



COMUNE DI BUSTO GAROLFO

(Città metropolitana di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: **NORME DI PIANO**
Modificato a seguito delle controdeduzioni

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica:

UrbanLab di Giovanni Sciuto
Licia Morengi
con: Rasera Samuele

Valutazione Ambientale Strategica
U.Lab srl

Studio Geologico
Andrea Brambati

Sindaco

Susanna Biondi

Assessore all'urbanistica

Raffaella Selmo

Segretario comunale

Giacinto Sarnelli

**Responsabile Settore
Urbanistica-Edilizia privata**

Angelo Sormani

**Gruppo di lavoro
ufficio tecnico**

Tommaso Gorla
Antonella Tremi

Scala

Data

Novembre 2023

Allegato:

RR02

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO.....	1
ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE	2
ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	3
ART. 4 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI	9
ART. 5 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	10
ART. 6 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA	11
ART. 7 - ALLINEAMENTI.....	12
ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	12
ART. 9 - MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI	13
ART. 10 - AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE.....	14
ART. 11 - COSTRUZIONE ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME	15
ART. 12 - STRATEGIE E INCENTIVI PER LE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA	15
ART. 13 - DISCIPLINA DEL COLORE.....	17
ART. 14 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA	17
TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	18
ART. 15 - IDENTIFICAZIONE AMBITI E MODALITÀ DI INTERVENTO	18
ART. 16 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	19
ART. 17 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE.....	20
ART. 18 - RECINZIONI.....	20
ART. 19 - AMBITI PRODUTTIVI DIFFUSI.....	22
ART. 20 - AMBITI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE	22
ART. 21 - AMBITI DA RIGENERARE	23
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	27
ART. 22 - APPLICABILITÀ DELLE PRESENTI NORME	27
ART. 23 - MODALITÀ DI INTERVENTO.....	27
ART. 24 - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	28
ART. 25 - INTERVENTI MINORI	29
ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO.....	29
ART. 27 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER NAF	30
ART. 28 - PIANI DI RECUPERO ALL'INTERNO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE.....	33
TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE.....	35
ART. 29 - MODALITÀ DI INTERVENTO.....	35
ART. 30 - PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE	36
ART. 31 - RECINZIONI.....	36

TITOLO IV. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	37
ART. 32 - MODALITÀ DI INTERVENTO	37
ART. 33 - EDIFICI ESISTENTI	44
TITOLO V. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE	45
ART. 34 - AMBITO DI APPLICAZIONE	45
ART. 35 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	45
ART. 36 - PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	45
ART. 37 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	46
ART. 38 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE	47
ART. 39 - NORME RELATIVE AI PUBBLICI ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE	47
ART. 40 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E A SERVIZIO DELLA VIABILITA' STRADALE	49
TITOLO VI. SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI	52
ART. 41 - AMBITO DI APPLICAZIONE	52
ART. 42 - ELEMENTI DEL SISTEMA.....	53
TITOLO VII. SISTEMA DEGLI SPAZI E DEI PERCORSI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO INTERAZIONE CON GLI SPAZI PRIVATI	57
ART. 43 - AMBITO DI APPLICAZIONE	57
ART. 44 - ELEMENTI DEL SISTEMA.....	57
TITOLO VIII. NORME PARTICOLARI E FINALI.....	63
ART. 45 - VARIANTE S.S. 33 RHO -GALLARATE	63
ART. 46 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI.....	63
ART. 47 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	63
ART. 48 - RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI	63
ART. 49 - MAPPE DI VINCOLO ENAC.....	64
ART. 50 - CORRIDOI ECOLOGICI LOCALI.....	65
ART. 51 - VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI PROGETTI.....	65
ART. 52 - VIABILITÀ ESISTENTE E PREVISTA.....	66
ART. 53 - FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI	67
ART. 54 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	68
SCHEDA D'AMBITO n.1	72
SCHEDA D'AMBITO n.2	73
SCHEDA D'AMBITO n.3	74
SCHEDA D'AMBITO n.4	75

SCHEDA D'AMBITO n.5	76
SCHEDA DI EDIFICIO n.6.....	77
AMBITO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE AR2	78
AMBITO DA RIGENERARE – CORTE GRANDE	80
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC1	83
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC2	85
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC3	87
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC4	89
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC5	91
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC6	93
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC7	95
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC8	97
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC9	99
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC10.....	101
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC11.....	103
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC12.....	105
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC13.....	107
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC14.....	109
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC15.....	109
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC16.....	111
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC17.....	113
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC18.....	115
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC19.....	117

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T. e deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.
3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate NdP), alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
5. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 3 del D.P.R. 380/01.
6. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati);

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale); altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

7. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.
8. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nelle schede allegare alle presenti norme e sono parte integrante delle stesse:
 - SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 1 -Ambiti a carattere prevalentemente residenziale
 - SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 2 – Ambiti a carattere prevalentemente produttivo
 - SCHEDA D'AMBITO – scheda n. 3 - Ambiti a carattere prevalentemente commerciale

- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 4 - Tessuto prevalentemente residenziale connotato da aree verdi
 - SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 5 - Aree destinate all'esercizio delle attività agricole: Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
 - SCHEDA DI EDIFICIO - scheda n. 6 - beni storico-artistici monumentali
 - SCHEDA D'AMBITO – scheda n. 7 – AMBITO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE AR 2
 - SCHEDA D'AMBITO – scheda n. 8 – AMBITO DA RIGENERARE - CORTE GRANDE – AR7
 - SCHEDE AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA – da APC 1 a APC 18
9. Tutte le misurazioni e quantità indicate puntualmente nel Piano di Governo del Territorio nei suoi diversi elaborati devono essere considerate indicative, da verificare puntualmente attraverso rilievo celerimetrico del territorio.

ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Costituisce parte integrante delle presenti NdP la tavola del Documento di Piano *DT01 – Vincoli e prescrizioni sovracomunali*: la tavola individua i vincoli noti, le fasce di rispetto e le particolari limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole del presente Piano delle Regole. Tale individuazione non è da considerarsi esaustiva e completa in quanto potrebbero insorgere nuove limitazioni successivamente alla data di adozione delle presenti NdP: pertanto, prima di attuare le previsioni di Piano tramite gli strumenti di cui al comma 6 dell'art. 1, è necessario effettuare una ricognizione circa la totalità dei vincoli o limitazioni insistenti sull'area di intervento. In particolare, per quanto concerne le fasce di rispetto degli elettrodotti, queste andranno stabilite e quantificate in sede progettuale di concerto con l'Ente gestore. Gli interventi in aree a rischio archeologico, se comportanti scavi, devono essere, preventivamente al titolo edilizio, valutati dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia.
2. Ai sensi di quanto disposto con Decreto Dirigenziale prot. 11784 del 04/02/2016 ENAC di approvazione delle Mappe di Vincolo dell'aeroporto di Milano Malpensa sulla tavola del Documento di Piano *DT01 – Vincoli e prescrizioni sovracomunali* è indicato il limite territoriale entro il quale trovano applicazione i disposti contenuti e le prescrizioni di tali Mappe di Vincolo che si intendono integralmente riportati nel presente PGT e a cui dovranno sottostare gli interventi edilizi.
3. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.
4. Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe in esse previste, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

- A. PIANO DEI SERVIZI
- SR02 Norme di attuazione
 - ST01 Azzonamento dei servizi esistenti e di progetto
 - ST02 Analisi della mobilità ciclabile e pedonale
 - ST03 Strategie per la realizzazione della rete ecologica comunale
- B. PIANO DELLE REGOLE
- RR01 Relazione generale
 - RR02 Norme di attuazione
 - RT01 Azzonamento: intero territorio comunale (1:5.000)
 - RT02.1 Azzonamento (1: 2.000)
 - RT02.2 Azzonamento (1: 2.000)
 - RT02.3 Azzonamento (1: 2.000)
 - RT02.4 Azzonamento (1: 2.000)
 - RT03 PLIS del Roccolo: modalità di pianificazione ambientale e di gestione
 - RT0 Carta del consumo di suolo
- C. AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. I seguenti parametri, indici e definizioni sono conformi a quanto disposto dalla D.G.R. 24.10.2018- n. XI/695 di regione Lombardia, integralmente recepita dal Regolamento Edilizio Comunale.
1. **Superficie territoriale (ST)** - Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
 2. **Superficie fondiaria (SF)** - Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
 3. **Indice di edificabilità territoriale (IT)** - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente (Per superficie si intende la superficie lorda).
 4. **Indice di edificabilità fondiaria (IF)** - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente (Per superficie si intende la superficie lorda).
 5. **Carico urbanistico (CU)** - Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico

l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6. **Dotazioni Territoriali (DT)** - Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7. **Sedime** - Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8. **Superficie coperta (SCOP)** - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m (Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza).
9. **Superficie permeabile (SP)** - Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10. **Indice di permeabilità (IPT/IPF)** - Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11. **Indice di copertura/Rapporto di Copertura (IC/Rc)** - Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12. **Superficie totale (STOT)** - Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13. **Superficie lorda (SL)** - Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14. **Superficie utile (SU)** - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15. **Superficie accessoria (SA)** - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune). La superficie accessoria ricomprende:
 - i. i portici e le gallerie pedonali;
 - ii. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

- iii. le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo della superficie utile e lorda;
 - iv. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
 - v. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
 - vi. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
 - vii. spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - viii. i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - ix. i volumi tecnici;
 - x. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.
16. **Superficie complessiva (SC)** - Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).
17. **Superficie calpestabile** - Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) (Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie).
18. **Sagoma** - Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19. **Volumetria totale o volumetria complessiva** - Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20. **Piano fuori terra** - Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21. **Piano seminterrato** - Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio (Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017).
22. **Piano interrato** - Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23. **Sottotetto** - Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24. **Soppalco** - Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25. **Numero dei piani** - E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26. **Altezza lorda** - Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27. **Altezza del fronte** - L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - i. all'estremità inferiore, dalla quota del marciapiede stradale o, in mancanza dello stesso, quota del colmo stradale prospiciente la proprietà rilevata sul punto a quota altimetrica maggiore incrementata di 15,00 cm. Nel caso in cui il lotto si affacci su più strade si considera come quota +/- 0,00 la media delle quote del marciapiede di ciascuna delle strade;
 - ii. all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28. **Altezza dell'edificio (H)** - Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29. **Altezza utile** - Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30. **Distanze** - Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta (Si ricorda che ai fini dell'applicazione

dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati).

31. **Volume tecnico** - Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32. **Edificio** - Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33. **Edificio Unifamiliare** - Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34. **Pertinenza** - Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35. **Balcone** - Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36. **Ballatoio** - Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37. **Loggia/Loggiato** - Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni (Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004).
38. **Pensilina** - Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39. **Portico/Porticato** - Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio (Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004).
40. **Terrazza** - Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni (Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004).

41. **Tettoia** - Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
 42. **Veranda** - Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
 43. **Superficie scolante Impermeabile dell'intervento** - Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.
 44. **Altezza urbanistica (AU)** - Altezza convenzionale definita dal PGT, pari a 3,00 m, da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
 45. **Volume urbanistico (VU)** - Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.
2. Ad integrazione delle definizioni di cui al precedente comma, laddove richiamati dalle presenti norme, si considera:
- 2.1. **Quota +/- 0,00** = quota del marciapiede stradale o, in mancanza dello stesso, quota del colmo stradale prospiciente la proprietà rilevata sul punto a quota altimetrica maggiore incrementata di 15,00 cm. Nel caso in cui il lotto si affacci su più strade si considera come quota +/- 0,00 la media delle quote del marciapiede di ciascuna delle strade.
 - 2.2. **Costruzioni accessorie** = Sono considerate costruzioni accessorie quegli edifici autonomi ovvero non costituenti appendici dell'edificio principale quali tettoie aperte, ripostigli, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone e che comportino una SL (corrispondente alla propria superficie coperta) inferiore al 20% della SL dell'edificio principale, da considerarsi limite massimo realizzabile sul lotto per costruzioni che non siano edifici principali o manufatti ad uso ricovero automezzi; per tali costruzioni, da verificarsi comunque nell'indice fondiario ammissibile, dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione con volume determinato moltiplicando la loro SL per una altezza virtuale di m. 3,00.
 - 2.3. **Parcheggi** = Spazi di sosta dei veicoli, calcolati con riferimento alla superficie netta dei soli spazi di rimessa, anche organizzati entro costruzioni e su più piani. Laddove richiamato nelle presenti N.d.P., per posto auto singolo, si intende una superficie minima di 12,50 m² e comunque con una larghezza non inferiore a 2,50 m, facilmente accessibile; per posto auto doppio si intende una superficie minima di 25,00 m² e comunque con una larghezza non inferiore a 2,50 m, facilmente accessibile.
 - 2.4. **Edifici esistenti ai fini delle presenti norme** = Edifici esistenti, o quelli per i quali sia stata presentata comunicazione dell'inizio lavori precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

- 2.5. **Superficie di vendita** – SV = Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, è la superficie degli esercizi commerciali esplicitamente destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffali e altre attrezzature con caratteristiche simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nelle medie e grandi strutture di vendita non costituiscono altresì superficie di vendita gli spazi complementari e di servizio anche utilizzati dai consumatori come, ad esempio, gallerie, scale mobili, mool, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, spazi antistanti le casse e quelli necessarie per assicurare la sicurezza dei consumatori (vie di fuga, locali a tenuta di fumo, ecc...).
- 2.6. **Altezza interna dei sottotetti** - L'altezza interna del sottotetto non può superare l'altezza media ponderale di m. 2,40 (al lordo di travi sporgenti, controsoffitti o solai intermedi) calcolata come rapporto tra il volume geometrico dello spazio interno costruito e fruibile sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la superficie interna fruibile complessiva del solaio stesso. Nel caso le partizioni interne generino locali o spazi con altezza media superiore a ml. 2,40, gli stessi saranno conteggiati come SL.

