espressa in mq, delle superfici dei singoli piani agibili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonché delle superfici di soppalchi di interpiano, di verande e di porticati eccedenti il limite di seguito indicato.

Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a residenza, laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunioni, locali pubblici o comunque agibili con permanenza di persone.

Non sono invece computate le superfici: **i)** di vani interrati o seminterrati, purché abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al precedente c., quali servizi accessori, cantine, ripostigli, spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture compresi i corselli di accesso, con altezza netta interna non superiore a 2,50 m; nonché le porzioni seminterrate di edifici, anche oltre i confini del fabbricato principale, adibiti a box e corselli di manovra, purché l'altezza media fuori terra non sia superiore a 1,00 m, misurata rispetto alla quota naturale originaria del terreno e nel rispetto della dotazione minima del verde alberato; **ii)** degli spazi aperti di balconi, terrazzi e cavedi; **iii)** di porticati e logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 25% della Slp complessiva fuori terra della costruzione, misurata al netto degli stessi; **iv)** di pensiline e di passaggi coperti, purché aperti su tutti i lati; **v)** di portici asserviti all'uso pubblico; **vi)** dei volumi tecnici,

quali i vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche e simili; **vii)** dei sottotetti contenuti nei limiti specificati al successivo art. 7; **viii)** di tettoie accessorie alla residenza, aperte su tre lati e contenute nel limite di SIp pari a 8 mq; **ix)** di box e corselli sotto il profilo dell'edificio principale con altezza utile interna non superiore a 3,00 m; **x)** di vani scala, anche chiusi, purchè siano di servizio a non meno di quattro unità immobiliari a destinazione residenziale;

Superfici esistenti, eccedenti i limiti suddetti, sono confermate nella loro specifica destinazione e condizione, come autorizzata; eventuali trasformazioni sono possibili solo in quanto conformi alle Norme vigenti.

### 6.5.

#### *Rapporto di copertura (Rc)*

Per rapporto di copertura s'intende il rapporto, espresso in%, tra la superficie coperta, riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

### 6.6.

#### *Indice territoriale (It)*

Per indice territoriale s'indica il rapporto (mc/mq) tra il volume calcolato come stabilito al successivo art. 7, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione), e la relativa superficie territoriale interessata.

### 6.7.

#### *Indice fondiario (If)*

Per indice fondiario s'intende il rapporto (mc/mq) tra il volume calcolato come stabilito al successivo art. 7, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione), e la relativa superficie fondiaria interessata.

### 6.8.

#### *Indice di sfruttamento (Is)*

Per indice di sfruttamento s'intende la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie (mq/mq), intesa come superficie fondiaria per i titoli abilitativi non preceduti da pianificazione attuativa, ovvero come superficie territoriale nel caso di pianificazione attuativa.

### 6.9.

#### *Indice di compensazione (IdC)*

Per indice di compensazione s'intende l'edificabilità in volume (mc/mq) o in superficie lorda di pavimento (mq/mq) prodotta dalle aree soggette a compensazione di cui al successivo art. 25.

### 6.10.

#### *Distanza minima degli edifici dai confini*

La distanza minima degli edifici dai confini determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti di cui al precedente c. 6.3.

### 6.11

#### *Distanza minima tra gli edifici*

La distanza minima tra gli edifici determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti, o della sagoma esterna di portici e logge, dai singoli punti dell'altra costruzione, nella proiezione orizzontale delle stesse, al netto di balconi e normali aggetti di cui al precedente punto 6.3.

Nel caso di edifici non fronteggianti, essa si misura in modo radiale tra gli spigoli nella proiezione orizzontale delle pareti.

**6.12.***Distanza minima dei fabbricati dalle strade*

La distanza minima dei fabbricati dalle strade determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine stradale previsto dallo strumento urbanistico; viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

**6.13.***Altezza massima delle costruzioni ( $H_{max}$ )*

L'altezza massima delle costruzioni costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 9.

**6.14.***Altezza massima interpiano*

L'altezza massima interpiano viene misurata in metri tra l'estradosso del solaio di riferimento e l'estradosso del solaio del piano superiore.

**6.15.***Aree destinate a parcheggio privato*

Le aree destinate a parcheggio privato sono rappresentate dagli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti, scoperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsti dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.

**6.16.***Aree destinate a parcheggio pubblico*

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono rappresentate dagli spazi per la sosta a uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici.

**6.17.***Verde alberato ( $V_a$ )*

Il verde alberato è rappresentato dalla percentuale di area destinata a verde alberato rispetto alla superficie fondiaria del lotto, la quale deve garantire la permeabilità assoluta e la presenza di vegetazione alberata.

**Art. 7****Calcolo del volume – Verifica dell'indice di densità edilizia****7.1.**

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi:

- a) i volumi fuori terra, da stimare per convenzione moltiplicando la superficie lorda di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale d'interpiano pari a 3,00 m, indipendentemente dall'altezza effettiva e salvo diverse disposizioni legislative; laddove l'altezza effettiva d'interpiano, misurata dal pavimento fino all'estradosso della soletta a quota superiore, superi del 30% tale altezza virtuale, il volume dev'essere computato con riferimento all'altezza effettiva;
- b) i volumi di vani interrati o seminterrati destinati a residenza o ad attività (uffici, laboratori, magazzini, sale di riunione, locali vari) dove è comunque prevista la permanenza di persone, i volumi dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,50 m; nonché i volumi di box e corselli sotto il profilo dell'edificio principale con altezza utile interna superiore a 3,00 m;
- c) i volumi delle costruzioni accessorie realizzate fuori terra, calcolati come sopra, salvo quanto stabilito al successivo art. 13;
- d) i porticati, le verande, le logge non comprese nel successivo c. 7.2 oppure per la parte eccedente i limiti ivi specificati.

**7.2.**

Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia:

- a) i porticati e le logge, se annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 25% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra, considerata al netto degli stessi; i porticati e logge esistenti, che eccedano tale limite, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni sono possibili solo se e in quanto conformi alle Norme vigenti;
- b) le pensiline, i passaggi aperti, anche se coperti, e i portici asserviti a uso pubblico;
- c) i volumi tecnici quali i vani corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensori, le centrali termiche e simili, contenuti nella dimensione strettamente necessaria alle funzioni da svolgere o alle specifiche Norme tecniche; nonché i vani scala, anche chiusi, purchè siano di servizio a non meno di quattro unità immobiliari a destinazione residenziale;
- d) i vani interrati o la porzione seminterrata di edifici, per la parte sottostante la quota di estradosso della prima soletta fuori terra, purchè l'altezza media fuori terra non sia superiore a 1,50 m, misurata rispetto alla quota naturale originaria del terreno attorno al fabbricato, a condizione che tali vani abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al precedente c. 7.1., lett. b), ammettendosi servizi accessori, cantine, ripostigli, lavanderie e simili, con altezza utile interna non superiore a 2,50 m, nonché autorimesse che costituiscono la dotazione di legge per parcheggi, le porzioni seminterrate, anche sporgenti dal sedime dell'edificio fuori terra, e adibite a box e corselli di manovra, purchè l'altezza media fuori terra non sia superiore a 1,00 m, misurata rispetto alla quota naturale originaria del terreno, con altezza utile interna non superiore a ml 2,50 e nel rispetto della dotazione minima del verde alberato; nonché i box e corselli sotto il profilo dell'edificio principale con altezza utile interna non superiore a 3,00 m;
- e) i sottotetti non abitabili ma accessibili, di pertinenza delle unità immobiliari sottostanti e a queste direttamente collegati, con altezza media ponderale utile interna, misurata sotto i travetti ove esistenti, non superiore a 2,30 m, con altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 1,00 m, con pendenza delle falde non superiore al 40% e con altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 3,20 m, misurata come sopra, nonché con rapporto aereoilluminante non superiore a 1/20; questa disposizione si applica alle nuove costruzioni, e l'altezza utile interna s'intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti;
- f) le tettoie, accessorie alla residenza, aperte su tre lati e contenute nei limiti di superficie coperta pari a 8,0 mq e di altezza massima non superiore a 2,50 m.

## Art. 8 Destinazioni d'uso

**8.1.**

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio; è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende disponibile la destinazione d'uso principale.

**8.2.**

Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue:

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso principale</i>	<i>Specificazione</i>	<i>Destinazione d'uso complementare (FC)</i>
<b>R</b>	Residenza	Residenze, case per studenti e lavoratori, collegi con eccezione delle strutture assimilate alla funzione ricettiva	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipo-

<b>I</b>	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi.	logie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, autorimesse pubbliche e private
<b>A</b>	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi	Attività direzionali, commerciali connesse all'attività produttiva, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale
<b>AS</b>	Artigianato di servizio	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi. con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale purché non molesto.	Attività direzionali, commerciali connesse all'attività artigianale, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale
<b>C</b>	Commerciale	Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita; <i>grandi strutture di vendita</i> unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali)	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connessa
<b>T</b>	Terziario/Ricettivo	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie, alberghi, motel, ostelli, attrezzature ricettive, residenze collettive, sedi di rappresentanza	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connesse
<b>S</b>	Servizi pubblici d'interesse collettivo	Come definiti nella disciplina del Piano dei servizi	
<b>N</b>	Ambiti non insediati e frange urbane	Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative	Servizi pubblici d'interesse collettivo

## Art. 9

### Altezza delle costruzioni

#### 9.1.

Per ogni singolo ambito previsto dal Pgt è fissato un limite di altezza massima (H), espressa in metri, a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino all'imposta del tetto se a falde con pendenza inferiore al 40%, ovvero fino al colmo del tetto nel caso di pendenza superiore, o al punto più alto della veletta o parapetto pieno nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili), i quali devono comunque essere contenuti nel limite di altezza massima di 3,00 m.

**9.2.**

a) per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi e simili, l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area del fronte per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale, per la parte eccedente 1,5 m;

b) nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura sul fronte più alto, al netto dell'eventuale zoccolatura relativa alla struttura di sostegno seminterrata della costruzione o al piano cantina seminterrato della stessa, purché di altezza inferiore a 2,50 m, misurata all'intradosso della soletta superiore.

**9.3.**

L'altezza da utilizzare per il calcolo del volume, nel caso di terreni in pendenza, è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale.

**9.4.**

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm, così come definito dalla Lr. 20 aprile 1995, n. 26 e s.m.i.

**Art. 10****Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica****10.1.**

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento e i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dallo Pgt nei singoli ambiti, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni e i conteggi di edificabilità; pertanto, dette aree devono ritenersi assoggettate alla servitù *non aedificandi*, revocabile o modificabile solo nel caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di edificazione; pertanto, nei progetti si deve prevedere un'impegnativa volumetrica da trascrivere a carico del proprietario, prima del rilascio del titolo abilitativo, allo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

**10.2.**

È consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiari delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute: tale trasferimento di edificabilità, con il relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti allo stesso ambito omogeneo, tra loro confinanti, purché l'incremento di edificabilità sul lotto non risulti superiore al 20% dell'indice dell'ambito di riferimento.

**10.3.**

Negli ambiti agricoli non insediati (N1) e agricoli insediati di frangia urbana (N2), ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti costitutivi dell'azienda agricola, anche non contigui, compresi quelli localizzati in Comuni contermini.

**10.4.**

Le aree necessarie all'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determini o aggravi carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai corrispondenti fondi.

**10.5.**

Viene considerata vincolata agli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt un'area, nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria stabilito per il relativo ambito di Pgt, tenendo conto anche di eventuali impegnative volumetriche esistenti a carico o a favore di aree adiacenti, anche se non formalizzate in atto pubblico.

## Art. 11 Arretramento minimo

### 11.1.

#### *Dagli spazi pubblici e strade*

- a) È la distanza minima intercorrente tra un edificio e uno spazio pubblico, un confine stradale, la sede dei corsi d'acqua e così via; si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal Pgt, fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale.
- b) Ai fini del calcolo della distanza minima, eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) non sono considerati fino a 1,50 m di sporgenza e, nel caso di sporgenze superiori a tale limite, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente; tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal Pgt o dai piani esecutivi.
- c) La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di almeno:
  - i. 5,00 m dalle strade di larghezza fino a 7,00 m;
  - ii. 7,50 m dalle strade di larghezza oltre 7,00 m e fino a 15,00 m;
  - iii. 10,00 m dalle strade di larghezza superiore a 15,00 m,
 fatte salve le differenti esigenze d'interesse pubblico, identificate nell'ambito dei piani attuativi o delle convenzioni con la pubblica amministrazione, purché il corrispondente atto sia stato approvato o stipulato prima dell'adozione del Pgt, nonché i maggiori arretramenti prescritti dalla disciplina d'ambito del Pgt o dall'art. 9 del Dm. 2 aprile 1968, n. 1444, che qui s'intendono recepiti integralmente, o dal Dpr. n. 495/1992 e s.m.i.
- d) La larghezza stradale di cui ai punti i), ii), iii) del capoverso precedente si considera con riferimento alla sola strada carrabile, al netto di eventuali marciapiedi, piste ciclabili o parcheggi; in corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra espresse sono raccordate con una linea curva di raggio non inferiore a 6,0 m.
- e) Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale, o destinata a diventare tale in attuazione del Pgt, rispetto alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata laddove la strada sia in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata laddove la strada sia in trincea.
- f) La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza delle costruzioni previste, con un minimo di 5,00 m fatte salve differenti esigenze d'interesse pubblico o convenzionamenti stipulati con la pubblica amministrazione.
- g) I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici devono risultare paralleli agli stessi, salvo differenti esigenze che, a cura del richiedente, devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione edilizia ovvero della Commissione paesaggistica, in relazione a particolari e motivate esigenze progettuali.
- h) In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso; per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, tale onere cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della corrispondente area al Comune.
- i) Ove consentito dalle Norme d'ambito, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti per il suo adeguamento.
- l) Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni derivanti dal Regolamento di attuazione del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (nuovo Codice della strada) e s.m.i..

### 11.2.

#### *Dai confini*

- a) È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi.
- b) In particolare, la distanza minima dai confini deve essere:



- i. pari a 0,00 m in tutti gli ambiti, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza, oppure qualora sul tratto di confine interessato già sorga il fabbricato del lotto adiacente, e a condizione che la sagoma del nuovo edificio sul confine sia contenuta in quella esistente, evitando la messa a nudo di frontespizi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione; in caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali;
- ii. pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 m, fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni d'ambito quando l'edificio non ricada nel caso precedente;
- iii. qualora, nella proprietà adiacente, preesistano edifici addossati al confine o a distanza inferiore a m 1,50 dal confine, può essere consentito imporre la costruzione dei nuovi edifici in continuità con quelli preesistenti, ai sensi dell'art. 875 C.C., ove ciò si renda opportuno per mantenere i fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro) o per evitare la permanenza di frontespizi nudi; in ogni caso, deve essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10,00 m, fatte salve differenti previsioni planivolumetriche di piani attuativi;
- iv. per la costruzione su fondi dove uno o più lati costituiscano delimitazioni tra zone omogenee in cui siano ammesse le costruzioni a confine, e ambiti in cui non siano ammesse, l'edificazione deve essere realizzata alla distanza dai confini stabilita per l'ambito in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra le costruzioni;
- v. per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da un'eventuale convenzione tra confinanti, purché vengano rispettate tra gli edifici le distanze prescritte nelle Norme d'ambito;
- vi. le costruzioni totalmente interrato non sono da considerarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private;
- vii. ove consentito dalle Norme d'ambito, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché nel rispetto delle Norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici, previa convenzione tra i confinanti interessati.

### 11.3.

#### *Tra gli edifici*

- a) È la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra i loro spigoli, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come specificato nel precedente articolo 6.11.
- b) Per gli edifici ricadenti in ambiti diversi dall'ambito A4 è prescritta la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti pari a un minimo non derogabile di 10,00 m, anche quando una sola parete sia finestrata.
- c) Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato nel precedente art. 6.12.
- d) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute in piani attuativi.

### **Art. 12**

#### **Strade private**

### 12.1.

- a) La realizzazione di strade private è subordinata al rilascio di apposito titolo abilitativo; a tale scopo deve essere presentata regolare istanza, allegando apposito progetto della strada corredato dai necessari elaborati tecnici, nonché da una relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche tecniche costruttive.
- c) Il rilascio del conseguente titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che preveda l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, nonché la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la strada, ove intervengano motivi di pubblico interesse.

**12.2.**

- a) Le strade private di nuova formazione al servizio di abitazioni devono avere una larghezza minima di 5,00 m, al netto degli spazi che l'Amministrazione comunale può richiedere per la sosta degli autoveicoli.
- b) Le strade a fondo cieco devono terminare con uno slargo di dimensioni tali da assicurare l'inversione di marcia ai normali mezzi di trasporto, con minimo raggio pari a 5,00 m.
- c) In determinati casi, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche e alla situazione urbanistica dell'ambito, può essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di adeguati spazi di sosta.

**12.3.**

- a) Per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio già realizzate e con edificazione in corso, il Comune può invitare i proprietari a provvedere alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, sono necessari per i collegamenti con i servizi urbanizzativi realizzati nell'ambito.
- b) In difetto di accordo, il Comune può provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.
- c) Riguardo agli arretramenti delle costruzioni dalle strade si veda il precedente art. 6.12.

### **Art. 13** **Costruzioni accessorie**

**13.1.**

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento delle costruzioni principali residenziali, quali: box per auto, piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre e simili.

**13.2.**

Salvo particolari prescrizioni per gli specifici ambiti, le costruzioni accessorie devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a) essere aderenti agli edifici o mantenere, da essi, una distanza non inferiore a 3,00 m;
- b) essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dai medesimi;
- c) non superare l'altezza massima di 2,50 m, misurata dal livello del terreno attorno alla costruzione accessoria fino all'extradosso del suo solaio di copertura;
- d) avere superficie coperta complessiva non superiore al 10% della superficie fondiaria del lotto;
- e) assegnare alla copertura, se a falde inclinate, una pendenza massima del 35% e un'altezza al colmo non superiore a 3,00 m, con altezza massima di 2,50 m sul confine.

**13.3.**

- a) Inoltre, per le costruzioni accessorie devono essere verificati gli indici di densità edilizia e superficie coperta, ad eccezione delle costruzioni accessorie destinate ad autorimesse, per la quota parte pari a 1 mq ogni 20 mc di costruzione esistente cui sono annesse alla data di adozione del presente Pgt, al netto di eventuali superfici di autorimesse esistenti o già previste in progetti approvati in precedenza.
- b) Tali costruzioni possono essere realizzate sul confine di proprietà, purché l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'extradosso della soletta di copertura, non sia superiore a 2,50 m.
- c) Gli spazi destinati ad autorimesse si intendono vincolati a tale funzione, quali pertinenze degli edifici cui sono annessi, per il rispetto della dotazione di legge.
- d) Le costruzioni accessorie devono prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con l'edificazione circostante.

**13.4.**

Negli ambiti A1, A2, A3, A4 non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie fatta eccezione per il ricovero degli autoveicoli, previa autorizzazione di un progetto unitario esteso a un comparto o al singolo cortile, attraverso cui definire la sistemazione, la riqualificazione e l'uso degli spazi liberi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dell'ambiente.

**13.5.**

Allo scopo di apportare miglioramenti igienici e funzionali alle vecchie costruzioni esistenti, è consentito aggiungere piccoli volumi quali servizi igienici per abitazioni che ne siano sprovviste o presentino carenze rispetto alle disposizioni del Regolamento d'igiene, corpi di scala necessari a migliorare la funzionalità abitativa, e simili, senza tener conto della loro entità agli effetti del calcolo della densità fondiaria massima ammessa, purché non comportino nessuna possibilità di incrementare la quantità di abitanti insediabili, siano realizzati una tantum e nel limite massimo del 10% del volume esistente, rispettivamente gli indici di altezza e distanza prescritti per l'ambito.

Tale ammissione comunque non si applica, fuori della pianificazione attuativa, negli immobili localizzati negli ambiti A1, A2, A3.1 A3.2, A4 e, in ogni modo, in tutti i casi gli interventi sono subordinati a una soluzione progettuale di tali aggiunte rispettosa del decoro urbano e coerentemente integrata con la costruzione esistente.

**Art. 14****Muri di sostegno**

*(norma transitoria: fino all'approvazione del nuovo Regolamento edilizio comunale, che disciplinerà la realizzazione dei muri di sostegno, la loro costruzione è disciplinata dal presente articolo)*

**14.1.**

- a) È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni, o per creare terrapieni artificiali; in ogni caso devono essere adottate tipologie e materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.
- b) È ammesso il consolidamento e la ricostruzione nelle condizioni originarie di muri di sostegno esistenti, con i possibili accorgimenti per migliorarne l'inserimento ambientale.
- c) È prescritta la tutela dei muri che rivestono valore di carattere ambientale e/o storico.
- d) L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali.
- e) L'Amministrazione comunale ha la facoltà di imporre l'uso di materiali specifici per le parti a vista quali pietre naturali o rigenerate e simili, e di richiedere la posa a dimora di vegetazione per coprire le pareti nude.

**14.2.***Muri di sostegno verso gli spazi pubblici*

- a) Verso le pubbliche vie e, più in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno non possono superare l'altezza complessiva pari al valore assoluto della differenza tra lo spiccatto della pubblica via o del marciapiede e lo spiccatto del terreno, aumentata dell'eventuale parte piena della soprastante recinzione, come prescrive il Regolamento edilizio.
- b) Per tali opere devono essere rispettati gli arretramenti di cui alle presenti Norme.

**14.3.***Muri di sostegno verso i confini privati*

- a) In presenza di fondi a dislivello naturale, i muri di sostegno possono essere realizzati con altezza necessaria e conseguente allo stato dei luoghi.
- b) Qualora l'altezza complessiva (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti) superi il limite di 2,50 m, le eventuali costruzioni da realizzarsi sul fondo limitrofo devono rispettare una maggiore distanza dal confine, rispettando i limiti d'ambito, pari alla maggiore altezza del muro di sostegno oltre il limite

di 2,50 m; tale prescrizione vale, ai fini della distanza dell'edificio da realizzare, anche nel caso di muri di sostegno preesistenti.

c) Per la realizzazione di terrapieni artificiali, i muri di sostegno non possono superare l'altezza massima di 2,50 m, ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni preesistenti; essa deve avvenire, in ogni caso, nel rispetto dei diritti di terzi o di eventuali convenzioni tra confinanti.

#### **14.4.**

##### *Muri di sostegno a gradoni*

a) Ove la natura del terreno lo renda necessario, possono essere costruiti gradoni costituiti al massimo da tre corpi situati a quote diverse; l'altezza massima di ogni corpo è di 1,80 m e la distanza minima tra un corpo e l'altro non può essere inferiore all'altezza degli stessi.

b) Nei pendii degli ambiti non insediati possono essere autorizzati muri di sostegno a gradoni per permettere le coltivazioni specialistiche; in questi casi le caratteristiche sono in funzione dello stato dei luoghi e verranno di volta in volta definite, dopo opportuni sopralluoghi, dall'Amministrazione comunale.

c) I muri di sostegno a gradoni possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di staticità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche per la loro realizzazione (numero, altezze, distanze) sono in funzione delle garanzie statiche.

### ***Titolo III***

#### ***Disciplina del Documento di piano***

#### **Art. 15**

#### **Contenuti ed elaborati del Documento di piano**

#### **15.1.**

Appartengono al presente Documento di piano i seguenti elaborati cartografici:

1. *Cartografia del quadro ricognitivo e programmatico*
  - 1.1 Carta di classificazione delle attività economiche esistenti
  - 1.2 Carta di sintesi delle prescrizioni del Ptcp della provincia di Milano
  - 1.3 Carta di spazializzazione delle proposte pervenute dalla consultazione pubblica in occasione dell'avvio del procedimento del Pgt
  - 1.4 Carta dei vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente
2. *Cartografia del quadro conoscitivo*
  - 2.1 Carta di individuazione dei grandi sistemi territoriali
  - 2.2 Carta dello stato di attuazione della variante generale al Prg vigente
  - 2.3 Carta di classificazione della viabilità locale
  - 2.4 Carta di individuazione dei beni d'interesse storico e paesaggistico
  - 2.5 Carta di individuazione e classificazione delle strutture agricole esistenti
  - 2.6 Carta dello sviluppo storico del territorio di Giussano
  - 2.7 Carta delle tipologie urbane/edilizie presenti sul territorio comunale
  - 2.8 Carta di individuazione puntuale degli alloggi sfitti e/o inutilizzati al 31 dicembre 2006
  - 2.9 Carta della rete ecologica esistente
3. *Assetto geologico, idrogeologico e sis.m.i.co*
  - 3.1. *Carte di analisi degli aspetti geologici*
    - 3.1.1 Carta geologica, geomorfologica e inquadramento pedologico (1:5.000)
    - 3.1.2 Carta geomorfologica in dettaglio della Valle del Lambro (1:5.000 con dettagli 1:2000)
    - 3.1.3 Carta dei caratteri geologico tecnici dei terreni (1:10.000)
    - 3.1.4 Carta dei punti d'acqua (scala 1:5.000)

- 3.1.5 Carta della piezometria e della soggiacenza (1:10.000/5.000)
- 3.1.6 Carta del rilievo del reticolo minore
- 3.1.7 Carta dell'individuazione del reticolo di competenza comunale, comprensivo delle fasce del PAI (1:2000)
- 3.1.8 Carta dei limiti di esondazione per piene con tempi di ritorno T200, T500 (1:5.000)
- 3.1.9 Carta di confronto tra la fascia C del PAI e il limite di esondazione valutato per T 500 (1:5.000)
- 3.1.10 Carta di perimetrazione delle classi di rischio idraulico – T 200 anni (1:5.000)
- 3.2. *Carte di sintesi e valutazione*
- 3.2.1 Carta dei vincoli (1:5.000)
- 3.2.2 Carta di sintesi (1:5.000)
- 3.3. *Carte propositive*
- 3.3.1. Carta della fattibilità geologica
- 4. *Cartografia progettuale*
- 4.1 Carta degli indirizzi strutturali di Piano in forma discreta
- 4.2 Carta degli indirizzi strutturali di Piano

## 15.2.

Appartengono inoltre al presente strumento:

- a) la relazione del Documento di piano del Piano di governo del territorio ex art. 8 della Lr. 12/2005 e s.m.i.;
- b) le schede descrittive/prescrittive delle istanze pervenute dalla consultazione pubblica, in occasione dell'avvio del procedimento del Pgt ex c. 2, art. 13 della Lr. 12/2005 e s.m.i.;
- c) le schede di individuazione delle grandi e medie superfici di vendita e delle strutture di vendita organizzata in forma unitaria;
- d) il database del censimento urbanistico (aggiornamento al 31 dicembre 2006);
- e) le schede del censimento delle frane/crolli;
- f) le schede del censimento dei pozzi (con rilievo area di rispetto) e delle sorgenti;
- g) l'analisi del rischio idraulico (sezioni della geometria e relazione fotografica);
- h) la relazione sull'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

## Art. 16

### Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt

Il Documento di piano individua i seguenti obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt:

Abitanti aggiuntivi insediabili, derivanti dalle sole scelte del Documento di piano	418 abitanti
Volume teorico per abitante	150 mc/abitante
Volume residenziale aggiuntivo, derivante dalle sole scelte del Documento di piano	62.700 mc
Superficie aggiuntiva per le attività produttive, derivante dalle sole scelte del Documento di piano	31.665 mq

## Art. 17

### Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i corrispondenti criteri d'intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico – monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sis.m.i.ca; ai sensi dell'art. 12 della medesima Lr. 12/2005, inoltre, connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione attraverso la pianificazione attuativa comunale.

## Art. 18

### Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si deve prevedere: i) la loro più dettagliata perimetrazione alla scala adeguata; ii) il rispetto dei criteri specificati nel successivo art. 19 e nelle schede descrittive/prescrittive allegate alle presenti Norme per gli ambiti soggetti a trasformazione; iii) la puntuale individuazione delle aree di concentrazione volumetrica; iv) la cessione gratuita al Comune delle aree assoggettate a servizi di sussidiarietà e compensazione di cui al successivo art. 25; v) la cessione gratuita al comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita nelle schede descrittive/prescrittive allegate alle presenti Norme per gli ambiti soggetti a trasformazione.

## Art. 19

### Classificazione degli ambiti di trasformazione

#### 19.1.

*Ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento, con origine dal Documento di inquadramento – T1.1*

Tali ambiti comprendono gli spazi individuati dal Documento di inquadramento approvato con delibera di C.C. 14 novembre 2005, n. 65 e dalla sua successiva variante approvata con delibera di C.C. 12 maggio 2008, n. 28, e assoggettati a Programmazione integrata d'intervento; si tratta di spazi individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2, "*Carta degli indirizzi strutturali di Piano*", le cui previsioni devono attuarsi sulla base dei criteri individuati nel Documento di inquadramento e nel seguito ribaditi.

Ex area 1.1.1 viale Brianza angolo via Statuto (Paina); UII 22

If = 2,5 mc/mq

Quota massima di funzione residenziale assegnabile = 80% del volume realizzabile

Quota minima da assegnare a funzioni complementari: = 20% del volume realizzabile

Ex area 1.1.2 Via Leoncavallo/Catalani (Birone), UII 15

If = 2,5 mc/mq

Quota massima di funzione residenziale assegnabile = 90% del volume realizzabile

Quota minima da assegnare a funzioni complementari: = 10% del volume realizzabile

Ex area 2.2.3 Via Matella/via D'Azeglio (Birone); UII 16

If = 1,0 mc/mq + 500 mc

Quota massima assegnabile di funzione residenziale libera = 7.620 mc

Quota minima assegnabile a funzioni complementari: = 790 mc

Quota destinata a edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata) = 3.389 mc

Ex area 3.2.5 Via Spreafico/Cardinal Ferrari (Robbiano); UII 12

If = 1,0 mc/mq

Quota di funzione residenziale assegnabile = 80% del volume realizzabile

Quota da assegnare a funzioni complementari: = 20% del volume realizzabile

La realizzazione di tale Programma integrato d'intervento consente all'Amministrazione comunale di acquisire gratuitamente l'area 3.2.14 in un ambito strategico per l'intero territorio comunale, su cui localizzare servizi d'uso collettivo di natura logistica in funzione del processo di rafforzamento degli assetti produttivi locali.