ART. 4 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI

1. Limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/05, per gli ampliamenti esterni alla sagoma e per le sopraelevazioni comprese quelle connesse con il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/05, ad esclusione degli interventi nel nucleo di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati da rispettare in tutto il territorio comunale è disciplinata dall'art. 9.2 e 9.3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, così come integrata da quanto previsto dall'Art. 88.2, comma 4 del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Tali distanze sono derogabile all'interno di piani attuativi con previsioni planivolumetriche solo tra pareti finestrate dello stesso edificio.
2. Per gli interventi nel nucleo di antica formazione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Fra gli edifici principali ed i locali accessori ad uso rustico, ripostiglio, ecc., i box ed autorimesse aventi una altezza massima totale, riferita alla quota +/- 0.00 non superiore a 2,80 m sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto precedente a condizione però che l'altezza netta (da pavimento a intradosso finito) sia inferiore o uguale a ml 2,50; rimane invariato quanto previsto in materia di convenzionamento in caso di superamento della quota di ml. 2,50.
4. Qualsiasi intervento relativo a strutture a scavalco del canale Villoresi dovrà garantire la conservazione delle condizioni di navigabilità con franco idraulico adeguato, escludendo a priori qualsiasi opera a raso.

5. In merito alla possibilità di costruzioni in aderenza ad altri fabbricati si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.
6. Al fine di definire le distanze da mantenere tra le costruzioni si deve fare riferimento anche ai disposti del Regolamento Locale di Igiene.

ART. 5 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

1. E' la distanza intercorrente fra la Superficie coperta (Sc) e il confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso e sul piano orizzontale. Fatto salvo quanto disposto dal precedente articolo, le distanze degli edifici dai confini di proprietà non devono essere inferiori ai minimi indicati nelle schede allegate.
2. Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile e comunque fatta salva la distanza dal confine con proprietà esterne al Piano Attuativo.
3. Per le costruzioni completamente interrate rispetto alla quota +/- 0,00 comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile all'art. 889.
4. Su tutto il territorio comunale, negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 11 del D. Lgs. 115/08.
5. Per gli interventi nel nucleo di antica formazione le distanze tra i confini di proprietà non possono essere inferiori a quelle preesistenti, fatto salvo quanto previsto al comma precedente e la possibilità di costruzione in aderenza.
6. È sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine. tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente.
7. È ammessa altresì la costruzione in aderenza al confine di proprietà:
 - a. quando trattasi di ricostruzione in aderenza al confine;
 - b. previo convenzionamento tra le parti;
 - c. quando trattasi di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza massima (comprensiva degli eventuali ornamenti) non sia superiore a 2,50 ml. dalla quota +/- 0,00 come definita dalle presenti norme.
8. È altresì ammessa la costruzione ad una distanza dal confine di proprietà minore di quella prevista nella precedente tabella, previo convenzionamento fra le parti e qualora sia comunque rispettata la distanza minima di 10 m. fra pareti finestrate di edifici esistenti e nuove realizzazioni.

9. Le convenzioni tra le parti per la deroga delle distanze minime così come sopraindicate devono essere trascritte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari.
10. Per le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00, come definita dal precedente articolo 4, comma 3, non è prevista una distanza dai confini di proprietà.

ART. 6 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

1. E' la distanza minima, misurata perpendicolarmente all'asse stradale, che intercorre fra il limite più prossimo alla strada della Superficie coperta e il ciglio stradale. Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti e simili, rogge escluse). Se il terreno non è in piano la misurazione dovrà essere fatta sulla proiezione orizzontale.
2. Fatto salvo quanto disposto dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), le distanze degli edifici dalla strada all'interno del perimetro del centro abitato ad esclusione degli ambiti del Nucleo di Antica Formazione, sono:

strade con larghezza inferiori a m. 7,00	m. 5 per lato
strade con larghezza fra m. 7,00 e m. 15	m. 7,5 per lato
strade con larghezza superiori a m. 15,00	m. 10 per lato

3. I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato, costituendo superficie coperta, devono osservare le distanze previste per le fronti.
4. Per le costruzioni completamente interrate rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni anche non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) si dovrà osservare una distanza di almeno m. 2,00 dal confine stradale. L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno m. 3,50 dall'allineamento stradale, salvo apposite deroghe previste dalle norme vigenti.
5. Gli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, determinano al loro interno le distanze da osservarsi.
6. Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati sono stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

7. Deroghe a quanto previsto nei precedenti commi sono ammesse per la realizzazione di "cappotti termici" su edifici esistenti a condizione che lo spessore del "cappotto" non superi i 10 cm, la strada su cui si affaccia la parete sia di sezione superiore ai 6,00 m.
8. Per costruzioni regolarmente assentite e costruite a distanza verso strada maggiore di quanto contenuto nella licenza edilizia, ma inferiore a quanto disposto dai precedenti commi del presente articolo, è comunque consentita la regolarizzazione delle difformità mediante permesso di costruire in sanatoria.

ART. 7 - ALLINEAMENTI

1. All'interno del perimetro del centro abitato sono ammesse deroghe alle distanze stradali unicamente:
 - a. nei nuclei di antica formazione, ove comunque è sempre possibile mantenere gli allineamenti esistenti;
 - b. quando almeno il 30% dei lotti fra incrocio e incrocio è edificato e almeno il 30% degli edifici hanno una distanza inferiore a quella prevista. I nuovi interventi potranno così riprendere gli allineamenti esistenti, assicurando in ogni caso un arretramento minimo uguale non inferiore a 5,00 m. Qualora gli allineamenti esistenti non congruenti con le distanze previste fossero tra loro differenti, si terrà conto dell'arretramento medio.
2. Sono altresì ammesse deroghe alle distanze stradali nei sopralzi e negli ampliamenti degli edifici esistenti, alla data di adozione delle presenti norme, di qualsiasi natura, purché autorizzati o condonati, ma a condizione che l'altezza del nuovo fabbricato in progetto non ecceda il rapporto 1:1 con la larghezza della strada, degli spazi pubblici o ambiti di qualsiasi natura pubblica (piste ciclabili, posteggi, verde, etc.). Per gli ampliamenti, inoltre, la deroga è ammessa quando la distanza dal ciglio della strada non è inferiore a quella di fatto e quando lo sviluppo lineare verso strada del nuovo corpo è uguale o minore alla metà di quello esistente.

ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di SL ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della SL complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
2. Le schede relative ai vari ambiti, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.

3. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tabella A (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.
4. L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.
5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo atto abilitativo, rilasciato (e non annullato) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.

ART. 9 - MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4 , D. Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche. Il fabbisogno di aree aggiuntivo deve essere previsto all'interno dell'area di intervento o, laddove ciò sia impossibile, deve essere reperito all'esterno o monetizzato. In caso di reperimento dell'area, la stessa dovrà essere ceduta al Comune mediante atto pubblico da sottoscrivere contestualmente al titolo abilitativo.
4. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.
5. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero dei volumi e spazi di qualsiasi origine, anche di tipo rurale, attualmente non utilizzati senza che ciò comporti variazione di indici e parametri urbanistici ed edilizi e distanze da confini o strade.

6. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
7. Gli interventi di variante di destinazione urbanistica possono essere intrapresi anche mediante Programma Integrato di Intervento (PII), qualora, dopo le opportune analisi del contesto urbanistico, sia accertato che la nuova funzione non risulti incompatibile e/o in grado di compromettere il complessivo equilibrio urbanistico e paesaggistico.
8. Sono in ogni caso derogate le norme di cui agli artt. 4-6, quelle relative alle distanze tra le costruzioni (art. 4), dai confini di proprietà (art. 5) e verso strada (art. 6), nel caso di interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, che comportino anche realizzazioni di manufatti e/o corpi esterni alla sagoma esistente.
9. Il recupero di volumi oggetto di crollo è consentito per gli edifici che possono essere certificati ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 10 - AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE

1. Le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione devono prevedere, ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio pertinenziale in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella successiva ed ubicati così come sotto riportato (le categorie di destinazione d'uso fanno riferimento alla Tabella A):

Residenza	min.	1 mq/ 10 mc edificati (V), e comunque non meno di un posto macchina per alloggio
Residenza con almeno 8 unità abitative	min.	1 mq/ 10 mc edificati (V) e comunque non meno di un posto auto per ciascun monolocale e due posti auto per ogni altra tipologia di unità immobiliare
Attività produttive (2.1); Attività commerciale (3.1, 3.5, 3.8, 3.9, 3.10); Attività terziarie; Attività ricettive	min.	50 % SL da sottoporre a servitù di uso pubblico e direttamente accessibili dalla viabilità pubblica
Attività commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8);	min.	100 % SL da sottoporre a servitù di uso pubblico e direttamente accessibili dalla viabilità pubblica
Attività produttive (da 2.2 a 2.8)	min.	20 % SL

2. Le autorimesse coperte non costituiscono né superficie coperta né SL per il conteggio degli indici di edificabilità fondiaria o territoriale, quando hanno un'altezza netta (da pavimento ad intradosso finito) inferiore o uguale a 2,50 m e una superficie minore o uguale a quella definita dalla tabella di cui al precedente punto 1.
3. Allo stesso modo, se le due condizioni sopradette sono rispettate, è ammessa la realizzazione di autorimesse coperte di pertinenza degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, una volta

detratte le superfici già autorizzate o asseverate a tale scopo. Le superfici così conteggiate potranno essere arrotondate in eccesso per ottenere un numero intero di posti macchina, convenzionalmente definito pari a 12,50 mq cadauno (computato al netto delle murature).

4. Per le autorimesse coperte è ammessa la deroga delle Distanze minime dai confini di proprietà se hanno un'altezza massima esterna (comprensiva degli eventuali ornamenti) non superiore a 2,5 ml. rispetto alla quota +/- 0,00 così come precedentemente definita.
5. Il volume da utilizzarsi per i calcoli di cui sopra è da intendersi quello urbanistico (VU), da calcolare secondo le definizioni di cui all'art. 3.

ART. 11 - COSTRUZIONE ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento fino all'eventuale approvazione di Piani Attuativi o all'emissione di decreti di esproprio o di occupazione d'urgenza; possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o recupero conservativo, che non aumentino la SL e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.
2. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade), le altezze e le visuali, sono ammesse, oltre agli interventi di cui al primo comma del presente articolo, anche operazioni che comportino aumento della SL, se prevista dalle norme d'ambito, purché le stesse avvengano entro la sagoma completa dell'edificio esistente e rispettino le norme del Codice Civile e del Codice della Strada. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; tali edifici possono altresì subire sopraelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme d'ambito e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nullaosta.

ART. 12 - STRATEGIE E INCENTIVI PER LE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA

1. 1. In osservanza a quanto stabilito dall'art. 10 comma 1 bis della l.r.12/2005, così come modificato dalla l.r.18/19, nell'elaborato "DT05.1 - carta della rigenerazione" sono individuate le aree di rigenerazione urbana. Poiché le aree di rigenerazione urbana hanno natura transitoria, ovvero mutano in relazione ai processi di riqualificazione che verranno messi in atto, tale tavola potrà essere modificata ed integrata periodicamente (mediante varianti al PGT) al fine di corrispondere al reale stato dei luoghi e delle trasformazioni concluse con il riutilizzo dell'area.
2. Al fine di permettere alle attività imprenditoriali di adeguarsi a nuove possibili esigenze dovute all'adeguamento dei cicli produttivi e all'andamento del mercato del lavoro, per gli edifici esistenti alla data

di adozione del PGT destinati alle attività lavorative (con una destinazione d'uso rientrante nella categoria 2 della Tabella A allegata alle presenti NdP) che hanno saturato le potenzialità edificatorie in applicazione degli indici e parametri di cui alla scheda d'ambito n. 2 è ammessa:

- a. la realizzazione di soppalchi interni, ripartizioni (anche provvisorie), creazione di piani intermedi necessari al potenziamento/gestione dei cicli produttivi anche in deroga all'indice IF previsto e, quindi, alla SL massima realizzabile. Tali costruzioni in deroga all'indice IF devono risultare conformi alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro e non possono generare nuove unità immobiliari.
 - b. La realizzazione di superfici accessorie (in particolare tettoie esterne) anche in deroga all'indice RC previsto per un incremento massimo del 10%.
3. Per gli edifici appartenenti agli *Ambiti prevalentemente residenziali* di cui al successivo art. 16 e scheda d'ambito n.1, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, alcuni parametri ed indici urbanistici possono essere superati in applicazione di una delle due soluzioni seguenti (alternative tra loro):
- a. l'indice di edificabilità (If) e il rapporto massimo di copertura (Rc) possono essere superati per ampliamenti entro il limite di m² 30,00 di superficie lorda (SL) per unità immobiliari. Tale ampliamento è consentito "una tantum" e non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare. In caso di villette a schiera per edificio si intende la singola unità immobiliare indipendente. La facoltà di ampliamento prevista può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito, non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello di cui configura ampliamento. La facoltà di ampliamento non riguarda gli edifici che ricadono nei Nuclei di Antica Formazione e i beni storico-artistici monumentali.
 - b. l'indice di edificabilità (If) e l'altezza massima (h) possono essere superati per la realizzazione di nuove superfici lorde (SL) nella misura di SL pari alla SL di un piano (fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici), purché gli interventi edilizi siano accompagnati da un insieme organico di opere finalizzate all'efficientamento energetico e all'inserimento paesaggistico che coinvolga anche l'edificio esistente e tali da ottenere almeno 40 punti rispetto all'inserimento paesaggistico dei progetti di cui all'articolo 51. Di questo punteggio devono essere obbligatoriamente acquisiti i punti riferiti alla voce "Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta ". Nel caso in cui la SL così definita generi una o più nuove unità immobiliari, è prescritto il reperimento dei necessari parcheggi pertinenziali, nella misura stabilita dall'art.11; nel caso invece di ampliamento di unità immobiliari esistenti non è prescritto il reperimento di parcheggi pertinenziali.