Alla scadenza temporale di validità dei Programmi integrati d'intervento, per gli interventi ancora da attuare si applicano i parametri di edificazione dei Programmi integrati d'intervento originari; qualora l'area coinvolta non risulti ancora dotata delle urbanizzazioni primarie, l'attuazione degli interventi residui è subordinata

all'approvazione di un nuovo Programma integrato d'intervento, preventivamente concertato con il Comune, obbligatoriamente corredato da valutazione ambientale strategica ex art. 4 della Lr. 12/2005 s.m.i. e sulla base di parametri non superiori a quelli sotto elencati:

Indice fondiario	If = 1,00 mc/mq
Altezza	H = 10,00 m
Piani fuori terra	Pft = n. 3
Rapporto di copertura	Rc = 35%

### ***Distanze***

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti
Tra edifici	De = 10,00 m
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992.

## **19.2.**

### ***Ambiti da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento di nuovo impianto – T1.2***

Le aree da assoggettarsi a Programmazione integrata di intervento di nuovo impianto sono individuate con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 “*Carta degli indirizzi strutturali di Piano*”.

L'attuazione attraverso lo strumento del Programma integrato di intervento deve avvenire secondo i parametri definiti nelle schede descrittive/prescrittive allegate alle presenti Norme per gli ambiti soggetti a trasformazione.

<b><i>N.</i></b>	<b><i>Localizzazione</i></b>	<b><i>Mappali di riferimento</i></b>	<b><i>Destinazioni d'uso ammesse</i></b>
<b><i>Ambito</i></b>			
4	via Legnano	foglio 3, mappale 50, 53, 54, 55, 59, 203, 245	C; T; R
5	via Diaz	foglio 2, mappale 132 (p); 160 (p); 161, 162, 163, 164, 166	C; T; R
6	via Diaz, via Parini, via Pirandello	folio 2, mappale 109, 197, 238; foglio 7, mappale 22, 23, 25, 29, 37, 40, 84, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203; foglio 8, mappale 1, 2, 4, 10, 12, 13, 15, 18, 37, 516, 517, 523 (p), 545 (p).	C; T; R; I
7	via della Madonnina, viale Monza	foglio 16, mappale 123, 124, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 182, 183, 185, 207, 210, 219, 327, 431, 445, 446, 447, 448	T; R; AS
8	via Catalani, via Pascoli	foglio 20, mappale 192, 193, 194 203, 207, 275, 276, 277, 414, 415	C; T; R
9	via Catalani, via Virgilio	foglio 20, mappale 237, 238; foglio 22 mappale 2, 3, 7, 8, 10 (p); 254, 529, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566	C; T; R; A
10	via Catalani, viale Lario	foglio 22, mappale 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 234, 252, 441, 442, 528	T (1/2); C (1/2)

Tutti i programmi integrati di intervento devono essere obbligatoriamente corredati da valutazione ambientale strategica ex art. 4 della Lr. 12/2005 e s.m.i.

**19.3.**

*Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo per la riqualificazione residenziale del tessuto urbano – T2.1*

L'area è individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 “*Carta degli indirizzi strutturali di Piano*”; l'attuazione attraverso lo strumento di pianificazione attuativa (piano di lottizzazione) deve avvenire secondo i parametri definiti nella scheda descrittiva – prescrittiva allegata alle presenti Norme per gli ambiti soggetti a trasformazione.

<b>N.</b> <b>Ambito</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Mappali di riferimento</b>	<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>
3	Via Kennedy	foglio 12, mappale: 57 (p); 323 (p), 479, 480, 561, 562, 565, 567, 568, 572, 573, 574 (p); 575, 576, 577 (p), 579 (p), 631, 632, 633,	R
14	Via Caduti sul Lavoro	foglio 2, mappali 43, 44, 45 (p)	R

**19.4.**

*Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo per la riqualificazione commerciale/produttivo/terziaria del tessuto urbano – T2.2*

L'area è individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 “*Carta degli indirizzi strutturali di Piano*”; l'attuazione attraverso lo strumento di pianificazione attuativa (piano di lottizzazione) deve avvenire secondo i parametri definiti nella scheda descrittiva – prescrittiva allegata alle presenti Norme per gli ambiti soggetti a trasformazione.

<b>N.</b> <b>Ambito</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Mappali di riferimento</b>	<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>
2	via Nenni, via Milano	foglio 17, mappale 50, 51	T; C

**19.5.**

*Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo di nuovo impianto produttivo – T2.3*

L'area è individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 “*Carta degli indirizzi strutturali di Piano*”; l'attuazione attraverso lo strumento di pianificazione attuativa (piano particolareggiato) deve avvenire secondo i parametri definiti nella scheda descrittiva – prescrittiva allegata alle presenti Norme per gli ambiti soggetti a trasformazione.

<b>N.</b> <b>Ambito</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Mappali di riferimento</b>	<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>
1	via Viganò	foglio 1, mappale: 1, 2, 3, 4, 5, 34, 35, 542, 575	I; A

**19.6.**

*Ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva vigente – T3*

Gli ambiti T3, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 “*Carta degli indirizzi strutturali di Piano*”, comprendono le aree in attuazione di piani di lottizzazione approvati precedentemente all'adozione del Pgt; in tali ambiti gli interventi ammessi potranno avvenire a mezzo di titolo abilitativo nei limiti e secondo le modalità del corrispondente strumento attuativo; successivamente alla scadenza dei piani attuativi, per gli interventi ancora da avviare si applicano i parametri di edificazione dei piani attuativi originari; qualora l'area non risulti ancora dotata delle urbanizzazioni primarie, l'attuazione degli interventi residui è subordinata



ta all'approvazione di un nuovo strumento attuativo (piano di lottizzazione) che preveda il completamento delle urbanizzazioni, la cessione delle aree necessarie e il rispetto degli indici nel seguito identificati.

### *Per destinazioni residenziali*

Indice fondiario	If = 1,00 mc/mq
Altezza	H = 8,50 m
Piani fuori terra	Pft = n. 2 oltre a sottotetto abitabile
Rapporto di copertura	Rc = 35%
Verde alberato	Va = 40%

### *Distanze*

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti
Tra edifici	De = 10,00 m
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992.

### *Per destinazioni industriali/commerciali/terziarie*

Indice di sfruttamento	Is = 0,90 mq/mq
Altezza	Hmax = 11,00 m
Piani fuori terra	Pft = n. 3
Rapporto di copertura	Rc = 45%

### *Distanze*

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti
Tra edifici	De = 10,00 m
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992.

## 19.7.

### *Ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva derivante dalla variante generale al Prg – T4*

Si tratta di quegli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa mutuata dalla variante generale al Prg, e confermati dal Pgt anche nel rispetto delle destinazioni funzionali previste nel previgente strumento urbanistico; individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 “*Carta degli indirizzi strutturali di Piano*”, la loro attuazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

	<i>Residenza (ex zone C5)</i>	<i>Residenza (ex zone B3)</i>	<i>Industria (confermata dal Pgt)</i>	<i>Terziario ricettivo commerciale (confermato dal Pgt)</i>
Indice di sfruttamento /fondiario	If = 1,00 mc/mq	If = 2,00 mc/mq	Is = 1,0 mq/mq	Is = 1,0 mq/mq
Altezza	H = 9,50 m	H = 12,00 m	H = 11,00 m	H = 10,00 m
Piani fuori terra	Pft = n. 3	Pft = n. 4	Pft = n. 3	Pft = n. 3

Rapporto di copertura	Rc = 35%	Rc = 40%	Rc = 50%	Rc = 50%
Verde alberato	Va = 40%	Va = 40%	Va = 15%	Va = 15%

Per i comparti (ex zone B3) contraddistinti ai mappali 112, 115, 116, 128, 136, 138, 139, 178, 179, 180, 194, 196, 218, 235, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 346, 347, 348, 349, 441 del foglio 16 (via Don Gaffuri), ai mappali 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 132 del foglio 14 (via Milano), ai mappali 344 del foglio 17 (via Nenni) l'indice fondiario non può superare 1,5 mc/mq.

### ***Distanze***

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti
Tra edifici	De = 10,00 m
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m
	Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m
	Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m
	e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992.

## **19.8.**

### ***Disposizione particolare per un ambito terziario, ricettivo, commerciale***

Per l'ambito terziario, ricettivo, commerciale mutuato dalla variante generale al Prg, confermato dal Pgt e ubicato tra le vie Prealpi, Don Rinaldo Beretta, Furlanelli individuato con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 "*Carta degli indirizzi strutturali di Piano*", sono ammessi esercizi di vicinato, *medie strutture di vendita di prossimità* (MSP), *medie strutture di vendita di rilevanza locale* (MSL), *grandi strutture di vendita* (GS) e strutture di vendita organizzate in forma unitaria, direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio, depositi, bar, ristoranti, alberghi, residenze turistiche alberghiere, sedi di associazioni, spettacoli e ricreazione, servizi collettivi e sociali, autorimesse pubbliche e private.

È ammessa la residenza per il custode o il titolare dell'attività, nel limite di Slp non superiore a quella destinata all'attività, per non oltre complessivi 200 mq per attività insediata con Slp sino a 2.000 mq, elevabili a 350 mq per attività insediata con Slp superiore a 2.000 mq e sino a 5.000 mq, nonché a 500 mq per attività insediata con Slp superiore a 5.000 mq.

## ***Titolo IV***

### ***Disciplina del Piano dei servizi***

#### **Art. 20**

##### **Contenuti e finalità**

Il Piano dei servizi, in conformità alla legislazione regionale vigente, rappresenta lo strumento di interfaccia tra domanda e offerta di servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, e persegue il fine di assicurare una dotazione globale adeguata ai soggetti e funzioni insediate e previste.

#### **Art. 21**

##### **Contenuti ed elaborati del Piano dei servizi**

##### **21.1**

Appartengono al presente Piano dei servizi i seguenti elaborati cartografici:

- 1) Carta di classificazione delle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o collettivo in atto
- 2) Carta della strategicità dei servizi di previsione in relazione alla popolazione teorica
- 3) Carta di individuazione delle aree di prevedibile nuova acquisizione
- 4) Carta progettuale del piano dei servizi

**21.2.**

Appartiene inoltre al presente strumento la relazione del Piano dei servizi del Piano di governo del territorio, oltre al repertorio delle schede descrittive degli erogatori di servizi attivi sul territorio comunale.

**Art. 22****Definizione di servizio pubblico e d'interesse pubblico o generale****22.1.**

Sono servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito dei piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, d'uso pubblico o d'interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

**22.2.**

Gli schemi di convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso sono approvati con deliberazione di Consiglio Comunale e devono recare l'indicazione sia degli orari e modalità di funzionamento, in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale, sia delle previsioni tariffarie ridotte (se richieste) per particolari categorie svantaggiate, residenti od occupate nel comune.

**Art. 23****Attuazione del Piano dei servizi****23.1.**

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano: i) tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico individuate sulla *Carta di individuazione delle aree di prevedibile nuova acquisizione*: in tal caso, il Comune può acquisire l'immobile attraverso esproprio oppure per acquisizione bonaria, nei termini di legge; ii) tramite cessione gratuita delle aree soggette a compensazione; iii) tramite attuazione diretta del servizio da parte dei soggetti privati, così come disciplinano i successivi articoli.

**23.2.**

Il Comune, in sede di approvazione del Bilancio, del Programma triennale delle opere pubbliche e dei loro aggiornamenti, verifica lo stato delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti anche in relazione a sopravvenute esigenze.

**23.3.**

L'intervenibilità nelle aree con destinazione a servizi è definita in sede di approvazione del progetto esecutivo, in coerenza con il contesto edilizio e ambientale circostante.

**Art. 24****Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e d'interesse collettivo, esistenti e confermati – S1****24.1.**

Gli ambiti S1, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 1 "*Carta di classificazione delle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o collettivo in atto*", sono classificati in sei categorie e declinati in varie tipologie, come segue:

<b>Categoria</b>	<b>I</b>	<b>Istruzione inferiore</b>
Tipo	1	Scuola dell'infanzia
Tipo	2	Scuole primarie
Tipo	3	Scuole secondarie di primo grado
<b>Categoria</b>	<b>II</b>	<b>Attrezzature d'interesse comune</b>
Tipo	1	Asili nido
Tipo	2	Chiese

Tipo	3	Oratori
Tipo	4	Attrezzature sociali, assistenziali, religiose, associazioni, volontariato
Tipo	5	Attrezzature culturali (biblioteche, sale, scuole di specializzazione)
Tipo	6	Attrezzature sanitarie (ASL, ambulatori, farmacie)
Tipo	7	Attrezzature amministrative e locali di gestione
<b>Categoria</b>	<b>III</b>	<b><i>Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport</i></b>
Tipo	1	Aree verdi
Tipo	2	Campi sportivi/Impianti sportivi di carattere hobbistico per tutte le età
Tipo	3	Mercati d'interesse locale
Tipo	4	Campo nomadi
Tipo	5	Aree verdi per insediamenti commerciali
<b>Categoria</b>	<b>IV</b>	<b><i>Parcheggi pubblici e d'uso pubblico</i></b>
Tipo	1	Parcheggi pubblici di servizio alla residenza
Tipo	2	Parcheggi di servizio agli insediamenti produttivi
Tipo	3	Parcheggi di servizio agli insediamenti commerciali
<b>Categoria</b>	<b>VII</b>	<b><i>Cimiteri</i></b>
<b>Categoria</b>	<b>VIII</b>	<b><i>Piazze</i></b>

#### 24.2.

Gli ambiti per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico al servizio della residenza concernono le parti di territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere, le attrezzature pubbliche o d'uso pubblico al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della Lr. 12/2005; tali ambiti sono localizzati nella Tavola 1 “*Carta di classificazione delle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o collettivo in atto*”, per le categorie I, II, III (esclusa la tipologia 5) e IV (per la sola tipologia 1); in tali ambiti è consentito sia completare le attrezzature esistenti, sia realizzare nuove oppure diverse attrezzature, in coerenza con la programmazione comunale del Piano dei servizi e del Programma triennale delle opere pubbliche e/o sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature che eventualmente v'insistono, coordinandone l'uso e la gestione.

#### 24.3.

Gli ambiti per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, terziari e ricettivi concernono le parti di territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere, le attrezzature e gli edifici necessari per offrire un supporto logistico, sociale e sanitario per gli addetti alle aziende insediate, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza in azienda senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

Tali ambiti sono individuati nella Tavola 1 “*Carta di classificazione delle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o collettivo in atto*”, per le categorie III, tipologia 5, e IV, tipologie 2 e 3; nei casi in cui, su tale carta, risultino rappresentati ambiti per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, terziari e ricettivi funzionali all'attività insediata, ricavati in seno alla superficie originariamente di pertinenza dell'edificazione e computati ai fini dell'ottenimento del corrispondente titolo abilitativo, gli stessi concorrono alla verifica degli indici edificatori degli ambiti.

### Art. 25

#### Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e d'interesse collettivo, servizi di sussidiarietà e compensazione – S2

#### 25.1.

Agli ambiti S2 di sussidiarietà e compensazione, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 4 “*Carta progettuale del piano dei servizi*”, sono attribuiti i seguenti indici fondiari:

Per le attrezzature al servizio della residenza:	0,3 mc/mq
Per le attrezzature al servizio delle attività industriali, commerciali, terziarie:	0,1 mq/mq

## 25.2.

Tali indici di compensazione, previa cessione gratuita al comune delle aree che li esprimono, possono essere utilizzati negli ambiti di trasformazione identificati nelle schede numero: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ovvero negli ambiti B4 assoggettati a permesso di costruire convenzionato; in alternativa, i soggetti privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione in regime di sussidiarietà delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, in conformità alla disciplina regionale vigente.