ART. 13 - DISCIPLINA DEL COLORE

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio o per parti di facciata se questa risulta composta da parti tra loro dimensionalmente diverse o con diverso allineamento.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione, così come indicato dal Regolamento Edilizio.
5. I colori inseriti nei titoli abilitativi (comunque denominati) dovranno riferirsi:
 - a. Al sistema NCS (Natural Color System) per le tinteggiature delle facciate e dei rivestimenti;
 - b. Al sistema RAL per tutti gli altri elementi.

ART. 14 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

1. Per i nuovi interventi e per la modificazione di parti edificate, occorre tener conto della necessità di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.
2. Per gli ambiti di antica formazione, per i beni storico-artistico monumentali, per le aree di valore paesaggistico-ambientale nonché per gli edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 15 - IDENTIFICAZIONE AMBITI E MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato:
 - a. **i Nuclei di Antica Formazione** (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 28)
 - b. **gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale** (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 16 al 18 e la scheda d'ambito n.1)
 - c. **gli ambiti a carattere prevalentemente produttivo** (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 16 al 18 e la scheda d'ambito n.2)
 - d. **gli ambiti a carattere commerciale** (vedi la scheda d'ambito n. 3)
 - e. **gli ambiti produttivi diffusi** (vedi le norme di cui al successivo articolo 19)
 - f. **gli ambiti di rifunzionalizzazione** (vedi le norme di cui al successivo articolo 20)
 - g. **gli ambiti da rigenerare** (vedi le norme di cui al successivo articolo 21)
 - h. **gli ambiti prevalentemente residenziali connotati da aree verdi** (vedi scheda d'ambito n. 4)
 - i. **i beni storico-artistici monumentali** (vedi schede d'ambito n.6)
 - j. **le attrezzature pubbliche e di uso pubblico** (vedi Piano dei Servizi)
 - k. **gli Ambiti di Progettazione Coordinata_APC** (vedi le schede APC dal 1 al 18)
2. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate negli articoli del TITOLO II e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, che sono parte integrante delle stesse.
3. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC);
4. Gli obiettivi della progettazione degli interventi di cui al precedente comma 3, i dati relativi alla capacità edilizia, le indicazioni e le prescrizioni di qualsiasi genere sono contenute nelle schede APC e si intendono vincolanti ed obbligatorie salvo lo schema di *indicazione progettuale*.

5. Negli ambiti di cui al precedente comma 3, l'attuazione è subordinata a Piani Attuativi; gli interventi previsti potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate nel Piano stesso come elaborato obbligatorio.
6. Per quegli ambiti di cui al comma 3 ricadenti in aree boscate (così come specificatamente identificate dagli elaborati di Piano) gli eventuali interventi di trasformazione del bosco dovranno rispettare le disposizioni regionali in materia (L.r. 31/2008) e metropolitane (Piano di Indirizzo Forestale vigente). Ai sensi dell'art. 67 comma 3 delle NdA del PTM, le eventuali compensazioni esterne all'APC di intervento dovranno obbligatoriamente ricadere all'interno del territorio comunale.

ART. 16 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, con l'esclusione del NAF, sono consentiti interventi attraverso Piani Attuativi (qualsiasi tipo previsto dalla normativa) così come previsti dalle vigenti leggi (rispettandone procedure e contenuti).
2. E' fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree per attrezzature pubbliche, o la loro monetizzazione, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi nonché reperire aree destinate a parcheggio pertinenziale secondo le quantità indicate dall'art.10.
3. All'interno dei P.A. trova altresì applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della SL ammessa dall'ambito. Tale incremento viene così articolato:
 - a. fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
 - b. fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (ottenimento delle certificazioni ANAB – ICEA, LEED gold, Agenzia Casa Clima – Clima Oro;
 - c. fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico- artistico ai sensi del D.lgs. 42/04

Per i PA interni al nucleo di antica formazione (declinati nella forma del Piano di Recupero) si rinvia alle disposizioni dell'art. 28 delle NdP.

ART. 17 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. Con apposita classificazione (Piani Attuativi in itinere e/o decaduti) il PGT identifica i Piani Attuativi la cui convenzione stipulata risulti pervenuta a scadenza all'atto di adozione del PGT o che giungeranno a scadenza durante il periodo di vigenza dello stesso.
2. Per quei Piani ancora in vigore all'atto di adozione del PGT sono fatti salvi gli elementi oggetto di convenzionamento; per i relativi titoli abilitativi, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del Piano stesso. Inoltre, è fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.
3. Per i Piani attuativi la cui convenzione stipulata risulti pervenuta a scadenza all'atto di adozione del PGT senza che gli interventi edilizi previsti siano stati realizzati (in tutto o in parte), potrà essere richiesta la reiterazione della validità e la rimodulazione delle attuazioni nei modi e nei termini stabiliti dall'art. 93, comma 1-ter della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. Ai fini della procedura di negoziazione, da attivare ai sensi dell'art. 5 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, saranno considerati limite massimo di edificabilità gli indici previsti dal Piano Attuativo (eventualmente ridotti delle quantità già edificate). Allo stesso modo, andranno presi come riferimenti gli obblighi convenzionali originali per quanto concerne le aree per servizi pubblici e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti (anch'essi decurtati delle quote già assolte). All'interno della procedura di negoziazione dovrà essere puntualmente verificato lo stato di attuazione del Piano scaduto, gli obblighi convenzionali assolti e le quote edificatorie realizzate.
4. Le possibilità di intervento di cui al comma precedente potranno essere esercitate dai proprietari delle porzioni dei singoli Piani Attuativi non edificate (o persone titolate ad esercitare sulle stesse), appositamente individuate dal PGT.
5. I Piani Attuativi adottati dall'Amministrazione Comunale alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino ad un anno dall'entrata in vigore del P.G.T. stesso. Decorso detto termine senza che sia intervenuta la stipula della convenzione urbanistica le aree interessate dai suddetti Piani attuativi vengono assoggettate alle indicazioni contenute nelle presenti NdP e nelle tavole di azionamento di cui all'art. 2 delle NdP.

ART. 18 - RECINZIONI

1. Nelle zone soggette a Piani Attuativi, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.
2. In tutte le altre zone del territorio, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione come di seguito indicato:
 - in zona residenziale e commerciale:
 - a) prospettanti zone private: dovranno essere di tipo aperto o chiuso con altezza max di ml. 2,00;

- b) prospettanti vie o spazi pubblici: dovranno essere di tipo aperto con zoccolo in muratura o cls dell'altezza massima di ml. 0,60 e sovrastante recinzione, aperta o chiusa della altezza massima di ml. 1,40 con la precisazione che l'area delle porzioni aperte dovrà essere non inferiore al 50% dello sviluppo in superficie della recinzione (con esclusione dello zoccolo); le aperture dei passi carrai e pedonali verranno considerate come porzioni aperte.
- in zona produttiva e a verde pubblico (attività sportive):
- a) prospettanti zone private: dovranno essere di tipo aperto o chiuso con altezza massima di ml. 2,50; tali recinzioni, nel tratto corrispondente alla distanza di arretramento stradale prevista per il fabbricato, dovranno essere realizzate con altezza massima pari a ml. 2,00;
- b) prospettanti vie, piazze o spazi pubblici: dovranno essere di tipo aperto di altezza massima pari a ml. 2,00, con zoccolo in muratura o cls dell'altezza massima di ml. 0,60 e sovrastante recinzione, aperta o chiusa della altezza massima di ml. 1,40 con la precisazione che l'area delle porzioni aperte dovrà essere non inferiore al 50% dello sviluppo in superficie della recinzione (con esclusione dello zoccolo); le aperture dei passi carrai e pedonali verranno considerate come porzioni aperte.
3. Le recinzioni prospettanti vie, piazze o spazi pubblici non potranno essere realizzate in lastre prefabbricate in cls. leggero sia aperte sia chiuse (cosiddette recinzioni in lastre). Sono fatte salve quelle realizzate in data antecedente all'adozione del presente PGT sia per quanto attiene ad eventuali provvedimenti in sanatoria sia per opere di limitata e parziale sostituzione di elementi danneggiati da cause fortuite adeguatamente certificate.
4. L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota +/- 0,00 definita dalla quota del marciapiede stradale o, in mancanza dello stesso, quota del colmo stradale prospiciente la proprietà rilevata sul punto a quota altimetrica maggiore incrementata di 15,00 cm. Nel caso in cui il lotto si affacci su più strade si considera come quota +/- 0,00 la media delle quote del marciapiede di ciascuna delle strade.
5. Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico o delimiti un ambito di interesse o funzionalità pubblica l'eventuale nuova recinzione potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con caratteristiche dimensionali e tipologiche simili a quella demolita. Allo stesso modo, quando la demolizione di una porzione di recinzione sia necessaria a seguito di cause non dipendenti dalla volontà del proprietario (eventi atmosferici, incidenti, etc...) la nuova recinzione, limitatamente alla porzione interessata dalla demolizione, potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con caratteristiche dimensionali e tipologiche simili a quella demolita.
6. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade pubbliche o private devono essere previsti smussi di lunghezza

minima pari a 3,0 ml. calcolata lungo i cateti dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade.

ART. 19 - AMBITI PRODUTTIVI DIFFUSI

1. Sono ambiti deputati ad attività lavorative ed economiche inseriti in contesti prevalentemente residenziali risultati da processi di stratificazione edilizia e funzionale.
2. Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità di accogliere imprese e attività lavorative nel loro senso più ampio accompagnando eventuali processi di trasformazione e garantendo le condizioni ottimali per un loro corretto inserimento nel contesto urbano di riferimento e per una corretta compatibilità tra le attività lavorative e le abitazioni residenziali più prossime.
3. In tali ambiti si applicano le norme proprie degli ambiti produttivi (scheda d'ambito n. 2) con la seguente specificazione: affinché tali strutture artigianali/industriali siano in grado di qualificare, attraverso il loro insediamento, il contesto prevalentemente residenziale in cui si inseriscono e siano capaci (complessivamente) di generare un ambiente urbano di alta qualità anche estetica si stabilisce che, per essere ritenuti accoglibili, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria debbano raggiungere una punteggio minimo di *valutazione dell'inserimento paesaggistico dei progetti* (in riferimento alle soluzioni progettuali dell'articolo 51) pari a 30 punti. Questa previsione non si applica a quegli interventi riguardanti parti "accessorie" degli edifici, secondo la definizione di cui all'art.3. Di questo punteggio devono essere obbligatoriamente acquisiti i punti riferiti alla voce "Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta".

ART. 20 - AMBITI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

1. In base alle indicazioni del Documento di Piano, il presente articolo individua gli *Ambiti di rifunionalizzazione*, ovvero quelle parti in cui il piano propone una possibilità alternativa rispetto alla destinazione funzionale esistente (riconosciuta dalla propria classificazione funzionale) al fine di meglio qualificare anche l'intorno urbano di appartenenza.
2. Per tali aree valgono, in via ordinaria, le norme dell'ambito prevalentemente produttivo (di cui alla scheda d'ambito N.2); tuttavia, in funzione degli obiettivi di cui al comma precedente, sono ammessi interventi specifici e possibilità di intervento differenziate per ogni ambito, così come successivamente disciplinato.

AR 1 – Via Inveruno

Si tratta di un complesso di immobili localizzato all'ingresso del territorio comunale per chi proviene da Inveruno lungo la SP12. L'ambito si caratterizza per la presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati e in uno stato generale morfologico/funzionale che non qualifica l'area per come dovrebbe essere, ovvero una delle porte di ingresso principali del comune. Pertanto il Piano propone una rigenerazione di questi immobili

affinché, attraverso la presentazione di un Piano Attuativo, si qualifichi maggiormente il contesto territoriale. Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- i. Destinazioni d'uso non ammissibili: Residenziale (1.1) – Commerciale (3.4) – Ricettivo (5.3) - Agricolo.
- ii. IF = 1,00 mq/mq
- iii. IC= 66%
- iv. Parcheggi = vedi Art. 11
- v. SP =30%
- vi. H = 12,00 m
- vii. Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione Piano dei Servizi
- viii. Inserimento paesaggistico dei progetti = raggiungimento di almeno 40 punti rispetto a quanto definito all'articolo 51. Di questo punteggio devono essere obbligatoriamente acquisiti i punti riferiti alla voce "Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta ".

AR 2 – Via Montebello

Si tratta di un complesso di immobili posto ai margini della frazione di Olcella che ha ospitato nel corso degli anni un'importante attività produttiva. Oggi l'ambito si caratterizza per la presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati e in uno stato generale morfologico/funzionale che non qualifica l'area e la frazione. Stante la complessità degli interventi necessari per poter recuperare e rigenerare un importante tassello del tessuto cittadino, si rimanda alla successiva scheda (Scheda Ambito di rifunionalizzazione AR2) per la gestione degli interventi. In sede di attuazione deve essere attivata la valutazione delle eventuali ricadute territoriali, ambientali e infrastrutturali secondo lo schema del bilancio delle diffusività territoriali stabilito da Città Metropolitana con Decreto 6462 del 04.08.2023.

ART. 21 - AMBITI DA RIGENERARE

1. In base alle indicazioni del Documento di Piano, il presente articolo individua particolari ambiti del tessuto urbano consolidato, definiti *Ambiti da rigenerare*, quali parti in cui risulta prioritario attivare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.
2. All'interno di tali ambiti sugli immobili e aree pertinenti, fino alla completa attuazione delle disposizioni di cui al comma successivo, si possono eseguire interventi diretti fino alla manutenzione straordinaria

(escluso il cambio di destinazione d'uso). Le modalità di attuazione dei singoli ambiti sono definite puntualmente al comma successivo.

3. AR 3 – Via Arconate

Si tratta di una porzione del tessuto produttivo di Busto Garolfo oggetto di un progressivo deterioramento dei singoli edifici e di una situazione diffusa di dismissioni e inutilizzo. Il Piano, pertanto, propone una serie di incentivi volti a favorire la rigenerazione degli spazi già edificati affinché, attraverso la presentazione di un Piano Attuativo, si qualifichi maggiormente il contesto territoriale. È facoltà degli aventi titolo presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata all'attuazione dell'ambito per comparti edificatori indipendenti. Tale proposta dovrà prevedere un progetto urbanistico complessivo esteso all'intero ambito, finalizzato a dimostrare la concreta e reale attuazione degli interventi, a garantire la completa realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico, a garantire la cessione delle aree a servizi. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta di intervento, mediante deliberazione da parte dell'organo competente, costituirà vincolo e riferimento per l'intervento da parte degli altri proprietari delle aree comprese all'interno del perimetro di intervento. Il piano attuativo, o i singoli comparti edificatori indipendenti, dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- i. Destinazioni d'uso non ammissibili: Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8) – Ricettivo (5.3) - Agricolo.
- ii. IF = 0,50 mq/mq
- iii. IC= 50%
- iv. Parcheggi = vedi Art. 11
- v. SP =30%
- vi. H = 10,50 m
- vii. Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione Piano dei Servizi
- viii. Inserimento paesaggistico dei progetti = raggiungimento di almeno 35 punti rispetto a quanto definito all'articolo 51. Di questo punteggio devono essere obbligatoriamente acquisiti i punti riferiti alla voce "Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta".

L'ambito dovrà farsi carico del recupero e riqualificazione dell'ex "Cava Cardani", così come identificata dal Piano e su progetto concordato con l'Amministrazione Comunale (a carico dell'operatore privato).

AR 4 – Via Monte Santo

Si tratta di un ambito produttivo localizzato all'interno di un tessuto misto, che vede l'alternanza e la frammistione di attività residenziali con attività lavorative varie e, anche, la presenza di una serie di importanti servizi comunali.

Pertanto il Piano propone una rigenerazione di questi immobili affinché, attraverso la presentazione di un Piano Attuativo esteso a tutto l'ambito, si qualifichi maggiormente il contesto territoriale. Il Piano dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- i. Destinazioni d'uso non ammissibili: Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8) – Ricettivo (5.3) - Agricolo.
- ii. IF = 0,50 mq/mq
- iii. IC= 50%
- iv. Parcheggi = vedi Art. 11
- v. SP =30%
- vi. H = 10,50 m
- vii. Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione Piano dei Servizi.
- viii. Inserimento paesaggistico dei progetti = raggiungimento di almeno 35 punti rispetto a quanto definito all'articolo 51. Di questo punteggio devono essere obbligatoriamente acquisiti i punti riferiti alla voce "Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta ".

AR5 – Via Busto Arsizio

Si tratta di un complesso artigianale/produttivo dismesso adiacente il nucleo di antica formazione. Per tale ambito la rigenerazione deve tendere all'inserimento di funzioni più consone con la riqualificazione e valorizzazione del nucleo centrale promossa dal Documento di Piano.

Attraverso la presentazione di un unico Piano Attuativo esteso a tutta l'area interessata, devono essere rispettati i seguenti parametri e indici:

- i. Destinazioni d'uso non ammissibili = Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10, 3.11) – Ricettivo (5.3) - Agricolo
- ii. IF = 0,5 mq/mq
- iii. IC= 50%
- iv. P = vedi art. 11
- v. SP =30% della SF
- vi. H = 10,5 m
- vii. Inserimento paesaggistico del progetto = raggiungimento di almeno 35 punti rispetto a quanto definito all'articolo 51. Di questo punteggio devono essere obbligatoriamente acquisiti i punti riferiti alla voce "Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta ".

- viii. Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione Piano dei Servizi

AR6 – Via Rossini

Si tratta di un complesso artigianale/produttivo dismesso adiacente il nucleo di antica formazione. Per tale ambito la rigenerazione deve tendere all'inserimento di funzioni più consone con la riqualificazione e valorizzazione del nucleo centrale promossa dal Documento di Piano.

Attraverso la presentazione di un unico Piano Attuativo esteso a tutta l'area interessata, devono essere rispettati i seguenti parametri e indici:

- i. Destinazioni d'uso non ammissibili = Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10, 3.11) – Ricettivo (5.3) - Agricolo
- i. IF = 0,5 mq/mq
- ii. IC= 50%
- iii. P = vedi art. 11
- iv. SP =30% della SF
- v. H = 10,5 m
- vi. Inserimento paesaggistico del progetto = raggiungimento di almeno 35 punti rispetto a quanto definito all'articolo 51. Di questo punteggio devono essere obbligatoriamente acquisiti i punti riferiti alla voce "Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta ".
- vii. Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione Piano dei Servizi
- viii. Mantenimento della macchia arborea presente nella porzione meridionale dell'ambito (utilizzabile anche nel calcolo dei punteggi di cui al precedente punto vi)

AR7 – Via Abbazia

L'ambito interessa il complesso storico della "Corte Grande", adiacente al nucleo storico di Busto Garolfo. Stante la complessità degli interventi necessari per poter recuperare e rigenerare un importante tassello del tessuto storico cittadino, si rimanda alla successiva scheda (Scheda d'ambito n. 8) per la gestione degli interventi.

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**ART. 22 - APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME**

1. Le norme dal presente articolo fino al successivo art. 29 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei nuclei di antica formazione come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

ART. 23 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 comma 1, lettera a) b) e c) del D.P.R. 380/01, nonché interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del comma d) del su citato articolo con le limitazioni di cui ai commi successivi.

La ristrutturazione, all'interno dei nuclei di antica formazione, è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni e quanto previsto ai commi e agli articoli seguenti). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei nuclei di antica formazione non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture (intese come elemento superiore ultimo degli edifici atto a proteggere gli spazi sottostanti), nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti. L'eventuale mutamento del sistema delle aperture (intese come qualsiasi discontinuità con la facciata piana di un edificio quali porte, finestre, archi, logge, porticati, ecc.) dovrà essere sottoposto a valutazione della Commissione del Paesaggio.

Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani per rendere abitabile o comunque fruibile il sottotetto.

3. Allo scopo di elevare lo standard residenziale del nucleo antico e di trattenere o attirare abitanti in esso, è consentito l'inserimento di finestre a tetto, lucernari a cappuccina o abbaino:
 - a. Attraverso interventi di ristrutturazione edilizia;

- b. Attraverso interventi di manutenzione straordinaria in sottotetti già abitabili.
4. Per raggiungere questi sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.
 5. Non é consentita la modifica in aumento delle altezze di gronda e di colmo. È consentito derogare da quanto stabilito dal presente comma esclusivamente nel caso in cui, negli interventi finalizzati al recupero abitativo degli immobili, anche attraverso traslazione interna dei solai, sia dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguamento ai necessari requisiti igienico-sanitari: il tal caso è ammesso il sopralzo delle altezze di gronda e/o di colmo del minimo necessario per l'ottenimento delle altezze minime necessarie.
 6. Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che il serramento sia di forma rettangolare con il lato maggiore disposto verticalmente e sia in allineamento ed in proporzione con la forometria esistente.

ART. 24 - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Per la loro stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale o finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, queste categorie di intervento, fatto salvo quanto previsto dai commi successivi, sono vietate fatti salvi sempre e comunque gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti.
2. All'interno di programmi integrati di intervento finalizzati all'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi, è ammesso l'intervento di nuova costruzione, ampliamento e della ristrutturazione urbanistica. Specificatamente viene qui attribuito un incremento del 10% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi). Per volumetria ammessa si intende il volume urbanistico (VU) calcolato come previsto dall'art. 3 delle presenti norme.
3. Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione diffusa, aggiuntivi ed integrativi rispetto alle strategie di cui all'art. 12, il PGT ammette la nuova costruzione finalizzata all'incremento della Superficie Lorda di specifici edifici: è, infatti, ammessa la possibilità di creare ulteriori solai intermedi, da destinare a

destinazioni d'uso di cui all'art. 26 comma 1, in quegli edifici che presentano altezze esistenti sufficienti alla realizzazione di più piani abitabili. Tali interventi dovranno mantenere, pertanto, l'altezza massima esistente, mantenere il medesimo sedime e trovano applicazione tutte le prescrizioni di cui all'art. 27 in particolare per quanto concerne gli infissi e serramenti esterni e gli oggetti diversi dai ballatoi.

ART. 25 - INTERVENTI MINORI

1. Sono gli interventi volti alla installazione di insegne commerciali, targhe professionali e simili, cartellonistica murale o a struttura portante propria, distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano, tende solari sul suolo pubblico, episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione, piantumazioni, armadi per impianti tecnologici, ecc..
2. Tali opere non devono turbare il quadro urbano o l'allineamento delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione. La loro realizzazione è subordinata alla approvazione sotto il profilo dell'inserimento architettonico dalla Commissione Edilizia.

ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO

1. Nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (riferimento alla Tabella A): Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10, 3.11) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) – Agricolo.
2. Sono sempre ammesse le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico della Tabella A allegata alle presenti norme.
3. La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere compresi nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme si articola attraverso la scrupolosa applicazione di quanto disciplinato dal presente articolo e da quello successivo.

Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente anche all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come indicato dal precedente articolo 9. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. È sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente verso la residenza e le attività ad essa maggiormente compatibili (punto 1, 2.1, 3.1, 3.5, 4.1,

4.5, 4.6, 5.1, 5.2 della Tabella A allegata). Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.

ART. 27 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER NAF

1. **Reperti** - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.
2. **Demolizioni** - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.
3. **Murature** - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. Nel caso di murature faccia a vista di pregio storico-architettonico è vietata la loro intonacatura ed è altrettanto vietato stonacare senza il successivo reintonaco pareti che sono state realizzate per essere intonacate.
4. Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.
5. **Mantenimento di archi e volte** - E' proibito abbattere volte e chiudere archi. Le une e gli altri debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte.
6. **Trattamento delle aperture** - Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato.
7. **Coperture** - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in cotto color naturale o tegola portoghese. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà del tipo tradizionale in uso nel nucleo di antica formazione di Busto Garolfo. Non saranno ammessi tetti tipo "mansard". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese. Il manto potrà essere realizzato anche con tegole "marsigliesi", se preesistenti, purché in cotto. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Saranno consentiti abbaini, anche di tipo cappuccine

alla lombarda, per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti anche non abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto e in corrispondenza con le aperture nelle facciate per quanto riguarda l'allineamento. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili. Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrini d'esalazione. Le parti in muratura degli elementi accessori nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspidale sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono. E' consentita l'installazione di specifici sistemi di sicurezza per la manutenzione delle coperture (c.d."linee vita")

8. **Gronde e canali** - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, colore naturale o con rivestimenti in legno. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame o altro materiale rifinito in color rame. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche a vista, per l'altezza di metri 4,50 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.
9. **Murature esterne** - Si dovranno mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature e a successivo giudizio da parte della Commissione Edilizia. Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali non più esistenti, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica, fatta salva la possibilità di eseguire comunque un rivestimento termoisolante di tipo "a cappotto", o in mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato di nuova realizzazione solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti. E' escluso l'impiego di vetrocemento di qualunque tipo.
10. **Rivestimenti** - Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano

terreno, altezza massima dal piano di spiccatto dell'edificio da cm 50 a cm 120, se in pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate o solo in cotto i pilastri isolati.