## Art. 26

### Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e d'interesse collettivo di nuovo impianto – S3

Gli ambiti S3 monofunzionali a servizi collettivi e d'interesse collettivo di nuovo impianto, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 4 “*Carta progettuale del piano dei servizi*”, concernono aree di recente acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale, destinate al servizio degli insediamenti residenziali.

## Art. 27

### Attività di ricreazione ambientale connesse ad attività florovivaistiche o similari – S4

Gli ambiti S4 per attività di ricreazione ambientale connesse ad attività florovivaistiche o similari, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 4 “*Carta progettuale del piano dei servizi*”, comprendono parti di territorio destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive funzionali all'esercizio dell'attività florovivaistica; i correlati fini di ricreazione ambientale derivano dall'ammissione all'uso collettivo di aree, comprese nel sistema della rete ecologica comunale, dove le funzioni colturali e commerciali di essenze vegetali favoriscono anche l'osservazione, la fruizione e il rispetto del patrimonio vegetale; l'Amministrazione comunale ha facoltà di sottoscrivere apposita convenzione con la proprietà, atta a disciplinare l'accesso e la fruizione dell'attività insediata con fini ricreativi e didattici.

## Art. 28

### Ambiti monofunzionali a servizi sovracomunali – S5

## 28.1.

Gli ambiti S5 monofunzionali a servizi sovracomunali, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 4 “*Carta progettuale del piano dei servizi*”, comprendono parti di territorio destinate ad attrezzature e servizi d'interesse generale la cui fruizione coinvolga un'utenza proveniente da un bacino spaziale che travalichi la dimensione del comune; le destinazioni sono classificate nella categoria V, tipologie 1, 2, 3.

<i>Categoria</i>	<i>V</i>	<i>Attrezzature pubbliche d'interesse generale</i>
Tipo	1	Istruzione superiore
Tipo	2	Attrezzature sanitarie ospedaliere
Tipo	3	Aree verdi o parchi d'interesse generale

## 28.2.

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di Pgt, è ammessa la realizzazione di interventi per servizi sovracomunali tramite progetti specifici, conformi alle corrispondenti leggi vigenti in materia; i parametri urbanistici e di edificazione sono quelli connessi alle esigenze relative alle specifiche disposizioni vigenti per le attrezzature e funzioni da insediare.

**28.3.**

Gli interventi nel comparto di via Cavour – via Pontida (già PP1) devono avvenire in conformità alle previsioni del corrispondente progetto specifico d’iniziativa pubblica.

**Art. 29****Impianti tecnologici d’interesse generale – S6****29.1.**

Gli ambiti S6 per impianti tecnologici d’interesse generale, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 4 “*Carta progettuale del piano dei servizi*”, comprendono parti di territorio destinate a impianti tecnologici d’interesse pubblico (serbatoi e attrezzature acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell’energia elettrica, attrezzature telefoniche e simili), classificate nella categoria VI, tipologie 1, 2, 3.

<i>Categoria</i>	<i>VI</i>	<i>Servizi tecnologici</i>
Tipo	1	Servizi di supporto all’acquedotto
Tipo	2	Servizi di supporto agli impianti tecnologici
Tipo	3	Servizi per l’ecologia

**29.2.**

In tali ambiti sono anche individuate le aree coinvolte dalla distribuzione di carburante, i cui indici edificatori sono i seguenti:

Indice di sfruttamento (Is)	Is = 1,00 mc/mq
Rapporto di copertura	Rc = 10% max
Verde alberato	Va = 20%

**Art. 30****Disposizioni specifiche per la pianificazione attuativa e per gli ambiti di trasformazione**

Il dimensionamento dei servizi nella pianificazione attuativa e negli ambiti di trasformazione individuati nella Tavola 4.2 “*Carta degli indirizzi strutturali di piano*” del Documento di piano e, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, deve contemplare la dotazione di servizi individuata nelle schede descrittive/prescrittive allegate alle presenti Norme per gli ambiti soggetti a trasformazione, e comunque in nessun caso tale dotazione può risultare inferiore: *i*) a 26,5 mq/ab. per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro dei 150 mc/ab.; *ii*) al 100% della SIp per le destinazioni commerciali e terziarie; *iii*) al 200% della SIp per le *grandi strutture di vendita* – strutture di vendita organizzata in forma unitaria (GS) e *centri commerciali* (CC); *iv*) al 20% della SIp per le destinazioni produttive.

**Art. 31 SOPPRESSO****Titolo V****Disciplina del Piano delle regole****Art. 32****Disposizioni generali**

Il Piano delle regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli ambiti non insediati, identificando i corrispondenti criteri di riqualificazione storico – paesaggistica, e trova applicazione sull’intero territorio comunale tranne negli ambiti soggetti a trasformazione, definiti ai sensi dell’art. 8 della Lr. 12/2005 e s.m.i., per i quali si rinvia alle Norme del Documento di piano.

### **Art. 33** **Elaborati del Piano delle regole**

#### **33.1.**

Appartengono al presente Piano delle regole i seguenti elaborati cartografici:

- 1) Carta di individuazione dei nuclei di antica formazione alla prima levata Igm (1888)
- 2) Carta di individuazione degli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante
- 3) Tipologie edilizie delle aree che connotano i centri di antica formazione (levata 1930)
- 4) Carta di individuazione degli ambiti non insediati e delle frange urbane
- 5) Carta di individuazione delle aree boscate
- 6) Carta di individuazione dei beni d'interesse storico – artistico
- 7A), 7B) Carta di individuazione e classificazione dei tessuti consolidati
- 8) Carta della conformazione del regime dei suoli
- 9) Carta della sensibilità paesaggistica

#### **33.2.**

Appartiene inoltre al presente strumento la relazione del Piano delle regole del Piano di governo del territorio.

### **Art. 34** **Prescrizioni per gli interventi di demolizione e ricostruzione**

In tutti gli ambiti dove si proceda a interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale delle volumetrie preesistenti, così come disciplinati dall'art. 27, c. 1, lett. d) della Lr. 12/2005 s.m.i., e in cui gli indici volumetrici preesistenti risultino superiori agli indici d'ambito stabiliti dalle presenti Norme, gli interventi stessi devono essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato con reperimento di adeguate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico o generale, rapportate all'eccedenza volumetrica rispetto ai singoli indici d'ambito.

### **Art. 35** **Indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico**

#### **35.1.**

In sintonia con gli indirizzi del Piano territoriale paesistico regionale, che riconoscono particolare interesse paesaggistico alle testimonianze dell'identità culturale locale, e recependo i principi della Convenzione europea del paesaggio in merito alla centralità della percezione sociale dell'ambiente, inteso quale bene collettivo, tra i criteri di valutazione per gli interventi in ambiti di pregio ambientale e paesaggistico e, comunque, in tutto il territorio comunale riveste significativa importanza la dimensione percettiva e simbolica dell'assetto urbano, nell'ottica della sua progressiva riqualificazione insediativa e caratterizzazione architettonica.

Dev'essere pertanto attribuita particolare rilevanza alla componente paesaggistica negli interventi di trasformazione del territorio comunale, giacché è proprio dalla lettura delle vicende storico – paesaggistiche e dei caratteri della memoria storica locale, riconosciuti dalla collettività, che possono emergere le suggestioni progettuali della riqualificazione insediativa e della caratterizzazione architettonica.

In tal senso, assumono precipua rilevanza i “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*”, ex Dgr. 15 marzo 2006, n. 8/2121, e di conseguenza gli elaborati rappresentativi degli strumenti attuativi per tutti gli ambiti di trasformazione, di cui al precedente art. 19, devono innanzitutto contenere un'approfondita descrizione del paesaggio, dell'ambiente e del contesto urbano coinvolti, accompagnata poi da un giudizio sulla qualità dell'assetto analizzato; la successiva descrizione del progetto risultante deve quindi recare i motivi della compatibilità paesaggistica dell'intervento e, qualora risulti che per ineliminabili motivi il progetto non sia sufficientemente integrato nell'assetto ambientale, devo-

no anche essere descritte le opere di mitigazione dell'impatto visuale che s'intendono adottare; gli strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione devono di conseguenza contenere soluzioni progettuali che si pongano l'obiettivo primario dell'assonanza con le peculiarità dei luoghi (laddove la qualità constatata appaia di buon livello) o, in caso contrario, della riqualificazione dei caratteri strutturali del paesaggio interessato, ponendo particolare attenzione ai caratteri costruttivi e ai tipi di manufatto rispetto ai caratteri e valori del contesto e alla loro percezione visuale, alla scelta e al trattamento dei materiali e dei colori, alla selezione e disposizione delle essenze vegetali per le sistemazioni esterne, al raccordo con il contesto; l'iter progettuale degli strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione non può pertanto prescindere dalla valutazione approfondita dei differenti aspetti che connotano la sensibilità dei luoghi nell'ottica della loro evoluzione storica, funzionalità ecologica e coerenza morfologica, inquadrando la nozione di paesaggio in un quadro conoscitivo complesso e multidisciplinare; devono, pertanto, essere adottati metodi progettuali che si facciano carico di accertare gli effetti sull'ambiente indotti dall'intervento proposto, per dimostrarne gli esiti verso il contesto ambientale, storico-culturale e naturale.

Oltre ai menzionati *“Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici”*, ex Dgr. 15 marzo 2006, n. 8/2121, nella progettazione degli strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione devono rispettarsi anche – in quanto applicabili – le indicazioni contenute nelle *“Modalità per la pianificazione comunale”* ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, Allegato A, e le linee guida per l'esame paesistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045, in considerazione del fatto che – per trattare la componente paesaggistica degli strumenti attuativi del Pgt – tra la fase conoscitiva di analisi e quella dispositiva o attuativa deve porsi un momento interpretativo di valutazione, in cui vengano riconosciuti, descritti e interpretati i valori e la qualità paesaggistica presenti sulla base dei criteri valutativi: i) di integrità; ii) morfologico-strutturali; iii) vedutistici; iv) simbolici; v) di coerenza linguistica, sulla base di un percorso autovalutativo che ogni strumento attuativo del Pgt deve affrontare come nel prospetto sottostante.

#### **Prospetto sulle modalità e chiavi di lettura da adottare nella valutazione della sensibilità paesaggistica**

<b><i>Nodo della valutazione</i></b>	<b><i>Chiavi valutative</i></b>
<i>Grado d'integrità</i>	Persistenza di usi e destinazioni del territorio nel corso del tempo. Assenza o limitata incidenza delle trasformazioni. Chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo.
<i>Caratteri morfologico-strutturali</i>	Partecipazione a sistemi paesistici: i) d'interesse storico-insediativo legati allo sfruttamento delle risorse, alle modalità di organizzazione degli spazi, ecc.; ii) d'interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo); iii) d'interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale). Appartenenza o contiguità a sistemi paesistici di livello locale, riconoscibili dalle relazioni tra elementi storico-culturali e siti di rilevanza paesaggistica
<i>Aspetti vedutistici</i>	Percepibilità da un ampio ambito territoriale o inclusione in una veduta panoramica. Interferenza con percorsi panoramici di fruizione paesaggistico-ambientale. Relazioni percettive significative tra elementi locali (rispetto al fiume Lambro, nei confronti dell'armatura stradale, etc.).
<i>Valenza simbolica</i>	Appartenenza ad ambiti descritti nelle fonti letterarie, o tramandati in iconografie storiche. Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà. Rappresentatività nella cultura, nella tradizione o nella memoria locale.
<i>Coerenza linguistica</i>	Partecipazione a un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive). Appartenenza/contiguità a un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.



### 35.2.

Tutti gli interventi di trasformazione del contesto territoriale comunale vengono esaminati sotto il profilo del loro inserimento paesaggistico, ivi compresi i piani attuativi i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame d'impatto paesaggistico; una particolare attenzione dev'essere posta per gli interventi localizzati negli ambiti ad alto e medio – alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tavola 9 “*Carta della sensibilità paesaggistica*” e, in ogni modo, i progetti depositati per l'istruttoria comunale devono risultare comunque e sempre accurati ed esaustivi per numero di elaborati, grado di dettaglio, capacità di utilizzo di tutto l'apparato strumentale disponibile – dalla modellazione tridimensionale all'accorta applicazione delle ombre e dei colori – in maniera da porre il decisore comunale nella condizione di comprendere tutti i risvolti dell'organismo urbanistico e architettonico proposto, proprio attraverso la sua più ampia efficacia rappresentativa.

Si pongono oggi – alla responsabilità del progettista come a quella del decisore pubblico – questioni di ricerca e raggiungimento della miglior qualità architettonica e, in tale ottica l'analisi del contesto è rilevante per strutturare gli interventi progettuali sulla base di conoscenze fondanti e per correlare la soluzione progettuale ai vincoli tipomorfologici della città esistente, in maniera da assecondarli ragionevolmente (tramite un corretto inserimento dell'intervento nel tessuto, nel rispetto e nella continuità con le stratificazioni storiche) o da discostarsene motivatamente (facendo cioè in modo che l'intervento generi assetti diversi da quelli preesistenti, riorganizzando e restituendo una logica compiuta non solo alle aree d'immediato intervento ma anche all'intorno); pertanto: *i*) il rilievo grafico e fotografico dell'assetto generale preesistente dev'essere ampio ed esaustivo, non limitandolo solo all'interno (e/o al perimetro) dello spazio coinvolto dall'intervento ma anche al suo contesto urbano più o meno immediato, includendo dettagliate tavole dello stato attuale ben differenziato da quello di progetto; *ii*) il progetto dev'essere ben rappresentato – oltre che planimetricamente – anche mediante prospettive, assonometrie, sezioni, modelli plastici del nuovo assetto prevedibile, esprimendo altresì i prospetti per tutti i lati delle nuove costruzioni, evidenziandone le connessioni con il contesto esterno, dettagliando le sistemazioni esterne, i caratteri cromatici fondamentali, i materiali adottati, gli accorgimenti progettuali assunti nei più rilevanti con percettivi e negli spazi di margine, in maniera da esprimere con chiarezza i modi della rispondenza qualitativa del progetto all'esigenza di riqualificazione architettonica della porzione urbana considerata; *iii*) per migliorare la qualità degli spazi esterni, occorre studiare accuratamente le pavimentazioni, differenziandole in base agli usi (corsello, percorso pedonale, pista ciclabile, parcheggi pubblici o privati), oltre alle sistemazioni a verde erborato e alle opere di recinzione; occorre inoltre indirizzare la scelta dei paramenti esterni a motivazioni estetiche legate al complesso del progetto e alla correttezza formale del loro utilizzo; la scelta della morfologia di copertura non può prescindere dalla tipologia della pianta e/o delle facciate evitando, in ogni caso, coperture con pendenze eccessive e l'eccessiva frammentazione della copertura in falde; le parti aggettanti o esterne ai volumi principali devono essere compatibili con la tipologia edilizia e omogeneizzate con l'estetica complessiva delle facciate (si devono, quindi, evitare sporti, pensiline o porticati che non siano congrui con la composizione dell'edificio e che interrompano la lettura uniforme dei prospetti); *iv*) è il caso infine di evitare interventi che assumano la fattezze di un campionario di tipologie differenziate, che accostino casuali e indistinte forme, volumi, materiali, colori, che rappresentino espressioni di miscele stilistiche confuse, che costituiscano motivo di eccentricità immotivata.

### 35.3.

Negli ambiti ad alto e medio alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tavola 9 “*Carta della sensibilità paesaggistica*”, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi devono risultare compatibili con le prescrizioni rispettivamente contenute nel Piano territoriale paesistico regionale e nel Piano territoriale di coordinamento provinciale in vigore; in particolare, devono risultare adempite le prescrizioni, in quanto applicabili, di cui ai “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*”, ex Dgr. 15 marzo 2006, n. 8/2121, alle indicazioni contenute nelle “*Modalità per la pianificazione comunale*” ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, All. A, e alle linee guida per l'esame paesistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045;
- b) vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici esistenti;

- c) le eventuali trasformazioni devono perseguire l'obiettivo del completamento, della riorganizzazione verso morfologie insediative di massima compattezza perimetrale e della riqualificazione complessiva del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando formazioni di nuovi sistemi insediativi sconnessi e distanti dagli assetti insediati preesistenti; inoltre, gli interventi di completamento devono essere rispettosi del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui s'inseriscono, e i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi 35.1 e 35.2.;
- d) gli interventi di riqualificazione d'iniziativa pubblica o privata che comportino la ristrutturazione urbanistica degli aggregati urbani esistenti, il loro completamento oppure nuove espansioni edilizie devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e tutela paesaggistica e devono misurarsi con i caratteri del contesto in cui s'inseriscono, rispettandoli se questi ultimi appaiano densi di qualità storico – paesaggistico – ambientali oppure migliorandoli se, invece, appaiano dequalificati; i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi 35.1 e 35.2.;
- e) è consentita, previa autorizzazione da parte dell'Ufficio comunale competente, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria finalizzata alle attività ammesse.

#### **35.4.**

Negli ambiti interni al Parco regionale della Valle del Lambro, oltre al rispetto della disciplina derivante dalle Norme di attuazione del Piano territoriale di coordinamento, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) negli ambiti non insediati, di cui al successivo art. 46, l'eventuale localizzazione di nuovi complessi agricoli – zootecnici, laddove ammessi, viene esaminata sotto il profilo del suo inserimento paesaggistico, applicando la disciplina espressa nei precedenti commi da 35.1 a 35.3.;
- b) gli eventuali interventi di espansione edilizia, laddove ammessi, devono evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica in essere;
- c) è consentita, previa autorizzazione da parte del Parco regionale della Valle del Lambro, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria finalizzata alle attività ammesse.

#### **35.5.**

Negli ambiti non insediati, di cui al successivo art. 46, esterni al Parco regionale della Valle del Lambro:

- a) dev'essere conservata la compattezza del tessuto insediativo di margine urbano, evitando che gli eventuali interventi ammessi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- b) dev'essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica; inoltre, considerata l'importanza delle aree agricole nel sistema ambientale locale, per esse risulta prioritario l'avvio di progetti di rete ecologica di connessione con la rete provinciale.
- c) eventuali attrezzature, servizi e opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o territoriale devono caratterizzarsi da bassi rapporti di copertura; laddove ammesse, le espansioni e trasformazioni del margine urbano devono avviare la riqualificazione dei suoi fronti anche tramite il riequipaggiamento arboreo e arbustivo del suolo.

### **Art. 36**

#### **Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio, da conservare – A1**

##### **Descrizione**

Gli immobili ricadenti nell'ambito A1 "Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio, da conservare", individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*", comprendono gli immobili assoggettati a tutela in base alla disciplina vigente e, in particolare:

- 1) *Avanzi del Broletto (Casone) – Decreto Ministero Beni Culturali e Ambientali del 14 aprile 1914, rinnovato il 28 novembre 1977;*

2) *Casa Mazenta in piazza S. Giacomo – Decreto Ministero Beni Culturali e Ambientali del 28 novembre 1977;*

3) *Residui di torrione, presso la cascina Torre – Decreto Ministero Beni Culturali e Ambientali del 22 settembre 1912.*

### **Edificazione**

Sono ammessi interventi di:

**A** Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

**B** Ristrutturazione edilizia (per le sole sovrastrutture di epoca più recente)

Gli interventi devono avvenire con particolare cura per il rispetto e il recupero di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali, senza generare alterazioni di sorta eccettuate eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'ambito; gli interventi di ristrutturazione edilizia (per le sole sovrastrutture di epoca più recente) e il cambio della destinazione d'uso in atto sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

### **Destinazione**

*funzioni principali:* : residenza e relativi accessori, sedi di rappresentanza, attività culturali ed educative

*funzioni complementari:* uffici, studi professionali, servizi collettivi e sociali, esercizi di vicinato

*funzioni non ammesse* Industria, artigianato, artigianato di servizio

### **Indici edificatori**

Indice fondiario If = esistente

Altezza H = esistente

Rapporto di copertura Rc = esistente

## **Art. 37**

### **Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio, da riqualificare – A2**

### **Descrizione**

Gli immobili ricadenti nell'ambito A2 "Immobili di valore storico monumentale di elevato pregio, da riqualificare", individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*", comprendono gli immobili assoggettati a tutela in base alla disciplina vigente che, tuttavia, presentano un evidente stato di degrado e, in particolare:

1) *Cascina Dosso, in angolo tra le vie Foscolo e della Tecnica – Decreto Ministero Beni Culturali e Ambientali del 22 giugno 1981.*

### **Edificazione**

Sono ammessi interventi di:

**A** Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

**B** Ristrutturazione edilizia (per le sole sovrastrutture di epoca più recente)

**C** Ristrutturazione urbanistica (P.I.R. ex Lr. 22/1986, approvato con delibera di Giunta Regionale 3 marzo 1987, n. 4/18407)

Gli interventi devono avvenire con particolare cura per il rispetto e il recupero di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali, senza generare alterazioni di sorta eccettuate eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'ambito; gli interventi di ristrutturazione edilizia (per le sole sovrastrutture di epoca più recente) e il cambio della destinazione d'uso in atto sono subordinati a permesso di costruire convenzionato; gli interventi di riqualificazione complessiva dell'intero immobile sono subordinati a Piano di recupero convenzionato.

**Destinazione**

*funzioni principali:* : residenza e relativi accessori, sedi di rappresentanza, attività culturali ed educative  
*funzioni complementari:* uffici, studi professionali, servizi collettivi e sociali, esercizi di vicinato  
*funzioni non ammesse* industria, artigianato, artigianato di servizio

**Indici edificatori**

Per l'edificio e le aree pertinenziali di Cascina Dosso, confermando l'obbligo di Piano di recupero convenzionato, si confermano inoltre gli indici edificatori previsti nel P.I.R. redatto ex Lr. 22/1986 e approvato dalla Giunta Regionale con delibera 3 marzo 1987, n. 4/18407 per complessivi mc 9.656.

**Art. 38****Ambiti di valore storico monumentale e contesto ambientale di pregio, da conservare – A3.1****Descrizione**

Gli immobili ricadenti negli ambiti di valore storico monumentale e contesto ambientale di pregio, da conservare – A3.1, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, sono costituiti dalle parti di territorio comunale interessate da ville e dai corrispondenti contesti di pregio ambientale, meritevoli di tutela.

**Edificazione**

Sono ammessi interventi di:

- A** Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- B** Ristrutturazione edilizia (per le sole sovrastrutture di epoca più recente, ovvero esistenti dopo il primo settembre 1967)

Gli interventi devono avvenire con particolare cura per il rispetto e il recupero di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali, senza generare alterazioni di sorta eccettuate eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'ambito; gli interventi di ristrutturazione edilizia (per le sole sovrastrutture di epoca più recente) e il cambio della destinazione d'uso in atto sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

**Destinazione d'uso:**

*funzioni principali:* : residenza e relativi accessori, sedi di rappresentanza, attività culturali ed educative  
*funzioni complementari:* uffici, studi professionali, servizi collettivi e sociali, esercizi di vicinato  
*funzioni non ammesse* industria, artigianato, artigianato di servizio

**Indici edificatori**

Indice fondiario If = esistente  
 Altezza H = esistente  
 Rapporto di copertura Rc = esistente

**Distanze**

Dai confini Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti  
 Tra edifici De = 10,00 m  
 Dalle strade  
 Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m  
 Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m  
 Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992

### Tipologie edilizie

Non è consentito alterare l'aspetto della tipologia edilizia esistente; forme, finiture, materiali da usarsi e colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e, comunque, inserirsi armonicamente nel contesto ambientale di riferimento.

### Disposizioni particolari

È prescritta la salvaguardia delle alberature di pregio esistenti.

## Art. 39

### Immobili delle testimonianze agricole, da conservare – A3.2

#### Descrizione

Gli immobili delle testimonianze agricole da conservare (ambiti A3.2), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, rappresentano l'espressione delle cascine esistenti e, in quanto testimonianze rilevanti della storia del paesaggio agrario giussanese, sono pienamente meritevoli di tutela al pari dei centri storici e nuclei di antica formazione, con i quali talvolta coincidono.

#### Edificazione

Sono ammessi interventi di:

- A** Manutenzione e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- B** Ristrutturazione edilizia
- C** Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi devono avvenire con particolare cura per il rispetto e il recupero di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali, senza generare alterazioni di sorta eccettuate eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'immobile; gli interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici o di loro parti con cambio della destinazione d'uso in atto sono subordinati a permesso di costruire convenzionato; sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano di recupero gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

#### Destinazione d'uso:

<i>funzioni principali:</i>	residenza e relativi accessori, sedi di rappresentanza, attività culturali ed educative
<i>funzioni complementari:</i>	uffici, studi professionali, servizi collettivi e sociali, esercizi di vicinato
<i>funzioni non ammesse</i>	industria, artigianato, artigianato di servizio

#### Indici edificatori

Indice fondiario	If = esistente
Altezza	H = esistente
Rapporto di copertura	Rc = esistente

#### Distanze

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti
Tra edifici	De = 10,00 m
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992.

### Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatori, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

### Interventi in area agricola

Per gli interventi in area agricola si procede ex artt. da 59 a 62 della Lr. 12/2005 e s.m.i.

## Art. 40

### Ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente, da riqualificare – A4

#### Descrizione

Gli ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente, da riqualificare (A4), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, comprendono le parti di tessuto urbano compatto di consolidata formazione, con carattere storico; le corrispondenti unità edilizie risultano solo episodicamente dotate di valore e, sovente, v'insiste una modesta qualità architettonica, talora in condizioni manutentive degradate o, comunque, alterate da successive trasformazioni e superfetazioni.

Appartengono agli ambiti A4 anche i complessi edilizi disciplinati nel precedente art. 39, comprese le corrispondenti pertinenze, la cui testimonianza agricola debba essere conservata per le connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, meritevoli di tutela.

#### Destinazioni d'uso

<i>Funzione principale</i>	residenza
<i>Funzioni complementari limitate al 40% della SIp totale</i>	uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, autorimesse pubbliche e private
<i>funzioni non ammesse</i>	Industria e artigianato e tutte quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito; funzioni complementari: oltre il 40% della SIp totale

Inoltre:

- a) in deroga alla destinazione d'uso principale il piano terreno può essere interamente destinato alla funzione complementare;
- b) in caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, deve essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità a corrispondere alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza della costruzione trasformata;
- c) l'introduzione di nuove attività commerciali è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale e l'attività da inserire, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture.

#### Edificazione

Sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- B Ristrutturazione edilizia
- C Ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico e ambientale
- D Demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per comprovato degrado statico e funzionale, garantendo comunque risultati armonici con le tipologie urbanistiche ed edilizie del comparto

Gli interventi devono avvenire con particolare cura per il rispetto e il recupero di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali, senza generare alterazioni di sorta eccettuate eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'immobile; gli interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici o di loro parti con cambio della destinazione d'uso in atto sono subordinati a permesso di costruire convenziona-

to; sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano di recupero sia gli interventi di tipologia C e D, sia gli interventi relativi a immobili ricadenti nei comparti espressamente localizzati sulla Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”.

### **Indici edificatori**

- a) La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non può superare quella preesistente, computata non considerando le sovrastrutture di epoca più recente, prive di valore storico – ambientale – artistico.
- b) Negli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.
- c) Per le eventuali nuove costruzioni su aree libere, che non siano già di pertinenza storica dell’edificazione esistente, la densità edilizia relativa all’area di intervento non deve superare il 50% della densità edilizia media dell’ambito, con un massimo di 2,0 mc/mq.

### **Altezze**

- a) Per gli interventi di tipo conservativo non è consentito superare l’altezza degli edifici preesistenti, computata non considerando le sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.
- b) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici e di nuova costruzione, l’altezza dell’edificio risultante non può superare l’altezza degli edifici preesistenti o circostanti, con esclusione di emergenze eccezionali quali torrette, campanili e simili.
- c) Nei casi di pianificazione attuativa è possibile derogare alle altezze esistenti solo ed esclusivamente a fronte della realizzazione di parcheggi al piano terreno, atti a riequilibrare situazioni di comprovata carenza di servizi e, in ogni modo, la possibilità di elevare di un piano l’altezza degli edifici deve essere certificata da una relazione predisposta dall’operatore, in maniera da permettere la verifica dell’impatto paesaggistico degli interventi sul tessuto urbano.

### **Distanze**

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non devono essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero, o stabilite dal Comune per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e i corrispondenti spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano l’ambito.

## **Art. 41**

### **Ambiti residenziali a bassa densità – B1.1**

#### **Descrizione**

Gli ambiti residenziali a bassa densità (B1.1), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, sono costituiti dalle parti del territorio comunale sulle quali insiste un’edificazione residenziale di tipo rado, con tipologia prevalentemente a villa e con significativa presenza di verde alberato.

#### **Edificazione**

Sono ammessi interventi di

- A** Manutenzione e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- B** Ristrutturazione edilizia
- C** Nuova costruzione

#### **Destinazione**

<i>funzione principale:</i>	residenza e relativi accessori
<i>funzioni complementari:</i>	uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di media
<i>limitate al 40% della Slp</i>	struttura di vendita di prossimità, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni,

<i>totale</i>	spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, autorimesse pubbliche e private
<i>funzioni non ammesse</i>	industria, artigianato

### **Indici edificatori**

Indice fondiario	If = 0,5 mc/mq
Altezza massima	H = 7,00 m
Piani fuori terra	Pft = n. 2
Rapporto di copertura	Rc = 15%
Verde alberato	Va = 50%

### **Distanze**

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti
Tra edifici	De = 10,00 m
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992.

### **Tipologie edilizie**

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie e delle alberature esistenti; forme, finiture, materiali da usarsi e colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e, comunque, inserirsi armonicamente nel contesto ambientale di riferimento.

### **Prescrizioni particolari**

E' prescritta la salvaguardia delle alberature di pregio esistenti.

## **Art. 42**

**Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a medio – bassa densità, da mantenere – B1.2**

**Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a media densità, da mantenere – B1.3**

**Tessuto consolidato monofunzionale residenziale ad alta densità, da mantenere – B1.4**

### **Descrizione**

I tessuti consolidati monofunzionali residenziali a medio – bassa densità, da mantenere (B1.2), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, comprendono le parti del territorio comunale, edificate e non, che presentano densità edilizia media pari a 1,0 mc/mq e per le quali il Piano delle regole prevede la conferma e la possibilità di edificazione nel rispetto del contesto residenziale al quale pertengono.

I tessuti consolidati monofunzionali residenziali a medio bassa densità, da mantenere (B1.3), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, comprendono le parti del territorio comunale, edificate e non, che presentano densità edilizia media pari a 1,5 mc/mq e per le quali il Piano delle regole prevede la conferma e la possibilità di edificazione nel rispetto del contesto residenziale al quale pertengono.

I tessuti consolidati monofunzionali residenziali a medio bassa densità, da mantenere (B1.4), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, comprendono le parti del territorio comunale, edificate e non, che presentano densità edilizia media pari a 2,0 mc/mq e per le quali il Piano delle regole prevede la conferma e la possibilità di edificazione nel rispetto del contesto residenziale al quale appartengono.