11. **Isolamento pareti esterne a "cappotto"** - E' consentita la realizzazione di pacchetti di isolamento su pareti esterne a filo strada a condizione che l'ingombro del pacchetto isolante "a cappotto" non superi lo spessore massimo di 10 cm. e solo su strade che presentino un calibro stradale superiore ai 6,00 m..
12. **Ringhiere e cancellate** - Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi tratti dalla tradizione costruttiva di tali elementi in uso nel nucleo di antica formazione di Busto Garolfo. Logge o balconi dovranno essere realizzati con ringhiere come sopra descritte. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli secondo le tipologie tradizionali in uso nel nucleo di antica formazione di Busto Garolfo ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; saranno vietate fioriere in cemento o in altro materiale.
13. **Infissi e serramenti esterni** - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) salvo il piano terreno, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale o altro materiale con colorazione simile al legno naturale. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera o comunque esistenti o di cui è possibile documentare la preesistenza; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente

sprovvisi di elementi di chiusura. È possibile installare cancelli, realizzati come previsto dal precedente 14, sul filo interno dell'androne, lato cortile. La sostituzione, ove consentita, di antoni esistenti di chiusura portoni a fili strada è subordinata alla dotazione di sistemi di motorizzazione (automazione) con comando a distanza così da evitare possibili intralci alla circolazione dei veicoli.

14. **Ballatoi** - I ballatoi esistenti dovranno, per quanto possibile, essere mantenuti; in caso di impossibilità certificata al mantenimento dovranno essere ripristinati secondo i sistemi costruttivi originari o costituiti da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.
15. **Aggetti diversi dai ballatoi** - I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, saranno vietati, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo cm 15. Nel caso di ristrutturazione i balconi saranno consentiti solo se già presenti nella struttura originaria oppure successivamente realizzati con regolare titolo autorizzativo. Sono in ogni caso consentiti se aggettano su spazi interni privati.
16. **Spazi esterni** - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.
17. Nei nuclei di antica formazione sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo, salvo diversa ed espressa indicazione da parte di strumenti urbanistici o progetti attuativi/esecutivi approvati da organi deliberanti.

ART. 28 - PIANI DI RECUPERO ALL'INTERNO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. All'interno del NAF è possibile predisporre Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 28 della L. 457/78.
2. Per gli eventuali nuovi interventi previsti dai Piani attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:
 - a. Limiti di densità edilizia
Per interventi di ristrutturazione edilizia, le densità edilizie non devono superare quelle esistenti;
per interventi di ristrutturazione urbanistica la densità edilizia non deve superare quella esistente;

in quest'ultimo caso è fatta salva l'applicazione dell'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al punto 6 dell'art. 17. delle presenti Norme.

b. Limiti di altezza degli edifici

Per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione.

c. Limiti di distanza

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

ART. 29 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole.
2. In tali aree gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della SL, sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/05.
3. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza. Tutti gli interventi dovranno essere sottoposti alle vigenti normative.
4. Per gli edifici esistenti (o complessi immobiliari) non destinati alle attività agricole e per le aree a loro pertinenti tramite intervento edilizio diretto sono consentiti opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso), restauro, risanamento conservativo. Le altre tipologie di intervento sono consentite attraverso la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa (Piano attuativo o Piano di recupero). Tali strumenti attuativi potranno prevedere il cambio di destinazione d'uso e rispettare i seguenti parametri:
 - a. Destinazione principale: Dr. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) – Agricolo
 - b. SL = esistente
 - c. Rc = max 1/3
 - d. Sd = min 50%
 - e. H = max 10,50 m
5. È sempre consentita la trasformazione di tali edifici da uso non agricolo ad uso agricolo.
6. Per edificio esistente non destinato alle attività agricole si intende l'edificio realizzato in base ad un titolo autorizzativo residenziale/produttivo e non agricolo. Per gli edifici esistenti realizzati in epoca in cui non era necessario il titolo autorizzativo si farà riferimento all'accatastamento alla data di adozione delle presenti norme.
7. A seguito di regolare autorizzazione dell'ente proprietario è possibile modificare il tracciato dei canali irrigatori secondari ed i relativi filari alberati corrispondenti.

ART. 30 - PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE

1. La morfologia degli edifici rurali riveste fondamentale importanza nella cura e conservazione del paesaggio in quanto normalmente tali edifici sono ubicati in zone libere da edificazione e quindi assumono un valore determinante e decisivo nella creazione del paesaggio stesso.
2. Il sistema delle aperture sulle pareti verticali sarà articolato attraverso forometrie regolari e simmetriche di forma riconducibile al parallelogramma.
3. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005, n. 20109 (pubblicato nel 3° Suppl. Strard. al n. 6 del 10.2.2006 del B.U.R.L.),.
4. Per quanto attiene alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto trovano applicazione le presenti NdP. (scheda d'ambito n.5).

ART. 31 - RECINZIONI

1. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
2. Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case di abitazione esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: zoccolo in muratura h massima cm. 60,00 più recinzione in rete plastificata per una h max complessiva di cm. 200,00 fino ad un massimo di 10 volte la copertura ammissibile del lotto sede dell'azienda.
3. In concomitanza di appezzamenti già dotati di recinzioni alla data di adozione del piano, potranno essere realizzate recinzioni mantenendo la stessa tipologia di quelle esistenti, al fine di conservare omogeneità e armonia nel contesto, purché rialzate di almeno cm. 15 da terra per favorire il transito della libera fauna.

TITOLO IV. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

ART. 32 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Negli ambiti così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di conduzione delle attività agricole.
2. Gli eventuali nuovi edifici necessari all'attività agricola, fatte salve le verifiche degli indici contenute nella scheda d'ambito 5 ad esclusione dell'altezza massima, dovranno possedere le seguenti caratteristiche con la precisazione che per complesso aziendale si intende quanto riportato all'art. 2555 del Codice Civile:
 - a. superficie coperta massima mq. 500,00 per edificio fino ad un totale massimo per complesso aziendale di mq. 2500,00 comprensiva degli edifici esistenti. Per i complessi aziendali che abbiano raggiunto la superficie coperta massima è ammessa un'ulteriore ampliamento *una tantum* pari a mq 500.
 - b. distanza minima tra i complessi aziendali di ml. 600,00 con riferimento anche ai complessi esistenti;
 - c. altezza massima dell'edificio residenziale di ml. 6,00;
 - d. altezza massima degli edifici strumentali l'attività agricola di ml. 8,00.
3. Unicamente la prescrizione di cui al precedente comma 2, lettera b, non è applicabile agli interventi relativi ad attività già esistenti.
4. Gli interventi sul materiale arboreo si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione, alla buona conduzione botanica-agro-forestale.
5. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.
6. Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.
7. Salvo che nelle aree eventualmente individuate a tale scopo da apposito provvedimento temporaneo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.
8. L'attraversamento di nuove canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media tensione, telefoniche, ecc.) può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari

cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi.

9. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da steconata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti. In concomitanza di appezzamenti già dotati di recinzioni alla data di adozione del piano, potranno essere realizzate recinzioni mantenendo la stessa tipologia di quelle esistenti, al fine di conservare omogeneità e armonia nel contesto, purché rialzate di almeno cm 15 da terra per favorire il transito della libera fauna.
10. Il P.G.T., con apposita tavola *ST03 Strategie per la realizzazione della rete ecologica comunale*, individua le zone di particolare tutela dal punto di vista ecologico ovvero la rete ecologica comunale.
11. Nelle aree individuate nella tavola *ST03 come Caposaldo del sistema ambientale e territoriale* a di cui al precedente comma 10, gli eventuali nuovi edifici necessari all'attività agricola dovranno possedere le seguenti caratteristiche in funzione della ubicazione nel territorio con la precisazione che per complesso aziendale si intende quanto riportato all'art. 2555 del Codice Civile:
 - a. superficie coperta massima mq. 500,00 per complesso aziendale comprensiva degli insediamenti esistenti;
 - b. distanza minima tra i complessi aziendali di ml. 1200,00 con riferimento anche ai complessi esistenti;
 - c. distanza minima tra i complessi aziendali e gli edifici residenziali esistenti di ml. 1200,00;
 - d. altezza massima dell'edificio di ml. 6,00.
12. Sempre nelle aree di cui al precedente comma 11:
 - a. non sono consentiti impianti a pannelli solari posti a terra, ammessi solo se posti sulle coperture delle aziende agricole;
 - b. non consentite cave, discariche, reti elettriche, cavidotti, eliporti, piste di atterraggio anche per veicoli ultraleggeri;
 - c. sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da steconata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno, onde permettere il transito della libera fauna; in concomitanza di appezzamenti già dotati di recinzioni alla data di adozione del piano, potranno essere realizzate recinzioni mantenendo la stessa tipologia di quelle esistenti, al fine di conservare omogeneità e armonia nel contesto, purché rialzate di almeno cm 15 da terra per favorire il transito della libera fauna.
 - d. sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli

apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.

13. L'amministrazione comunale potrà richiedere di sottoporre a verifica di assoggettabilità a valutazione di incidenza, con acquisizione al riguardo del parere dell'ente gestore del SIC di Vanzago tutti gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno delle aree di cui al precedente comma 10, finalizzati a garantire la connettività ecologica con il vicino SIC Bosco di Vanzago, e che comportino consumo di nuovo suolo.
14. Negli ambiti individuati ai sensi del presente articolo sono inserite anche le aree ricomprese nel PLIS del Parco del Roccolo, per le quali, oltre alle norme sopra indicate, dovrà applicarsi anche la normativa di seguito riportata precisando che, per quanto attiene all'individuazione delle varie zone, dovrà farsi riferimento all'elaborato grafico *RT03 PLIS del Roccolo: modalità di pianificazione ambientale e di gestione*:

a. Area boschiva esistente

Raggruppa le aree coperte da bosco secondo i criteri individuati dalla L.R. 80/89 e s.m.i., e le aree ritenute di possibile interesse in tal senso, individuate durante la fase conoscitiva.

Restano escluse da tale azionamento i pioppeti e gli impianti arborei così detti a "rapido accrescimento", purché soggetti a cure culturali. Per tali aree, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente è previsto unicamente il mantenimento a bosco.

Per quanto riguarda le modalità di gestione di queste aree si rinvia a quanto previsto nei commi successivi.

b. Area agricola di potenziamento forestale

Su tali aree, fermo restando la possibilità di continuare l'attività agricola, si intende incentivare preferenzialmente una progressiva conversione verso l'insediamento di aree boscate in accorpamento ed ampliamento a quelle esistenti, da effettuarsi o su iniziativa privata o tramite forme di sovvenzionamento pubblico individuate dallo Sportello del Parco.

In questo senso è consentita unicamente la conduzione di normale attività di coltivazione. La realizzazione di interventi di conversione a bosco dovrà comunque garantire il mantenimento della maglia irrigua principale e secondaria, lasciando a tale scopo idonei spazi di transito per i mezzi di manutenzione. Vanno comunque conservati le siepi boscate ed i filari già esistenti, secondo le indicazioni di cui ai commi successivi.

Su tali aree è consentita la realizzazione di nuove costruzioni in ampliamento a quelle esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nonché la realizzazione di nuove costruzioni nel rispetto degli indici urbanistici previsti dal presente articolo.

Inoltre è sempre consentita l'effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario e di restauro conservativo.

c. Area agricola

Individua quelle parti di territorio dove l'agricoltura deve essere mantenuta, sostenuta ed incentivata, anche in funzione di salvaguardia e valorizzazione ambientale e del paesaggio; i prati con irrigazione iemale e quindi assimilabili a marcite, individuati nella fase di studio, in virtù della loro particolare valenza ambientale, sono indicate con apposita simbologia.

Per quanto riguarda la gestione agricola generale, ferma restando la libertà di operare da parte dell'imprenditore agricolo nel rispetto delle normative vigenti in tema di utilizzo di fertilizzanti, fitofarmaci ecc, il Parco promuove ed incentiva l'incremento delle pratiche agronomiche a minor impatto ambientale, da realizzarsi su basi volontaria.

In particolare incentiva la conservazione ed incremento dei prati stabili, dei prati assimilabili alle marcite e dei prati magri, anche mediante la stipula di specifiche convenzioni con gli agricoltori. In queste aree vanno conservati le siepi boscate ed i filari già esistenti, secondo le modalità di cui ai commi successivi. Laddove, per esigenze culturali se ne dovesse prevedere l'eliminazione, si dovrà procedere alla conseguente compensazione per una superficie equivalente da individuarsi all'interno del Parco, compatibilmente con le disponibilità di aree. In questa zona non è consentito l'insediamento di nuove strutture e di impianti produttivi artigianali ed industriali; per le attività già esistenti è consentita la prosecuzione, a condizione che non vengano svolte lavorazioni classificate nocive insalubri ai sensi della normativa vigente.

d. Area agricola con funzione di corridoio ecologico

Individua le aree adibite ad uso agricolo, situate in porzione di territorio ritenute interessanti ai fini di un potenziamento dei collegamenti tra le aree di maggior interesse forestale e faunistico, ove già insistono significative presenze di siepi boscate non comprese nelle aree già individuate ai punti 15.1-15.2.

In tali aree, fermo restando la possibilità di svolgere l'attività agricola come espresso al precedente punto 15.3, si intende indirizzare preferenzialmente gli interventi di potenziamento e manutenzione di quanto esistente e, laddove possibile, l'insediamento di nuovi siepi boscate lungo le direttrici irrigue e le percorrenze di transito. In questo senso, similmente a quanto indicato al precedente punto 15.2 gli interventi di cui sopra possono essere effettuati o su iniziativa privata o tramite forme di sovvenzionamento pubblico individuate dallo sportello del Parco, e comunque secondo le modalità di cui ai successivi punti.

e. Aree agricole con presenza di zone umide artificiali da assoggettare ad interventi di rinaturalizzazione convenzionati e aree a lago esistenti

Questa zona comprende la parte dei terreni delle cave attive o dismesse, più prossima ai bacini di falda.