## Edificazione

Sono ammessi interventi di:

- A** Manutenzione e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- B** Ristrutturazione edilizia
- C** Nuova costruzione

## Destinazione

<i>funzione principale:</i>	residenza e relativi accessori;
<i>funzioni complementari: limitate al 40% della S<sub>lp</sub> totale</i>	uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di media struttura di vendita di prossimità, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, autorimesse pubbliche e private.
<i>funzioni non ammesse:</i>	industria, artigianato e le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell'ambito; funzioni complementari: oltre il 40% della S <sub>lp</sub> totale

## Indici edificatori

Per interventi di tipo conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e di ricostruzione, gli indici di densità edilizia, altezza e rapporto di copertura non devono superare quelli preesistenti, e le distanze non devono essere inferiori alle esistenti.

Per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione si applicano i seguenti indici:

	<i>Ambito B1.2</i>	<i>Ambito B1.3</i>	<i>Ambito B1.4</i>
<b>Indice fondiario (If)</b>	1,0 mc/mq	1,5 mc/mq	2,0 mc/mq
<b>Altezza massima (H<sub>max</sub>)</b>	12,00 m	12,00 m	12,00 m
<b>Piani fuori terra (Pft)</b>	4 Pft	4 Pft	4 Pft
<b>Rapporto copertura (RC)</b>	40%	40%	50%
<b>Verde alberato (Va)</b>	30%	30%	30%

## Distanze

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti
Tra edifici	De = 10,00 m
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992

## Tipologie edilizie

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti; forme, finiture, materiali da usarsi e colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e, comunque, inserirsi armonicamente nel contesto ambientale di riferimento.

## Art. 43

### Tessuto consolidato monofunzionale produttivo da mantenere – B2

## Descrizione

I tessuti consolidati monofunzionali produttivi da mantenere (B2), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, comprendono le parti del territorio comunale, edificate e non, per le quali si conferma la destinazione produttiva e dove le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o a insediare funzioni produttive e complementari.

## Edificazione

Sono ammessi interventi di:

**A** Manutenzione straordinaria

**B** Ristrutturazione edilizia

**C** Nuova costruzione

Per le attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe si applicano le limitazioni espresse dal vigente Regolamento di Igiene.

Per le attività classificate a rischio di incidente rilevante si applicano le Norme vigenti in materia.

## Destinazione

<i>funzione principale:</i>	attività di produzione e trasformazione dei beni
<i>funzioni complementari; limitate al 30% della SIp totale:</i>	attività direzionali/commerciali connesse all'attività produttiva, attività di ricerca e di servizio, magazzini
<i>funzioni non ammesse:</i>	esercizi di vicinato, <i>medie strutture di vendita di prossimità</i> (MSP), <i>medie strutture di vendita di rilevanza locale</i> (MSL), <i>grandi strutture di vendita</i> (GS) e strutture di vendita organizzate in forma unitaria; <i>centri commerciali</i> (CC), direzionale e servizi, uffici, bar, ristoranti, alberghi, residenze turistico – alberghiere; funzioni complementari: oltre il 30% della SIp totale

È ammessa la residenza per il custode o il titolare dell'azienda, nel limite di SIp non superiore a quella destinata all'attività, con un massimo di complessivi 200 mq per attività insediata con SIp sino a 2.000 mq, elevabile a 350 mq per attività insediata con SIp superiore a 2.000 mq e sino a 5.000 mq, nonché a 500 mq per attività insediata con SIp superiore a 5.000 mq.

Nel caso di piani attuativi, i limiti suddetti possono essere verificati nell'ambito del piano stesso e non necessariamente per ogni singolo lotto di intervento, ma comunque e sempre con l'obbligo di adeguata dotazione delle corrispondenti aree a servizi.

## Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is = 1,00 mq/mq
Altezza massima	H = 11,00 m misurata all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco, o al piano di scorrimento del carroponte, ove presente; sono fatte salve particolari strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante H = 12,00 m, nel caso di edifici per attività direzionale, uffici e simili
Piani fuori terra	Pft = n. 2 Pft = n. 3 nel caso di edifici per attività direzionale, uffici e simili
Rapporto di copertura	Rc = 50%
Verde alberato	Va = 15%

## Distanze

dai confini	5,00 m o 0,00 m con convenzione tra confinanti = H, con minimo di 10,00 m dalle zone residenziali
tra edifici	= H, con minimo di 10,00 m
dal ciglio stradale	5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m, nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992

### Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali e i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze devono garantire un valido e armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

### Disposizioni particolari

I progetti d'intervento devono prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali, al fine di un migliore inserimento ambientale.

Per nuove costruzioni o ampliamenti deve essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e l'ambito residenziale adiacente.

Per gli interventi da realizzare nell'ambito di piani attuativi vigenti, sono fatte salve le previsioni e prescrizioni contenute negli stessi e nelle corrispondenti convenzioni.

Non sono computate ai fini della superficie lorda di pavimento le superfici di vani interrati o seminterrati, con altezza netta interna non superiore a 2,50 metri e destinati a depositi/magazzini senza permanenza continuativa di persone e al servizio dell'attività principale fino al 20% della SIp massima edificabile. Tali superfici concorreranno comunque alla quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

- Comparto via Rossini: l'utilizzazione degli indici edificatori di competenza, del mappale 213 (parte) del foglio 9, potrà avvenire solo ed esclusivamente a condizione che tale capacità sia traslata e realizzata sulla restante parte dell'insediamento industriale sito in via Rossini (Molteni S.p.a.).

### Disposizioni specifiche per le attività produttive esistenti e per quelle realizzabili su lotti di completamento

Negli ambiti non soggetti a pianificazione attuativa, alle unità produttive esistenti alla data di adozione del Piano di governo del territorio e a quelle edificabili sui lotti di completamento, è imposto il rapporto di copertura (Rc) massimo del 50% della superficie fondiaria (Sf).

Il maggior ampliamento in loco è subordinato alla predisposizione di strumento attuativo che, nel rispetto degli altri indici urbanistici dell'ambito, garantisca la cessione di una superficie da destinare a servizi pari al 20% della Sf (superficie fondiaria); 1/3 della superficie destinata a servizi dev'essere reperita nel lotto o, previo benestare dell'Amministrazione comunale, in adiacenza allo stesso, mentre i restanti 2/3 possono venire localizzati negli ambiti destinati dal Pgt ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico o collettivo.

Il rapporto di copertura massimo è determinato in base alla tabella allegata; per i lotti con dimensioni intermedie fra quelle riportate, il rapporto di copertura (Rc) viene determinato mediante interpolazione lineare; il verde alberato (Va) è determinato in ragione del 15% dell'area.

Nel rispetto del rapporto di copertura esistente alla data di adozione del Pgt, si ammettono modifiche senza variare il rapporto di copertura (Rc) e osservando l'indice di sfruttamento (Is) di cui al presente articolo.

<i>Superficie fondiaria (mq)</i>	<i>Rapporto di copertura (%)</i>	<i>Area a servizi in cessione (mq)</i>
2.000	65,00	400
5.000	63,04	1.000
10.000	59,78	2.000
15.000	56,52	3.000
20.000	53,26	4.000
25.000	50,00	5.000

**Art. 44****Tessuto consolidato monofunzionale commerciale, da mantenere – B3****Descrizione**

I tessuti consolidati monofunzionali commerciali, da mantenere (B3), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, sono rappresentati dagli ambiti comprensivi delle parti di territorio comunale interessate dall’insediamento di attività commerciali, direzionali e ricettive.

**Edificazione:**

- A** Manutenzione straordinaria.
- B** Ristrutturazione edilizia
- C** Nuova costruzione

**Destinazione**

*funzione principale:* esercizi di vicinato, *medie strutture di vendita di prossimità* (MSP), direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio, depositi e, laddove localizzato nella Tavola 4.2 del Documento di piano, “*Carta degli indirizzi strutturali di piano*” e nella Tavola 8 del Piano delle regole, “*Carta della conformazione d’uso dei suoli*”, *medie strutture di vendita di rilevanza locale* (MSL), *grandi strutture di vendita* (GS) e strutture di vendita organizzate in forma unitaria; *centri commerciali* (CC)

*funzioni complementari:* bar, ristoranti, alberghi, residenze turistiche alberghiere, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, autorimesse pubbliche e private

*funzioni non ammesse* Industria, artigianato

È ammessa la residenza per il custode o il titolare dell’attività nel limite di SIp non superiore a quella destinata all’attività, con un massimo di complessivi 200 mq per attività insediata con SIp sino a 2.000 mq, elevabile a 350 mq per attività insediata con SIp superiore a 2.000 mq e sino a 5.000 mq, nonché a 500 mq per attività insediata con SIp superiore a 5.000 mq.

**Indici edificatori**

Indice di sfruttamento	Is = 1,0 mq/mq per attività commerciale, direzionale
Indice di sfruttamento	Is = 0,5 mq/mq per attività ricettiva
Altezza	H = 10,00 m
Piani fuori terra	Pft = n. 3
Rapporto di copertura	Rc = 50% per attività commerciale, direzionale Rc = 40% per attività ricettiva
Verde alberato	Va = 15%

**Distanze**

Dai confini 5,00 m o 0,00 m con convenzione tra confinanti

= H, con minimo di 8,00 m dalle zone residenziali

Tra edifici = H, con minimo di 10,00 m

Dal ciglio stradale 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m

7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m, nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992.

### Tipologie edilizie

La tipologia di riferimento per questo ambito è quella dell'edificio isolato; le forme, le finiture, i materiali e i colori devono garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

### Disposizione particolare

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Pgt, ricadenti in ambito B3, sono consentiti interventi di trasformazione d'uso complementari, limitatamente a strutture ricettive, nella quantità massima della Slp esistente alla predetta data; gli eventuali ampliamenti devono, comunque, rispettare i relativi indici edificatori massimi consentiti nell'ambito B3.

L'attuazione della previsione edificatoria sui mappali 377 e 380 del foglio 21, dovrà avvenire ricomprendendo nel contempo il limitrofo comparto classificato dal Pgt in T4 "Ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva derivante dalla variante generale al Prg" e confermando gli impegni assunti di carattere temporale-economico contenuti nella convenzione urbanistica di attuazione del comparto SUAP.

Il comparto contraddistinto catastalmente ai mappali 38, 39, 41 del foglio 22 sarà attuato previa presentazione di permesso di costruire convenzionato che coinvolga le intere aree di cui ai mappali precitati.

## Art. 45

### Tessuto consolidato misto da riqualificare – B4

#### Descrizione

I tessuti consolidati misti da riqualificare (B4), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*", sono rappresentati dagli ambiti comprensivi delle parti di territorio comunale interessate da una compresenza di funzioni residenziali e industriali/artigianali, per le quali il Pgt prevede la riqualificazione delle funzioni produttive in atto verso un assetto edilizio e/o nei confronti di attività più adeguate al contesto residenziale circostante, tramite funzioni residenziali, commerciali, direzionali e di servizio, artigianato di servizio compatibile con tale contesto.

#### Edificazione:

- A** Manutenzione straordinaria.
- B** Ristrutturazione edilizia
- C** Nuova costruzione, con esclusione delle funzioni artigianali e industriali
- D** Demolizione e ricostruzione

#### Destinazione:

<i>funzione principale:</i>	residenza e relativi accessori
<i>funzioni complementari: limitate al 40% della Slp totale</i>	uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di media struttura di vendita di prossimità, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, autorimesse pubbliche e private.
<i>funzioni non ammesse</i>	industria, artigianato; funzioni complementari: oltre il 40% della Slp totale

#### Indici edificatori

Indice fondiario	If = 1,0 mc/mq
Altezza	H = 12,00 m
Piani fuori terra	Pft = n. 4
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Verde alberato	Va = 30%
Indice di compensazione	IdC = 0,3 mc/mq in caso di permesso di costruire convenzionato o di pianificazione attuativa

Nei tessuti consolidati misti da riqualificare, espressivi di indici volumetrici preesistenti che risultino superiori agli indici d'ambito stabiliti dalle presenti Norme, laddove si proceda agli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale delle volumetrie preesistenti, così come disciplinati dall'art. 27 della Lr. 12/2005 e s.m.i., gli interventi stessi devono essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato con reperimento di adeguate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico o generale rapportate all'eccedenza di volume rispetto ai singoli indici d'ambito.

### **Distanze**

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti
Tra edifici	De = 10,00 m
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m, nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992.

### **Disposizioni particolari**

- a) È consentita la prosecuzione delle attività produttive in atto alla data di adozione del Pgt, ammettendo altresì interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, risanamento e adeguamento tecnologico, a condizione che vengano posti in atto gli interventi necessari a eliminare i motivi di disturbo e nocività dell'attività svolta, ottemperando alle Norme igienico – sanitarie e di sicurezza.
- b) Le aree reperite, avvalendosi dell'indice di compensazione, devono essere cedute gratuitamente al Comune in aggiunta alla superficie stabilita in sede di permesso di costruire convenzionato o di pianificazione attuativa.
- c) In caso di pianificazione attuativa prescelta quale alternativa al permesso di costruire convenzionato, e soltanto nei casi di attività produttive dismesse o in corso di dismissione, l'altezza massima consentita può raggiungere 15 metri ovvero 5 piani fuori terra.
- d) I permessi di costruire convenzionati o gli atti di pianificazione attuativa possono essere attivati dal singolo operatore sul lotto di proprietà indipendentemente dall'estensione dell'ambito di riferimento.
- e) Per l'attività produttiva localizzata in via San Damiano e contraddistinta al mappale 387 del foglio 3 è consentita una quota aggiuntiva “una tantum” di 300 mq di slp, che deve essere realizzata in contiguità all'area di sedime dell'edificio esistente.

## **Art. 46**

### **Ambiti agricoli non insediati, da mantenere e potenziare – N1**

#### **Descrizione**

Gli ambiti agricoli non insediati da mantenere e potenziare (N1), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, sono costituiti da aree destinate prevalentemente alle residuali attività agricole e al mantenimento dell'ecosistema in essere. Tutti gli ambiti agricoli non insediati da mantenere e potenziare sono da intendersi disciplinati dall'art. 59 e seguenti della Lr. 12/2005 s.m.i.

#### **Edificazione – Destinazione**

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di Pgt, è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionale all'esercizio dell'attività, secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

### Indici edificatori per la residenza

	<i>Su terreni a coltura orticola o floricola</i>	<i>Su terreni a bosco, coltivazione industriale</i>	<i>Altri terreni agricoli</i>
Indice fondiario	If = 0,06 mc/mq	If = 0,01 mc/mq (500 mc max)	If = 0,03 mc/mq
Altezza massima	H = 7,50 m	H = 7,50 m	H = 7,50 m
Piani fuori terra	Pft = n.°2	Pft = n.°2	Pft = n.°2

Nel computo dei volumi realizzati non si considerano le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione d'ambito, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici bensì alla sola verifica del rapporto di copertura.

### Rapporto di copertura e altezza per attrezzature produttive

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

H = 7,00 m, salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante

Al fine della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti – anche non contigui – componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo “*non aedificandi*”, debitamente trascritto nei registri immobiliari e modificabile in relazione alla variazione della disciplina urbanistica.

### Distanze

Dai confini Dc = 10,00 m

Tra edifici De = 10,00 m

Dalle strade Ds = 10,00 m, nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992

La distanza delle nuove stalle e allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciale e produttivi) previste dal Pgt non deve essere inferiore a 200 m, fatte salve disposizioni più restrittive o eventuali deroghe previste dalle vigenti Norme in materia igienico – sanitaria.

### Disposizioni particolari per le serre

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate a una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale, non sono subordinate né a concessione né ad autorizzazione, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m;
- b) struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- c) distanze come sopra specificato.

### Prescrizioni particolari per le aree boscate

Nelle aree corrispondenti alla parte di territorio comunale coperte da boschi, individuate con apposito simbolo grafico nella tavola 5 “*Carta di individuazione delle aree boscate*”, insistono caratteri naturalistici che occorre tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarli; tali boschi, così definiti dall'art. 3 *ter* della Lr. 27/2004, assumono valore paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. g) del D.Lgs 42/2004 e, fino alla approvazione del Piano di indirizzo forestale provinciale di Milano, le autorizzazioni paesaggistiche e forestali di competenza provinciale sono rilasciate in considerazione degli indirizzi espressi nel vigente Ptcp.

Nelle aree boscate sono ammesse:

- 1) la realizzazione, con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;

- 2) le normali attività di selvicoltura, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e nazionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
- 3) le attività escursionistiche e del tempo libero, compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica e con le indicazioni espressi dalla corrispondente segnaletica;
- 4) la realizzazione di modesti impianti sportivi e ricreativi, come percorsi vita, caratterizzati da elementi costruttivi precari e amovibili e privi di qualsivoglia superficie coperta e di qualunque ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio;
- 5) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione, nonché la realizzazione di ogni altra opera, ancorché pubblica o d'interesse pubblico, diversa dalle reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, dalla distribuzione del gas metano, dagli oleodotti e dalle linee telefoniche.

Riguardo agli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, e nelle aree boscate è consentita la recinzione con siepi in vivo, realizzate con specie arboree e arbustive autoctone, e staccionate in legno caratterizzate da installazioni precarie e da una facile asportabilità.

Laddove, per qualunque motivo, vengano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata, devono essere previsti adeguati interventi compensativi in applicazione della Dgr 1 agosto 2003, n. 7/13900.

### **Salvaguardia ambientale e paesaggistica**

Negli ambiti N1 è prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati.

In tutti gli ambiti N1 è fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno fuori dalle usuali pratiche colturali.

## **Art. 47**

### **Ambiti agricoli insediati di frangia urbana – N2**

#### **Descrizione**

Gli ambiti agricoli insediati di frangia urbana (N2), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”, assumono funzione di margine tra il paesaggio urbano e la dimensione non insediata, e sono rappresentativi della sovrapposizione degli elementi appartenenti a entrambe i fattori di contatto urbani e rurali; in tali ambiti si localizzano tutte le preesistenze residenziali, industriali, artigianali e simili che, nella previgente Variante generale al Prg, venivano ammesse nelle zone agricole.

#### **Edificazione**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione (nel solo caso di interventi di riqualificazione con destinazione residenziale) del patrimonio edilizio esistente, nonché adeguamenti per esigenze igieniche e funzionali, nel rispetto delle tipologie e caratteristiche architettoniche presenti, oltre che dei valori ambientali.

#### **Destinazione:**

<i>funzioni principali:</i>	residenza e relativi accessori, sedi di rappresentanza, attività culturali ed educative e conferma delle destinazioni in atto
<i>funzioni complementari:</i>	uffici, studi professionali, servizi collettivi e sociali.
<i>funzioni non ammesse:</i>	industriale, artigianale di nuovo impianto

#### **Indici edificatori**

Sugli edifici di carattere residenziale è consentita una quota aggiuntiva “una tantum” di 250 mc per singolo edificio, da realizzarsi in adiacenza o in sopralzo al fabbricato e comunque nel rispetto dell'altezza massima Hmax 10,00 m al netto di eventuali condoni e al netto di precedenti concessioni volumetriche.



Per i lotti ineditati si applicano gli indici edificatori degli ambiti agricoli non insediati, da mantenere e potenziare - N1 di cui al precedente articolo 46, e comunque nel rispetto dell'art. 59 e seguenti della Lr. 12/2005 s.m.i.

### **Attività produttive in via Viganò e via Lazzaretto**

Per l'attività produttiva insediata in via Viganò sui mappali n. 80, 98, 102, 130, 174, 175, 176, 216, 219, 220, foglio 6 è consentita una quota aggiuntiva "una tantum" di 1.000 mq di Slp, che dev'essere realizzata in contiguità all'area di sedime degli edifici esistenti, e a condizione che venga concertato con l'Amministrazione comunale un contributo di miglioria o, in alternativa, la previsione di cessioni di aree da destinare a servizi.

Per l'attività produttiva insediata in via Lazzaretto sui mappali n. 82, 100, 158, 159, foglio 6 è consentita una quota aggiuntiva "una tantum" di 2.000 mq di Slp, che dev'essere realizzata in contiguità all'area di sedime degli edifici esistenti, a condizione che venga concertato con l'Amministrazione comunale un contributo di miglioria o, in alternativa, la previsione di cessioni di aree da destinare a servizi.

Per entrambe i casi, l'altezza massima non deve superare 11,00 m, misurata all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco, o al piano di scorrimento del carroponte, ove esistente.

### **Distanze**

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti
Tra edifici	De = 10,00 m
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m
	Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m
	Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992.

### **Tipologie edilizie**

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti.

Le forme, le finiture, i materiali da usarsi e i colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e, comunque, inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e agricolo esistente.

### **Prescrizioni particolari**

In tali ambiti gli interventi devono essere progettati con particolare attenzione all'assetto paesaggistico; in particolare dev'essere prevista, se necessaria, una valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera in relazione alla classificazione d'area espressa nella Tavola n. 9, "*Carta della sensibilità paesaggistica*" del Piano delle regole.

## **Art. 48**

### **Polo di interscambio ferroviario (PIF)**

#### **Descrizione**

L'ambito PIF, individuato con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*", è costituito dalla parte di territorio destinata alle attrezzature e impianti connessi al servizio ferroviario regionale e all'interscambio con il trasporto su gomma.

#### **Destinazione e modalità di intervento**

Le funzioni ammesse nell'ambito sono le seguenti: stazione ferroviaria, strutture e impianti di servizio connessi al trasporto ferroviario, terminali di autocorriere e corrispondenti autorimesse, officine e depositi, parcheggi pubblici, attrezzature d'interesse generale connesse al servizio di trasporto nonché le correlate attività ricettive, terziarie, commerciali e la residenza per il personale addetto alle funzioni insediate.

Gli interventi devono essere organicamente coordinati sulla base di un piano attuativo d'iniziativa pubblica esteso all'intero ambito, che definisca l'assetto planivolumetrico, le specifiche funzioni, le aree d'interesse collettivo, i parcheggi, le opere di urbanizzazione, la viabilità di accesso e interna, il verde.

Il piano attuativo può prevedere, mediante apposita convenzione, l'intervento di operatori privati interessati alla realizzazione di parte delle opere in progetto e/o all'esercizio dei servizi, definendo modalità e tempi di attuazione nonché le garanzie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Le aree comprese nel comparto sono riservate a verde attrezzato e ambientale nella misura del 30%.

I parametri edificatori vengono definiti in sede di pianificazione attuativa d'iniziativa pubblica.

### **Art. 49**

#### **Spazi di rispetto e di tutela**

Per gli spazi di rispetto cimiteriale e di tutela dei punti di captazione dell'acqua potabile si rimanda alla disciplina vigente in materia.

Per gli spazi di rispetto della viabilità si rimanda alla classificazione del vigente piano urbano del traffico e alla vigenti disposizioni di cui al D.Lgs. 285/1992, recante "*Codice della strada*".

### **Art. 50**

#### **Spazi per il parcheggio**

##### **50.1.**

Nelle aree di pertinenza degli interventi di nuova costruzione, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, parte dei quali dev'essere ubicata all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione da essa facilmente accessibile, salvo i comprovati casi in cui la conformazione del lotto e/o la sua ubicazione rispetto alla viabilità d'accesso non lo rendano possibile.

Le prescrizioni per la dotazione di aree a parcheggio fuori dalla recinzione dei lotti non si applicano agli interventi derivanti dalla pianificazione attuativa, laddove la dotazione dei parcheggi risulti già assicurata nello spazio coinvolto dai servizi in relazione alle destinazioni d'uso previste.

##### **50.2.**

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive, commerciali, direzionali e simili con altezza utile interna superiore a 3,50 m può essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni derivanti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i.

##### **50.3.**

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m x 2,30 m = 11,50 mq, al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato.

Gli spazi per parcheggi devono essere localizzati con apposita simbologia nei progetti edilizi e devono rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti Norme.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di spazi per parcheggi privati deve essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Per destinazioni d'uso residenziali, gli spazi per parcheggi privati devono essere riservati in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni unità residenziale, oppure a 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale.

Per destinazioni d'uso diverse dalla residenza, devono essere previste le seguenti dotazioni di aree per parcheggio d'uso pubblico:

a) *edifici commerciali e direzionali, banche, negozi:*

- 2 posti auto ogni 25 mq di Slp;
- b) *edifici per attività produttive:*  
1 posto auto ogni 20 mq di Slp destinata a uffici;  
1 posto auto ogni 200 mq di Slp destinata all'attività produttiva, ai magazzini, ai converter e simili;
- c) *edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili:*  
1 posto auto ogni 3 posti letto;
- d) *attrezzature ricreative, sportive, discoteche e simili:*  
superficie a parcheggio non inferiore al 200% della Slp.

Le aree a parcheggio, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate e il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

## ***Titolo VI*** ***Disciplina delle attività commerciali***

### **Art. 51**

#### **Applicazioni del Piano di governo del territorio in materia di servizi commerciali**

Il presente Titolo VI disciplina l'insediamento delle strutture per il commercio al dettaglio, classificate in rapporto alla loro superficie di vendita e alle differenti tipologie distributive necessarie all'adeguamento della rete commerciale comunale; in particolare:

- a) l'attività di commercio al dettaglio può essere esercitata interessando uno o entrambi i settori merceologici:  
*i) alimentare, ii) non alimentare;*
- b) la superficie di vendita (SV) esprime lo spazio destinato all'esercizio commerciale, compreso quello occupato da banchi, scaffalature e simili, escludendo la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- c) le strutture per il commercio al dettaglio vengono individuate nella Tavola 4.2 "*Carta degli indirizzi strutturali di Piano*" e nella Tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*", nonché nelle presenti Norme, sulla base delle seguenti tipologie:

<b>Tipologia</b>	<b>Sigla</b>	<b>Superficie di vendita (SV)</b>
<i>Esercizio di vicinato</i>	VIC	$SV \leq 250 \text{ mq}$
<i>Media struttura di vendita di prossimità</i>	MSP	$SV > 250 \text{ fino a } 600 \text{ mq}$
<i>Media struttura di vendita di rilevanza locale</i>	MSL	$SV > 600 \text{ fino a } 2.500 \text{ mq}$
<i>Grande struttura di vendita – struttura di vendita organizzata in forma unitaria</i>	GS	$SV > 2.500 \text{ mq}$
<i>Centro commerciale</i>	CC	$SV > 600 \text{ mq}$

- d) le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria sono definite nelle tipologie e formati di cui all'allegato A, art. 4.2 della Dgr. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 e s.m.i.

### **Art. 52**

#### **Procedimenti amministrativi nell'ambito dello Sportello unico per l'edilizia**

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie e *grandi strutture di vendita* è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico – edilizio, e ambedue afferiscono alla disciplina dello Sportello unico per l'edilizia ex art. 5 del Dpr. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301; in particolare:

- a) nel caso in cui, per l'apertura di un *esercizio di vicinato* (VIC), ci si avvalga della facoltà di Dia ex artt. 4 e 5 della Lr. n. 22/1999, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 dev'essere allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 23, c. 1, del Dpr. 380/2001;
- b) nel caso in cui, per l'apertura di una *media struttura di vendita* (MSP o MSL), di un *centro commerciale* (CC) o di una grande e media struttura di vendita (GS) organizzata in forma unitaria, ci si avvalga della facoltà di Dia ex artt. 4 e 5 della Lr. n. 22/1999, all'istanza di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 23, c. 1 del Dpr. n. 380/2001; qualora non ci si avvalga della facoltà di Dia, contestualmente all'istanza di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998 va presentata istanza di rilascio del permesso di costruire occorrente per la realizzazione delle opere necessarie; in tutti i casi, ancorché gli interventi non interessino aree espressamente vincolate ex D.Lgs. n. 42/2004, occorre comunque, in base alle corrispondenti disposizioni del Piano territoriale paesistico regionale, che – in accompagnamento alla relazione tecnica asseverata (in caso di Dia) o all'istanza di rilascio del permesso di costruire – vengano presentati anche tutti gli elaborati di natura paesaggistica prescritti nel precedente art. 35; infine, la conclusione del procedimento di natura urbanistico – edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla istanza di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998;
- c) l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una *grande struttura di vendita* sono subordinati ad autorizzazione, rilasciata con le procedure e in base alle priorità di cui agli articoli 5 e 6 della Lr. n. 14/1999 e s.m.i.

### Art. 53

#### Limiti all'insediamento di attività commerciali nel territorio comunale

L'insediamento di attività commerciali è consentito esclusivamente nei limiti quantitativi e con le modalità previste dal presente Titolo VI; in particolare:

- a) è consentito insediare *esercizi di vicinato* (VIC) negli ambiti e immobili classificati, ai sensi delle presenti Norme, sub A1, A2, A3.1, A3.2, A4, B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B3, B4;
- b) negli ambiti e immobili classificati, ai sensi delle presenti Norme, sub B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B3, B4 è altresì consentito insediare *medie strutture di vendita di prossimità* (MSP);
- c) l'insediamento di *medie strutture di vendita di rilevanza locale* (MSL), di *grandi strutture di vendita – struttura di vendita organizzata in forma unitaria* (GS) e di *centri commerciali* (CC) è consentito solamente negli ambiti e immobili classificati, ai sensi delle presenti Norme, sub B3, limitatamente alla tipologia insediativa individuata con apposita sigla (MSL, ovvero GS + MSL, ovvero ancora GS + CC) nella Tavola 4.2 “*Carta degli indirizzi strutturali di Piano*” e nella Tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*”;
- d) i limiti quantitativi ammessi vengono individuati nello stralcio cartografico allegato alle presenti Norme per gli ambiti e immobili classificati, ai sensi delle presenti Norme, sub B3 e T4; in particolare, sono da considerarsi prescrittivi:
  - i. l'Allegato A (*Individuazione area per GS e MSL. Tipologia non alimentare. Superficie di vendita = max 13.000 mq*);
  - ii. l'Allegato B (*Area per GS e CC esistente. Denominazione: Società Sviluppo Commerciale S.r.L. e Klecar Italia S.p.A. Superficie di vendita max 12.500 mq. Tipologia alimentare = mq 2.850. Tipologia non alimentare = mq 9.650*);
  - iii. l'Allegato C (*Area per GS e CC esistente. Denominazione: Esselunga S.p.A. Superficie di vendita = max 3.932 mq Tipologia alimentare = mq 1.497. Tipologia non alimentare = mq 2.435*);
  - iv. l'Allegato D (*Individuazione area per MSL. Tipologia non alimentare. Superficie di vendita = max 2.500 mq*);
  - v. l'Allegato E (*Individuazione area per MSL. Tipologia non alimentare. Superficie di vendita = max 2.500 mq*);
- e) l'autorizzazione all'apertura di *medie strutture di vendite di prossimità* (MSP) può essere rilasciata solamente laddove l'operatore abbia adeguatamente dimostrato: i) la compatibilità dell'esercizio rispetto al suo contesto urbanistico, ii) il suo limitato impatto sulla circolazione, iii) la sufficiente dotazione di aree a parcheggio

gio contigue alla – e/o nelle immediate vicinanze della – struttura proposta; tale dimostrazione deve essere contenuta in un dettagliato studio organico d'insieme, corredato: *a)* di aggiornate valutazioni quantitative, *b)* di affidabili rappresentazioni cartografiche, *c)* di appropriate motivazioni tecniche e di un'approfondita valutazione paesaggistica nei termini di cui al precedente art. 35, da allegarsi alla relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 23, c. 1 del Dpr. n. 380/2001 (nel caso dell'esercizio della facoltà di Dia) ovvero all'istanza di rilascio del permesso di costruire, di cui alla lett. b) del precedente art. 52;

- f) per tutti gli esercizi e strutture commerciali caratterizzati dal settore merceologico alimentare, è comunque consentita la presenza di categorie non alimentari purché la superficie di vendita (SV) a ciò dedicata non superi il 30% di quella esistente;
- g) negli ambiti B3 e T4 in cui è consentito l'insediamento di *grandi strutture di vendita – struttura di vendita organizzata in forma unitaria* (GS), la dotazione di aree a standard prescritta nel successivo art. 55 va garantita anche nel caso di insediamenti di tipologia inferiore;
- h) tutte le strutture commerciali, operanti nel territorio comunale alla data di adozione del Pgt individuate negli elaborati cartografici s'intendono confermate nella loro effettiva consistenza dimensionale e nella tipologia in atto, tra quelle identificate nella lett. c) del precedente art. 51.