Il rilascio di parere da parte del Parco ai fini dell'ottenimento di nuove autorizzazioni all'escavazione (laddove prevista dal Piano Cave di Città Metropolitana di Milano) è subordinata al recepimento

dei contenuti sottoespressi da effettuarsi nell'ambito di idonea convenzione con il Comune competente o ad integrazione degli accordi già in essere, nonché da specifica documentazione progettuale integrativa, con riguardo alle aree di nuovo sviluppo della coltivazione ed alle aree per le quali al momento della richiesta non sia ancora stato completato il recupero ambientale già oggetto di autorizzazione.

Cava di Casorezzo-Busto Garolfo

A completamento dell'avvenuto insediamento temporaneo di un ambiente palustre di interesse faunistico mantenuto dall'attività di lavaggio ghiaie in aree occupate da discarica di materiale inerte ed attualmente in fase di progressivo colmata mento, ed al fine di realizzare un asse est- ovest di collegamento forestale e faunistico con le limitrofe aree boschive, si prevedono (anche a titolo di compensazione) le seguenti prescrizioni:

- recupero ambientale a mezzo rimboschimento a livello campagna in corrispondenza della discarica di rifiuti autorizzata dalla Provincia di Milano con atto n. 3035/1855/80 del 05.03.1996 e Dispositivo Dirigenziale n.43/98 del 29.10.1998 con riempimento eseguito con soli rifiuti inerti.
- recupero ambientale a mezzo rimboschimento a livello campagna previo riempimento con soli rifiuti inerti e ricreazione di nuova zona umida alimentata artificialmente, almeno equivalente a quella preesistente, in corrispondenza della discarica di rifiuti inerti autorizzati dalla Regione Lombardia con atto n. 57465 del 27.09.1994. Il rimboschimento dovrà essere preceduto dal riporto di uno strato di terreno coltivo non inferiore ai 50 cm.
- recupero ambientale con sistemazione a fossa rimboschita in corrispondenza dell'area di attuale coltivazione di cava autorizzata dalla Provincia di Milano con Dispositivo Dirigenziale n. 7 del 11.11.1997.

f. Area di pubblico interesse

Con specifico soprassegno sono state individuate le aree site all'interno del Parco già in disponibilità delle Amministrazioni Comunali o di interesse ai fini di una possibile acquisizione.

Su tali aree verrà preferenzialmente effettuata la conduzione di attività di realizzazione di progetti pilota di potenziamento forestale, di rinaturalizzazione, di fruizione attrezzata o di ripristino di situazioni di degrado, finalizzate anche all'organizzazione di aree per la sperimentazione funzionale dell'insegnamento scolastico teso alla esemplificazione delle modalità di intervento e gestione del territorio.

A questo scopo sarà compito del Parco definire con le competenti Amministrazioni Comunali specifici accordi convenzionatori tesi alla gestione dei predetti fondi, nonché procedere all'elaborazione dei progetti pilota.

g. Criteri per la realizzazione e la gestione di boschi, fasce boscate e filari

Il Parco si attiva per la redazione di un Piano di Assestamento Forestale a norma di Legge; fino all'entrata in vigore di tale Piano, vale quanto previsto dalla L.R. n. 8/76 e smi, oltre a quanto di seguito specificato.

Al fine di armonizzare l'utilizzo delle aree boscate con gli obiettivi delle presenti note, il Parco persegue l'accordo con gli enti delegati affinché vengano considerati gli indirizzi e le modalità per un utilizzo forestale e per la riqualificazione naturalistica delle varie parcelle, individuate nella cartografia del PLIS così come integrate dagli indirizzi generale di carattere naturalistico sotto indicati.

In ogni intervento di cura e manutenzione va salvaguardata, oltre alle specie autoctone, anche la robini, mentre devono essere contenute le specie infestanti (ailanto e ciliegio tardivo); negli impianti ex novo di boschi, siepi e filari devono essere incrementate le specie autoctone, con particolare riferimento a: farnia, rovere, carpino bianco, pioppo nero, pioppo bianco, ciliegio selvatico, acero campestre, tiglio selvatico, ontano nero.

Le querce autoctone (rovere e farnia) vanno salvaguardate anche nel caso di esemplari isolati. Nella cura e nuovi impianti di siepi, fasce boscate e boschi è vietato l'impianto di specie esotiche arboree ed arbustive, mentre deve essere incrementata la presenza di specie arbustive autoctone, con particolare riferimento a: CORYLUX avellana, CORNUS mas, CORNUS sanguinea, CRATAEGUS monogyna, ACER campestre, LIGUSTRUM vulgare, EUONYMUS europaeus.

Negli stessi interventi va salvaguardata e dove possibile diffusa la componente erbacea nemorale, con particolare riferimento a: pervinca, mughetto, sigillo di Salomone, edera, delle quali sono vietati la raccolta ed il danneggiamento, fatte salve le normali pratiche selvicolturali. Pertanto, nei limiti delle proprie disponibilità economiche, il Parco mette a disposizione delle realtà operanti sul territorio, un contingente annuo di sementi e/o materiale per protrazione vegetativa adatto.

Nel valutare le proposte di riordino dei fondi che implicino lo spostamento e/o la modifica di siepi e fasce boscate esistenti, si considera una condizione ideale dal punto di vista faunistico (laddove non inficiante la normale pratica agricola) la realizzazione di siepi, cortine e fasce boscate con larghezza utile a costituire un asse prevalentemente arboreo integrato ai lati da vegetazione prevalentemente arbustiva.

In ogni caso le nuove siepi devono avere composizione mista e plurispecifica e comprenderanno sia specie arbustive che arboree.

La gestione delle siepi boscate e dei filari già individuati nella cartografia del PLIS andrà effettuata secondo quanto ivi indicato, salvo sempre consentire il governo ceduo secondo gli usi consuetudini locali.

Il materiale di risulta delle utilizzazioni boschive potrà essere accumulato in bosco, nel rispetto della legislazione vigente, a scopo faunistico.

Il Parco incentiva la distribuzione sul territorio di strutture nido artificiali privilegiando specie quali cincie, allocco, civetta, rampichino, picchio muratore e chirotteri, anche promuovendo tramite idonee iniziative il coinvolgimento delle scuole e dei Comuni territorialmente interessati dal Parco.

h. Criteria per la gestione dei canali e fossi

Lungo la rete di canali principali, in corrispondenza di aree soggette a pubblico Demanio, il Parco si attiva al fine di intervenire alla disponibilità convenzionale delle aree per la effettuazione di interventi di potenziamento boschivo o di rinaturalizzazione, fermo restando il mantenimento di idonei passaggi ed accessibilità per gli interventi di manutenzione. Sulla rete irrigua sono sempre ammessi gli interventi di pulizia e di manutenzione ordinaria.

Gli interventi di regimazione delle acque su tratti facenti parte della rete irrigua principale e, comunque, al servizio di più aziende agricole potranno essere attuati ma dovranno essere finalizzati anche ad un miglioramento ambientale della regimazione delle acque e del paesaggio agrario.

In occasione di eventuali interventi straordinari su tratti di canali attualmente tombinati, compatibilmente con motivi di messa in sicurezza e di regimazione delle acque, va prevista la possibilità di procedere alla volontaria e progressiva eliminazione delle tombinature in essere (fermo restando i diritti di passo ed i servizi esistenti e la prevenzione di danni a terzi).

Su tutta la rete irrigua è vietata l'esecuzione di nuovi interventi di tombinatura, con la sola esclusione di tratti strettamente necessari a comprovate esigenze irrigue, alla creazione degli accessi ai fondi o dei passaggi connessi con viabilità o servizi o con interventi di messa in sicurezza e regimazione di tratti della rete.

Lo spostamento dei fossi irrigui ad uso esclusivo dei singoli proprietari è sempre consentito, fermo restando i diritti di terzi.

i. Necessità parere del Parco su interventi edilizi

Ogni intervento edilizio all'interno del parco dovrà preventivamente acquisire il parere di tale Ente per quanto attiene agli aspetti paesaggistici e di inserimento ambientale.

In tale ottica il Parco dovrà fornire all'Amministrazione Comunale tale parere entro 15 gg dalla formale richiesta.

15. Nell'area appositamente individuata dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE quale *Area di valore paesaggistico-ambientale speciale* devono essere attivati interventi e progetti di naturalizzazione e/o forestazione urbana, creando una barriera naturale (laddove non già presente) che valorizzi la frangia dal punto di vista naturalistico ed ecologico. In particolare, la forestazione dovrà riguardare la messa a dimora di alberature per una fascia meridionale ampia almeno 20 m a partire dall'adiacenza con il Canale Villoresi.

ART. 33 - EDIFICI ESISTENTI

1. Per gli edifici esistenti (o complessi immobiliari) non destinati alle attività agricole e per le aree a loro pertinenti tramite intervento edilizio diretto sono consentite opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso), restauro, risanamento conservativo. Le altre tipologie di intervento sono consentite attraverso la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa (Piano attuativo o Piano di recupero). Tali strumenti attuativi potranno prevedere il cambio di destinazione d'uso e rispettare i seguenti parametri:
 - a) Destinazione principale: Dr. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) – Agricolo
 - b) SL = esistente
 - c) Rc = max 1/3
 - d) Sd = min 50%
 - e) H = max 10,50 m

Si applica altresì quanto previsto all'articolo 10 delle presenti NdP e sono ammesse le recinzioni delle sole aree pertinenti dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazioni esistenti nel rispetto della normativa prevista per le zone destinate all'attività agricola di cui all'art. 31 delle presenti NdP.

TITOLO V. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

ART. 34 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 pubblicato nella G.U. 24.4.1998, n. 95, S.O. di seguito indicato con la denominazione "decreto legislativo".
2. Le diverse tipologie delle strutture di vendita sono definite dal medesimo art. 4 del decreto legislativo.

ART. 35 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.
2. Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti:
 - a) Nell'addensamento commerciale, così come identificato nelle tavole di azionamento di cui all'art. 2 delle NdP;
 - b) Ambito di rifunzionalizzazione AR1;
 - c) Ambito da rigenerare AR5 (secondo le quantità indicate all'art.21)
3. Non è previsto l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
4. Le strutture commerciali al dettaglio di qualsiasi tipologia autorizzate e regolarmente attive (salvo temporanee e regolari sospensioni dell'attività) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, vengono confermate nell'ambito della tipologia esistente e possono ampliarsi nei limiti stabiliti dall'art. 4 del decreto legislativo rispettivamente per ciascuna tipologia con l'obbligo di rispettare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui al Piano dei Servizi riverificandola sulla totalità della superficie lorda risultante a seguito dell'ampliamento.
5. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi solo all'interno di strutture commerciali diverse dall'esercizio di vicinato. Per le dotazioni di aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui al successivo art. 41 delle presenti norme.
6. Non sono previste aree per attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07.

ART. 36 - PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, gli insediamenti commerciali devono rispettare le norme del presente articolo di seguito elencate e quanto previsto all'art. 28 delle presenti norme.
2. Tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.

3. Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato, bronzato ed acciaio inox colore naturale.

Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina mentre le tende da sole possono contornare il vano dell'apertura. Sono tassativamente vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi). Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte e in ogni caso non possono essere poste ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede. Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche. I giornali di tipo luminoso possono essere installati solo a cura dell'Amministrazione Comunale.

ART. 37 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. L'apertura di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore ai mq. 2.500 non è consentita in tutto il territorio comunale.
2. La nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita comportanti opere edilizie deve essere prevista all'interno di piani attuativi così come definiti dall'art. 12 della L.R. 12/05.
3. Il piano attuativo deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopedonale, e le aree di parcheggio di pertinenza.
4. Il piano attuativo dovrà verificare quanto previsto dalle presenti Norme in tema di reperimento di aree a parcheggio pertinenziale e dal Piano dei Servizi in merito all'adeguamento del fabbisogno di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
5. Il progetto del piano attuativo dovrà contenere obbligatoriamente:
 - a) studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato comprendente la descrizione della rete infrastrutturale esistente, determinazione dei flussi di traffico esistenti con stima dei momenti di punta, determinazione dei flussi globali e di punta previsti come conseguenza del nuovo insediamento commerciale suddivisi per tipo di traffico (mezzi merci, auto, ciclopedonale)
 - b) sistemazione dell'area esterna con le indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le specie arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;
 - c) previsione dei percorsi carrai, ciclabili e pedonali di accesso alla struttura e la circolazione dei mezzi destinati allo scarico delle merci ed al carico dei rifiuti;

- d) sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per le biciclette, per i motoveicoli a due ruote;
- e) localizzazione e tipologia degli eventuali percorsi coperti e degli eventuali ricoveri fissi dei carrelli per la spesa;
- f) la correlazione tra l'insediamento commerciale e la presenza o previsione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o private.

ART. 38 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

1. Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 6 del 2.2.2010.
2. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, l'esercizio del commercio su aree pubbliche non è consentito.