## Art. 54

### Criteri di compatibilità urbanistica e viabilistica

#### 54.1.

Costituisce condizione imprescindibile per l'insediamento delle *medie strutture di vendita di rilevanza locale* (MSL), delle *grandi strutture di vendita – struttura di vendita organizzata in forma unitaria* (GS) e dei *centri commerciali* (CC) la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e fornitori, tali da non compromettere la fluidità del traffico sulla viabilità esistente; a tal proposito, in caso di nuovi insediamenti destinati a ospitare strutture commerciali e la cui Superficie di vendita (SV) risulti > 600 mq, occorrerà garantire accessi e uscite dalla viabilità ordinaria senza che gli accumuli di traffico generati dal parcheggio di pertinenza dell'attività creino intralcio alla pubblica circolazione; a tal proposito sarà necessario contemplare, laddove occorra, la realizzazione degli opportuni raccordi alla viabilità ordinaria interamente dentro l'area di intervento.

#### 54.2.

I nuovi interventi per la realizzazione di *medie strutture di vendita di rilevanza locale* (MSL), di *grandi strutture di vendita – struttura di vendita organizzata in forma unitaria* (GS) e di *centri commerciali* (CC) devono comunque contemplare un'adeguata sistemazione delle fasce di rispetto stradale, dei parcheggi a raso e, comunque, dell'intero complesso insediativo, prevedendo:

- a) laddove occorrenti, recinzioni decorose mediante la posa in opera di cancellate caratterizzate da particolare semplicità di disegno;
- b) un corredo di superfici prative permeabili e di specie arbustive e arboree autoctone, caducifoglie, da collocarsi nelle fasce di rispetto stradale e nei rimanenti spazi non coinvolti dai piazzali di movimentazione, dai parcheggi a raso e/o dalle costruzioni;
- c) la posa in opera nel perimetro dei parcheggi a raso – in misura di un albero ogni tre posti auto – di specie arboree caducifoglie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati, dall'apparato radicale contenuto e profondo, dalla chioma rotondeggiante, dall'elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo e dalla possibilità di soleggiamento del suolo nel periodo invernale;
- d) la semipermeabilità dei parcheggi a raso, stabilizzando e trattando la corrispondente superficie con autobloccanti a sottofondo permeabile in percentuale non inferiore al 60% dell'intero spazio coinvolto dalla sosta, tranne per i parcheggi dei portatori di handicap, riguardo ai quali vigono le Norme di legge vigenti.

#### 54.3.

Il progetto delle *medie strutture di vendita di rilevanza locale* (MSL), delle *grandi strutture di vendita – struttura di vendita organizzata in forma unitaria* (GS) e dei *centri commerciali* (CC) deve coinvolgere l'intero spazio, interessato dall'intervento, avvalendosi di una maglia modulare orientata dalle infrastrutture di viabilità pubblica

esistenti nell'immediato contesto e tale da assicurare l'unità morfologica per tutto l'intervento, al quale si deve altresì garantire:

- a) un'altezza costante sui fronti prospicienti la viabilità pubblica;
- b) un identico tipo di pannelli prefabbricati, compreso il dettaglio degli elementi verticali d'angolo, con la possibilità di aprire porte – finestre anche per tutta la larghezza dei fronti;
- c) un disegno omogeneo di tutti i prospetti e coperture:
  - i. sia unificando la posizione, il tipo e il colore dei serramenti, delle scossaline, delle insegne, della illuminazione esterna (in questo caso, collocando simmetricamente i fusti delle lampade tra i giunti dei pannelli, nelle facciate o nei loro angoli);
  - ii. sia curando che eventuali scale esterne, pensiline e tettoie siano localizzate e ancorate solamente alle facciate posteriori;
  - iii. sia progettando il contenimento dei pluviali all'interno della struttura, in maniera che non risultino visibili dalla viabilità pubblica;
  - iv. sia assicurando che, in caso di interventi di nuova realizzazione non contestuali, la parete cieca a confine assuma carattere di facciata definitiva mediante l'utilizzo dei medesimi pannelli prefabbricati posti in opera sul fronte verso la viabilità pubblica;
  - v. sia individuando per ogni costruzione, in relazione alle differenti esigenze tecnologiche e commerciali, le coperture ammesse e i lucernari – tipo;
  - vi. sia prevedendo che i volumi tecnici vengano: i) arretrati quanto più possibile dal filo dei fronti prospicienti la viabilità pubblica, compatibilmente con le esigenze tecnologiche; ii) assoggettati a mitigazione visuale mediante la posa – per tutto il perimetro della costruzione a cui afferiscono – di elementi prefabbricati unificati con altezza opportuna.

#### 54.4.

Gli elaborati progettuali da presentare all'istruttoria comunale (riguardo alle cui soluzioni gli Organi tecnici del Comune possono eccepire per difformità urbanistica o per ragioni di qualità architettonica, richiedendone la conseguente variazione) devono essere i seguenti:

- a) stralcio della Tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*", in rapp. 1/2.000;
- b) rilievo planimetrico e altimetrico dell'uso del suolo e della consistenza dello stato di fatto, in rapp. 1/500 o rapporti superiori se opportuni;
- c) estratto catastale ed elenco delle proprietà, in rapp. 1/2.000;
- d) rappresentazione della maglia modulare, di cui al precedente c. 54.3, e derivante individuazione degli sviluppi edificabili giustificati dalle infrastrutture di viabilità pubblica esistenti, in rapp. 1/1.000, ivi compresa la identificazione delle destinazioni d'uso di ogni modulo individuato;
- e) valutazione paesaggistica, condotta nei termini di cui al precedente art. 35;
- f) rappresentazioni planivolumetriche, sezioni, prospetti, viste assonometriche di progetto, comprensive delle prescrizioni architettoniche d'insieme e di dettaglio riguardo all'organizzazione della pubblica viabilità, dei servizi e attrezzature collettive, degli impianti tecnici di rete, oltre agli elaborati in scala appropriata dove sia rappresentato il tipo di recinzione proposta e siano localizzati e specificati per qualità e quantità i tipi di essenze arbustive e arboree adottati, nonché l'organizzazione planimetrica di tutti gli spazi scoperti, compresa la superficie prativa, il tutto nel rapporto più appropriato da 1/500 a 1/20;
- g) elaborati grafici atti a dimostrare l'efficacia delle soluzioni di accesso e uscita dall'insediamento senza compromettere la fluidità del traffico, ivi compreso il progetto dei più opportuni raccordi alla viabilità esistente, localizzati in maniera da insistere interamente nello spazio d'intervento, con studio dei flussi di traffico per GS, CC, MSL;
- h) approfondimenti analitici, elaborati cartografici, relazione e Norme tecniche di natura geo – ambientale, sulla base delle prescrizioni vigenti in materia;
- i) relazione (ivi compresa la dimostrazione di corrispondenza dell'intervento alla vigente disciplina urbanistica comunale e alle presenti Norme, con particolare riferimento agli adempimenti di cui al successivo art. 55 relativamente alla dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico);
- j) Norme tecniche d'attuazione.

**54.5.**

I nuovi *esercizi di vicinato* (VIC) e le *medie strutture di vendita di prossimità* (MSP) possono essere localizzati negli ambiti e immobili classificati, ai sensi delle presenti Norme, sub A1, A2, A3.1, A3.2 e A4 soltanto a condizione che gli interventi edilizi non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti dell'armatura urbana meritevoli di conservazione, e purché il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti risulti coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali di qualità del complesso edilizio da trasformare.

**Art. 55****Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico**

Nell'ambito delle attività commerciali, ammesse in applicazione del precedente art. 51, è prescritta la seguente dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico:

**55.1. – Disciplina per le medie strutture di vendita di prossimità (MSP)****55.1.1.**

In caso di realizzazione di *medie strutture di vendita di prossimità* (MSP) nei tessuti consolidati monofunzionali, residenziali e misti, classificati ai sensi delle presenti Norme sub B è prescritta una cessione di aree, da adibire ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, pari al 75% della superficie di vendita (SV), di cui almeno la metà da adibire a parcheggio; tali aree devono essere puntualmente localizzate nello studio organico d'insieme di cui alla lett. e) del precedente art. 53.

**55.1.2.**

Laddove le aree da adibire ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico non siano reperibili nell'ambito della struttura proposta e/o nelle sue immediate vicinanze, l'intervento di realizzazione di *medie strutture di vendita di prossimità* (MSP) nei tessuti consolidati monofunzionali, residenziali e misti, classificati ai sensi delle presenti Norme sub B è ammesso purché: *a)* venga garantita la monetizzazione del valore delle aree di cui al precedente c. 55.1.1., in base alla deliberazione di Consiglio Comunale in vigore; *b)* venga dimostrata nello studio organico d'insieme la compatibilità dell'insediamento rappresentando: *i)* il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico; *ii)* l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano, anche mediante misure di pedonalizzazione; *iii)* la disponibilità di parcheggi, esistenti o in fase di realizzazione, in ambiti urbani compatibili con l'accessibilità alla struttura proposta.

**55.1.3.**

Comunque, in caso di realizzazione di *medie strutture di vendita di prossimità* (MSP) su lotti liberi nei tessuti consolidati monofunzionali, residenziali e misti, classificati ai sensi delle presenti Norme sub B è necessario cedere almeno la quota di aree da adibire a parcheggio di cui al precedente c. 55.1.1., garantendo la monetizzazione del valore delle aree residue in base alla deliberazione di Consiglio Comunale in vigore; le aree da adibire a parcheggio dev'essere puntualmente localizzata nello studio organico d'insieme di cui alla lett. e) del precedente art. 53 e, laddove esse non siano interamente reperibili nell'ambito della struttura proposta e/o nelle sue immediate vicinanze, l'intervento è ammesso solamente laddove: *a)* venga garantita la monetizzazione parziale del valore delle aree da cedere, in base alla deliberazione di Consiglio Comunale in vigore, nella misura massima del 25%; *b)* venga comunque assicurata la dotazione del 75% della superficie da adibire a parcheggio; *c)* venga dimostrata nello studio organico d'insieme la disponibilità della restante quota di parcheggi pubblici o d'uso pubblico in aree immediatamente limitrofe alla struttura commerciale interessata.

**55.2. – Disciplina per le medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSL), per le grandi strutture di vendita – struttura di vendita organizzata in forma unitaria (GS), per i centri commerciali (CC)**

**55.2.1.**

In caso di realizzazione di *medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSL)*, *grandi strutture di vendita – struttura di vendita organizzata in forma unitaria (GS)*, *centri commerciali (CC)* negli ambiti e immobili classificati, ai sensi delle presenti Norme, B3 e T4, è prescritta una cessione di aree, da adibire ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, come segue:

- a) per le *medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSL)* e i *centri commerciali (CC)* di SV > 600 fino a 2.500 mq, è prescritta una cessione di aree, da adibire ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, pari al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 75% da adibire a parcheggio; è ammessa la monetizzazione parziale del valore delle aree da cedere, in base alla deliberazione di Consiglio Comunale in vigore, nella misura massima del 30%, purché il restante 70% delle aree venga inderogabilmente localizzato nello specifico ambito B3 assoggettato all'intervento;
- b) per le *grandi strutture di vendita – struttura di vendita organizzata in forma unitaria (GS)* e i *centri commerciali (CC)* di SV > 2.501 mq, è prescritta una cessione di aree, da adibire ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, pari al 200% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% da adibire a parcheggio; è ammessa la monetizzazione parziale del valore delle aree da cedere, in base alla deliberazione di Consiglio Comunale in vigore, nella misura massima del 25%, purché il restante 75% delle aree venga inderogabilmente localizzato negli ambiti e immobili classificati, ai sensi delle presenti Norme, B3 e T4, assoggettati all'intervento.

**55.2.2.**

L'ampliamento delle *medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSL)* preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme, ancorché conseguenti all'applicazione delle disposizioni attuative della Lr. 14/1999 e s.m.i. che disciplinano il rilascio delle autorizzazioni amministrative commerciali quali atti dovuti, è consentito solo a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti Norme riguardo alla dotazione di aree, da adibire ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, computate in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

**55.2.2.**

È comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali o dei loro aventi causa, che risultino in esercizio alla data di adozione del Piano di governo del territorio, di proseguire l'attività sulla base delle medesime modalità in essere a quella data, purché non ne derivi la necessità di trasformazioni edilizie per gli immobili in cui è localizzata l'attività e/o di adeguamenti dell'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio: in tal caso, deve trovare applicazione la disciplina di cui alle presenti Norme.

## **Titolo VII**

### **Disciplina dell'insediamento dei pubblici esercizi**

#### **Art. 56**

#### **Dimostrazione di compatibilità urbanistica e ambientale per i locali destinati a pubblico esercizio e limitazione degli orari di apertura**

I locali da destinare a pubblici esercizi devono rispondere ai requisiti di conformità alle presenti Norme, ove applicabili, al Regolamento edilizio, alla disciplina di sorvegliabilità ex Dm. 17 dicembre 1992, n. 564 e alla disciplina igienico – sanitaria contenuta nel Regolamento di igiene.

Negli ambiti a carattere prevalentemente residenziale, individuati dal Pgt per il capoluogo e per le frazioni, le attività autorizzate, comprese nelle funzioni complementari, devono limitare gli orari di esercizio nella fascia oraria dalle ore 7.00 (apertura) alle ore 22.00 (chiusura al pubblico); tale disposizione è da intendersi per le sole nuove attività.



***Titolo VIII***  
***Disposizione transitoria e finale***

**Art. 57**

**Edifici in contrasto con le previsioni urbanistiche**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt, in contrasto con gli usi ammessi dalle presenti Norme per gli specifici ambiti territoriali in cui essi insistano, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifiche delle destinazioni d'uso.