ART. 39 - NORME RELATIVE AI PUBBLICI ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 6 del 2.2.2010 sono ammesse in tutto il tessuto urbano consolidato (TUC), con le limitazioni indicate nelle schede d'ambito di riferimento.
2. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, l'apertura, ampliamento, ristrutturazione o trasferimento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande deve rispettare quanto previsto dal precedente art.36.
3. Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale, le nuove autorizzazioni per pubblico esercizio o ampliamento di superfici destinate alla somministrazione, possono essere concesse solo a seguito di dimostrazione da parte del richiedente del possesso di spazi pari ad almeno il 100% della superficie di somministrazione del nuovo pubblico esercizio, destinati a parcheggio per la clientela ed aperti al pubblico senza alcun impedimento almeno negli orari di apertura dell'esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in uso esclusivo del richiedente, al chiuso o all'aperto, e dovranno essere adeguatamente pubblicizzati e reperiti in un raggio di massimo 100 m. dal nuovo esercizio. , distanza misurata con il percorso pedonale più breve e non devono presentare alcuna criticità di fruizione quale, ad esempio, l'attraversamento di strade di tipo superiore alla strada locale. Nel caso in cui il richiedente non sia in grado di reperire completamente i parcheggi, potrà presentare richiesta di parziale o totale monetizzazione all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di accettare tale monetizzazione. Tale riduzione potrà essere effettuata sulla scorta della situazione dello stato di fatto relativa a fattori di mobilità, traffico e all'armonica integrazione con le altre funzioni ed alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico. Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività. Nel caso di ampliamento non permanente per occupazione di spazi all'aperto, il pagamento dell'eventuale monetizzazione di cui al presente comma 3,

non deve essere reiterato ad ogni richiesta ma viene effettuato "una tantum". Per ampliamenti della superficie destinata alla somministrazione non superiore al 20% della superficie stessa non si applicano le norme del presente articolo. Per ogni eventuale richiesta successiva di ulteriore ampliamento, ai fini del calcolo del 20% di cui sopra, si terrà conto di tutti gli ampliamenti precedentemente eseguiti.

4. La somministrazione di alimenti e bevande può essere effettuata anche su spazi situati all'aperto, sia su suolo pubblico sia su suolo privato, purché legati ad una autorizzazione in essere in ambiente chiuso. Tali spazi dovranno essere situati nell'area prospiciente all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione; non è ammessa la presenza di una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione, e comunque in modo da non intralciare il traffico dei veicoli ed il passaggio dei pedoni sulle vie e piazze, o in altri spazi pubblici, e non impedire l'accesso alle abitazioni, negozi, uffici, ed altri ingressi pubblici e privati. L'occupazione può avvenire mediante due modalità:
 - a) A con sedie, tavoli, paraventi ed altre attrezzature facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore (ombrelloni, sistemi illuminanti e di riscaldamento, ecc.),
 - b) B con strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati, ma non fissati se non con fissaggio mobile, al suolo (verande, gazebi, pergolati e similari).

Gli arredi e le attrezzature facilmente rimovibili devono essere scelti anche in base a valutazioni di tipo acustico legate alle fasi di posizionamento, rimozione e impilamento. Le autorizzazioni per le occupazioni di suolo pubblico relative alle strutture di tipo B possono essere rilasciate solo con carattere temporaneo, nel rispetto della normativa igienico sanitaria e della Tosap o, se istituita, dalla tassa comunale per l'occupazione degli spazi. Le strutture accessorie di cui al punto B, avendo carattere non permanente e provvisorio, non costituiscono aumento di superficie lorda di pavimento ai sensi delle presenti norme di piano.

5. Caratteristiche costruttive delle verande. La tamponatura della struttura portante, in metallo verniciato o legno, è ammessa con materiali quali vetro, plexiglas o similari. Deve essere garantita l'insonorizzazione della struttura a salvaguardia della pubblica quiete. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti. I manufatti non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti. Ogni caso sarà valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno. In presenza di più pubblici esercizi potrà essere prevista una soluzione unitaria. Ove vi siano più esercizi commerciali adiacenti, la lunghezza (in facciata) per ciascuna veranda non può superare quella corrispondente dei locali di pertinenza. La veranda e le sue pertinenze accessibili al pubblico devono osservare tutte le prescrizioni

in materia di superamento di barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap in carrozzella. Gli eventuali impianti di areazione o condizionamento, gruppi elettrogeni ed altre apparecchiature similari di servizio alla struttura, dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo alla circolazione pedonale e alla quiete pubblica e dovranno in ogni caso essere opportunamente protetti ed inseriti nella struttura in modo tale da non arrecare pregiudizio estetico e sotto il profilo della sicurezza. Tali apparecchiature dovranno essere indicate in progetto e comunque l'installazione o modifica delle stesse dovrà essere oggetto di esame in sede di rilascio della autorizzazione. Per quanto attiene le caratteristiche igienico-sanitarie si richiamano integralmente le disposizioni della normativa sanitaria vigente.

6. Caratteristiche costruttive dei pergolati e gazebo. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa a sostegno di piante rampicanti. La struttura che non dovrà avere né grondaie né pluviali non può essere tamponata. È ammessa invece la copertura con materiali di facile smontaggio non rigido quali stuoie, in canna bambù o legno o similari, oppure tela con l'aggiunta di materiali necessari al contenimento delle emissioni acustiche.
7. Le strutture di cui ai presenti commi 5 e 6 dovranno essere sottoposte, ad esclusiva cura e responsabilità del concessionario e titolare dell'autorizzazione, ad opportuna manutenzione. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi o cose resta a carico del concessionario/autorizzato. Qualsiasi modifica da apportare alle strutture suddette (forma, quantità, dimensioni, colori) dovrà essere preventivamente autorizzata. L'occupazione è in ogni caso possibile solo a seguito del rilascio della relativa concessione di suolo pubblico, previa verifica di conformità con le norme di legge e di regolamento e con gli strumenti di pianificazione e di programmazione in vigore, nonché dell'atto abilitante. E' facoltà dell'Autorità competente vietare le occupazioni sia di tipo A sia di tipo B che sono in contrasto con le caratteristiche peculiari dei luoghi per i quali è stata richiesta l'occupazione. Non sono consentite forme pubblicitarie e l'apposizione di insegne in tali spazi. È vietato altresì interessare il suolo pubblico attiguo con affissioni, esposizioni, occupazioni di qualsiasi altro genere atte a pregiudicare la visibilità per il traffico veicolare e/o pedonale o la segnaletica.

ART. 40 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E A SERVIZIO DELLA VIABILITA' STRADALE

1. Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.
2. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 86 della L.R. 6/10, di seguito vengono:
 - a) individuati i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti

esistenti e attività commerciali e artigianali di servizio alla circolazione (autofficine, gommista, elettrauto, carrozzeria, autolavaggio, ecc.);

b) stabilite le norme applicabili a tali aree.

3. La realizzazione di nuovi impianti e l'ampliamento degli impianti esistenti è vietata:
 - a) nei nuclei di antica formazione ai sensi del disposto dell'art. 2, comma 1-bis del d.lgs. n.32/1998;
 - b) nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ai sensi del disposto dell'art. 2, comma 1-bis del d.lgs. n.32/1998, ad esclusione di una fascia larga ml. 80,00 corrente lungo la SP 12 non inserita nel PLIS del Parco del Roccolo.
4. Negli altri ambiti è consentita la realizzazione di nuovi impianti e, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.
5. Nei nuovi impianti e negli interventi di, l'ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti, è consentita la realizzazione di servizi accessori all'utente come definiti dalla lettera j) del comma 1 dell'art. 82 della L.R. 6/10.
6. La realizzazione di nuovi impianti o l'ampliamento di quelli esistenti può avvenire solo a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/01(o a mezzo di Piano Attuativo laddove previsto nelle apposite schede) nel quale saranno, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - b) le caratteristiche morfologiche dell'intervento;

L'area minima di intervento dei nuovi impianti, effettivamente a disposizione dell'utenza, deve essere pari a 1500 mq. e gli indici urbanistici sono i seguenti se non già diversamente disposti nelle apposite schede per interventi subordinati a Piano attuativo:

- $R_c = 1/2$
- $i_f = 0,5 \text{ mq/mq}$
- $H = \text{max } 8 \text{ ml.}$

7. Il progetto finalizzato all'ottenimento del Permesso di costruire Convenzionato /Piano Attuativo dovrà contenere obbligatoriamente:
 - a) studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico in entrata ed in uscita dall'impianto
 - b) sistemazione dell'area esterna con le indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le specie arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;
 - c) previsione dei percorsi carrai e pedonali di accesso alla struttura;

- d) sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per i motoveicoli a due ruote;
 - e) localizzazione e tipologia delle pensiline, degli erogatori di qualsiasi genere di fluidi e degli eventuali percorsi coperti;
 - f) localizzazione di tutte le infrastrutture ed impianti necessari per il funzionamento complessivo dell'area di servizio.
8. Tutti i progetti che riguardano nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti sono sottoposti al parere della Commissione edilizia.
9. I progetti di nuovi impianti e di ristrutturazione totale di quelli esistenti hanno l'obbligo di dotarsi di infrastrutture di ricarica elettrica di potenza elevata almeno veloce nonché di rifornimento di GNC o GNL anche in esclusiva modalità self-service, nel rispetto di quanto disposto dall'art.18 del D.Lgs. 257/2016. Le aree occupate da sole infrastrutture per il rifornimento di energia elettrica per i veicoli a trazione elettrica non sono considerate, ai sensi del presente articolo, come impianti stradali per la distribuzione dei carburanti.

TITOLO VI. SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI

ART. 41 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme hanno per oggetto la casistica delle soluzioni specifiche relative alle specie arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, ombratilità, manutenibilità.
2. Forniscono indicazioni progettuali e suggeriscono sensibilità nel recepimento dell'intorno come fattore di criterio fondamentale nella progettazione stessa e sono da considerarsi prescrittive, per quanto riguarda gli spazi di nuova realizzazione e come obiettivo da raggiungere per gli spazi esistenti.
3. Le presenti norme hanno come riferimento l'intero territorio comunale con esclusione:
 - a) degli orti botanici, vivai e simili di aziende regolarmente esercitanti l'attività florovivaistica
 - b) le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola
 - c) i boschi di cui alla L.R. 31/08 (art.42), definiti in particolare come le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri
 - d) gli alberi da frutta, ad eccezione di noci, castagni e ciliegi
 - e) le seguenti specie considerate infestanti in quanto specie alloctone invasive nei confronti del patrimonio floristico padano: ailanto (*Ailanthus altissima*), ciliegio tardivo (*Prunus serotina*), fitolacca (*Phytolacca decandra*)
 - f) i giardini ed i parchi soggetti a particolari forme di tutela in base alla vigente legislazione
 - g) gli alberi o gruppi di alberi per i quali sono stabilite particolari forme di protezione
 - h) gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa.
4. Le norme contenute nel D.d.u.o. 28 aprile 2010 - n. 4461 - Definizione delle aree delimitate ai sensi del decreto n. 4379 del 27 aprile 2010, «"Nuove misure regionali di controllo ed eradicazione di *Anoplophora chinensis* in Regione Lombardia" sono prevalenti sulle presenti norme.
5. Sono oggetto di protezione particolare:
 - a) gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno 95 cm. misurata a mt. 1,30 da terra e/o con almeno 12 metri di altezza, nonché le specie che, per caratteristiche proprie della specie, non raggiungono le dimensioni succitate. Nel caso di alberi con più tronchi (policormici) si misurerà la somma delle circonferenze dei singoli tronchi, misurate come sopra precisato.
 - b) le specie arboree ed arbustive elencate al successivo art.4, comma 11.

ART. 42 - ELEMENTI DEL SISTEMA

1. **AIUOLA** - Nasce dalla necessità di delineare una parte di un percorso attraverso modesti rialzi opportunamente delimitati e protetti, destinati per lo più a tappeto verde, in corrispondenza di svincoli stradali, salvagenti, piazzole spartitraffico, ecc. Sono previste tre tipologie per tale spazio:

- a. realizzata in ciottoloni;
- b. con prato e/o piante tappezzanti o coprisuolo;
- c. con prato e con piante arbustive e/o tappezzanti.

La prima tipologia è da utilizzare laddove le ridotte dimensioni dell'aiuola (lato più corto < cm 120) sconsigliano la realizzazione di qualsiasi attrezzatura vegetale. Consiste nella costipazione degli spazi cordonati con materiale lapideo costituito da grossi ciottoli di fiume e nel fissare tali ciottoli tra loro con malta cementizia facendo attenzione a lasciare evidenziati i singoli ciottoli. La seconda tipologia è da utilizzare laddove esistono problemi relativi alla visibilità tra veicoli o tra veicoli e pedoni ed una eventuale eccessiva crescita dell'impianto vegetale potrebbe accentuare i problemi in tal senso.

La terza tipologia è da utilizzare in tutti gli altri casi.

2. **FIORIERA E VASCA** - La presenza di fioriere rialzate da terra riveste numerose funzioni: movimentata le cadenze ambientali generali, difende i percorsi, consente la separazione fra specie piantate a livelli diversi, funge da occasione di sosta e riposo e permette - soprattutto - di godere da vicino dei colori e degli aromi delle pianticelle che ospita. Sono previste due tipologie per tale manufatto:

- a. realizzata con elementi mobili o semifissi (fioriera);
- b. realizzata con elementi organicamente inseriti in attrezzature di arredo urbano (vasca).

La prima tipologia è da utilizzare laddove si rendono necessarie interruzioni di spazi continui a protezione di utenze deboli o di spazi che richiedono particolari attenzioni. Non vengono fornite indicazioni circa le specie da impiegare.

La seconda tipologia viene prevista dal progetto di opera pubblica a cui è organicamente collegata.

3. **VIALE ALBERATO** - I filari di alberi lungo le strade assolvono a una serie di funzioni a partire dal rilevante apporto estetico alla mitigazione relativamente all'impatto acustico ed alla dispersione delle polveri e dall'ombreggiamento nei periodi estivi. La realizzazione di viali alberati deve essere sempre prevista nella progettazione di nuove strade. Sono previste due tipologie per tale elemento:

- a. lungo le strade all'interno del centro abitato;
- b. lungo le strade extraurbane.

Per la realizzazione del viale alberato della seconda tipologia si deve tener conto dei vincoli normativi vigenti:

- il D.P.R. 495/92 prevede che l'impianto di alberature lungo le strade extraurbane sia realizzato ad una distanza minima di m. 6 dal confine della strada

- il D.L. 285/92 vieta la messa a dimora di alberi da parte di proprietari di fondi privati lateralmente alla strada.
- 4. **BARRIERA VEGETATA**- La barriera a valenza multipla si presta a ridurre gli impatti, da rumore, da polveri, da aerosol, da emissioni luminose, prodotti da sorgenti che possono essere puntiformi localizzate su aree più o meno vaste (aree produttive, impianti tecnologici, impianti di depurazione). L'intervento prevede l'interposizione di fasce di vegetazione naturale con funzione tampone, in genere di strutture con vegetazione prevalentemente legnosa di differente ampiezza e natura in associazione anche a terrapieni. In alternativa si possono utilizzare strutture che hanno minore necessità di spazio in quanto prevedono unità atte alla crescita di vegetazione di varia natura, in moduli sovrapposti o su rilevati. La natura generale degli interventi contempla: movimenti di terra per eventuale formazione di terrapieni, sistemazione e correzione del terreno, messa a dimora di alberi ed arbusti, inserimento di piccole opere a favore di specie animali di piccola taglia.
- 5. **ORTO URBANO** - L'orto urbano è adibito ad attività orticole non professionali e sono soggetti a specifici progetti unitari. Se la superficie unitaria dell'orto urbano supera i m². 30, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi aventi le caratteristiche descritte all'art. 6, comma 10 delle presenti Ndp ma con superficie massima di m². 6,00 ed altezza massima di m. 2,20. Le recinzioni sono realizzate esclusivamente con siepi arboree o barriere vegetate con altezza massima di m. 1,60, anche con recinzioni in rete metallica. Non è ammesso l'allevamento di animali da cortile. Il PGT individua un'area di proprietà comunale da adibire ad orto urbano, la cui normativa e relative modalità esecutive sono contenute nell'apposito Regolamento comunale.
- 6. **GIARDINO URBANO** - Gli spazi a verde con aree a prato, con arbusti ed alberi, realizzato in prossimità di aree edificate, sono realizzati con funzioni diverse e specifiche (ornamentale, ricreazionale, ludica) o polivalente. Le aree a verde di pertinenza di attrezzature ed edifici pubblici, tra cui il cimitero e gli edifici scolastici, sono equiparate a giardino urbano. Sono previste tre tipologie per tale elemento:
 1. area pubblica realizzata al servizio di insediamenti residenziali;
 2. area di pertinenza di edifici od attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
 3. area privata di pertinenza di insediamenti residenziali e non residenziali.

Per le aree a tipologia di tipo 1) e 2) occorre attenersi a quanto indicato al successivo comma 11. Nella tipologia di tipo 2) sono rispettate le caratteristiche peculiari e specifiche delle varie attrezzature, sia di carattere sportivo sia di carattere ludico e di intrattenimento.

Nella realizzazione dell'ecosistema vegetale della tipologia 3) di nuova formazione ed in particolare nelle parti dei lotti privi di idonee alberature, sono poste a dimora nuove specie arboree e/o arbustive, almeno 1 albero e 2 arbusti ogni 100 mq di superficie drenante, scelte di preferenza tra le specie autoctone di cui al successivo comma 11. La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni

di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio.

Nella progettazione dei nuovi impianti, si dovrà prevedere e garantire uno spazio adeguato allo sviluppo a maturità degli esemplari da piantare. In linea generale è opportuno tener conto, oltre agli adempimenti previsti dalla normativa vigente, l'ampiezza dello spazio disponibile, l'espansione dell'apparato radicale, la velocità di accrescimento, il portamento, la dimensione della chioma a maturità, i condizionamenti dovuti all'ombreggiamento di alberi o strutture esistenti, la presenza di corpi illuminanti.

In via propositiva si segnalano i seguenti valori indicativi:

altezza definitiva (m)	Sesto di impianto (m)	Distanza minima da cordolo marciapiede (m)	Distanza minima da edifici (m)
Arboreo < 8	6 – 10	2 – 3	8
Arboreo > 8	2 – 4	1 – 2	4

7. Nelle zone esterne al TUC la piantumazione delle seguenti specie è soggetta alle limitazioni di cui al successivo comma 8:

1. tutte le conifere eccetto il pino silvestre (*Pinus sylvestris*);
2. i salici piangenti (*Salix babilonica*, *S. x chrysocoma*, ecc.), eccetto che per 1-3
3. piante attorno a specchi d'acqua artificiali, nell'ambito di un parco o giardino (vietati intorno a maceri o laghetti);
4. i noci esotici (generi *Carya* e *Pterocarya*) e noce nero (*Juglans nigra*);
5. i faggi (genere *Fagus* e *Nothofagus*);
6. la quercia rossa (*Quercus rubra*) e di palude (*Quercus palustris*);
7. tutte le magnolie (genere *Magnolia*);
8. l'albero dei tulipani (*Liriodendron tulipifera*);
9. il liquidambar (*Liquidambar styraciflua*);
10. il lauroceraso (*Prunus laurocerasus*);
11. il ciliegio nero (*Prunus serotina*);
12. la gleditsia o spino di giuda (*Gleditsia triacanthos*);
13. le sofore (*Sophora sp.p.*);
14. l'albizzia o gaggia arborea (*Albizzia Julibrissin*);
15. l'Ailanto (*Ailanthus altissima* o *A. glandulosa*);
16. il sommacco maggiore (*Rhus typhina*);
17. l'albero dei fazzoletti (*Davidia involucrata*);

18. la catalpa (*Catalpa bignonioides*);
 19. tutte le Agavacee, le Palme e le Musacee (Banano);
 20. tutte le tipologie di agrumi;
 21. tutti i tipi di mimose;
8. L'utilizzo di tali specie è consentito (fatte salve le condizioni agronomiche e pedoclimatiche) solo se la scelta viene esplicitamente motivata con apposita relazione (motivazioni di composizione architettonico - paesaggistica, non in contrasto con l'inserimento dell'area nel paesaggio circostante), ed in misura inferiore al 20% del numero complessivo delle alberature messe a dimora. Sono consentite deroghe alla norma del presente comma in caso di restauro di verde di parchi e giardini storici in caso di impianti di arboricoltura da legno.
9. Nelle aree destinate alle attività agricole e forestali, è comunque vietata la sostanziale modifica e/o eliminazione degli elementi boscati minori, ossia gruppi di alberi, filari isolati, siepi boscate, ivi compreso l'abbattimento, la rimozione, lo sradicamento e l'estirpazione delle ceppaie.
10. Sono soggette a particolare salvaguardia le seguenti aree ed i seguenti esemplari presenti nel territorio comunale:
1. PARCO COMUNALE EX VILLA SALA - RONDANINI
 2. PARCO DI VILLA ANGELINI – ROTA BATTAGLIA (PRIVATO)
 3. PARCO DI VILLA VILLORESI (PRIVATO)
 4. BAGOLARO (*Celtis australis*) di VIA PER BUSTO ARSIZIO
 5. PLATANO (*Platanus sp.*) di PIAZZA LOMBARDIA
 6. PIOPPO NERO (*Populus nigra*) presso STRADA VICINALE di VIA PER FURATO
 7. FARNIA (*Quercus robur*) all'altezza del civico 80 di VIA INVERUNO
 8. GIARDINO PROPRIETA' F.LLI RIMOLDI (PRIVATO)
 9. GIARDINO PROPRIETA' EX PESSINA (PRIVATO)
 10. BAGOLARO (*Celtis australis*) di VIA SAURO 3 (PRIVATO)
 11. PARCO FIGINI NAJMILLER (PRIVATO)
 12. CEDRO (*Cedrus deodora*) del CIMITERO di BUSTO GAROLFO
 13. PIOPPO NERO (*Populus nigra*) di VIA LEGNANO
11. Sono considerate specie autoctone con riferimento al territorio comunale le seguenti specie:
- ARBOREE
- | | |
|--|--|
| - Pioppo bianco (<i>Populus alba</i>) | - Salice da ceste (<i>Salix triandra</i>) |
| - Salice bianco (<i>Salix alba</i>) | - Salice viminale (<i>Salix viminalis</i>) |
| - Pioppo nero (<i>Populus nigra</i>) | |
| - Salice barbuto (<i>Salix daphnoides</i>) | |

- Ontano nero (*Alnus glutinosa*)
- Olmo campestre (*Ulmus minor*)
- Farnia (*Quercus robur*)
- Acero campestre (*Acer campestre*)
- Frassino (*Fraxinus excelsior*)
- Ciliegio selvatico (*Prunus avium*)
- Salice fragile (*Salix fragilis*)
- Orniello (*Fraxinus ornus*)
- Melo selvatico (*Malus sylvestris*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Pioppo tremolo (*Populus tremula*)
- Tiglio selvatico (*Tilia cordata*)

ARBUSTIVE

- Biancospino (*Crataegus monogyna*)
- Pallone di maggio (*Viburnum opalus*)
- Sambuco (*Sambucus nigra*)
- Frangola (*Frangula alnus*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Rosa canina (*Rosa canina*)
- Melo selvatico (*Malus sylvestris*)
- Salice cenerino (*Salix cinerea*)
- Salicone (*Salix caprea*)
- Spin-cervino (*Ramnus catharticus*)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Orniello (*Fraxinus ornus*)
- Viburno (*Viburnum lantana*)
- Sanguinello (*Cornus sanguinea*)

12. La progettazione del verde pubblico e privato deve essere orientata verso la riduzione o il contenimento dell'andamento epidemiologico delle allergopatie utilizzando specie con bassa o nulla allergenicità; pertanto, consiglia di evitare l'uso di Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo e di erbe appartenenti a Graminacee, Plantaginacee e Polygonacee.

TITOLO VII. SISTEMA DEGLI SPAZI E DEI PERCORSI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO INTERAZIONE CON GLI SPAZI PRIVATI

ART. 43 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme hanno per oggetto la casistica delle soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni dei vari spazi e percorsi in relazione alle diverse parti del territorio comunale e tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine urbana e rurale storicamente consolidata.
2. Forniscono altresì indicazioni progettuali e suggeriscono sensibilità nel recepimento dell'intorno come fattore di criterio fondamentale nella progettazione stessa.
3. Le presenti norme sono da considerarsi prescrittive, per quanto riguarda gli spazi di nuova realizzazione e come obiettivo da raggiungere per gli spazi esistenti laddove non siano presenti ostacoli non eliminabili.
4. Le presenti norme hanno come riferimento l'intero territorio comunale.

ART. 44 - ELEMENTI DEL SISTEMA

1. **SPAZI PER LA CIRCOLAZIONE PEDONALE** - Tutto lo spazio pubblico e di uso pubblico del territorio comunale è a disposizione della circolazione pedonale, ad eccezione delle strade ove tale circolazione è vietata da apposite norme, e gli eventuali ostacoli presenti tali da impedire o limitare tale percorribilità dovranno essere rimossi. Esistono spazi destinati e riservati a tale tipologia di traffico.

Sono previste tre tipologie per tali spazi:

- a) marciapiede: parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni;
- b) marciapiede protetto: corsia pedonale dotata di elementi fisici la cui altezza non consenta agli auto- mezzi di invadere tale zona o sono separate da spazi, di verde o di sosta, sufficientemente ampi da impedire tale invasione.
- c) porticato: marciapiede protetto coperto sia da semplice tettoia sia da corpo di fabbrica (portico).

La sede di tutte le tipologie di spazio sopra descritte è libera da alberature, edicole, cabine telefoniche, fioriere ed altre attrezzature fisse o semifisse che ne impediscano l'uso pedonale. Solo sui marciapiedi possono essere ubicati i seguenti elementi: idranti previsti dalla normativa antincendio, pali e supporti per la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica. Tali elementi debbono comunque consentire il libero e comodo passaggio del traffico pedonale e delle persone con limitata o impedita capacità

motoria. In particolare le soluzioni progettuali devono tendere ad agevolare la mobilità nell'ambiente urbano, sostenere l'accessibilità ai servizi di utilità sociale, culturale, sanitaria, per coloro che sono portatori di handicap, e in modo specifico per i non vedenti. L'intervento, nel merito, deve essere mirato, da un lato, alla rimozione e ricollocazione di tutti gli ostacoli fissi e mobili, sia al suolo che aerei, (motorini, biciclette, auto, pali, cartellonistica stradale e pubblicitaria, ecc.); dall'altro, a creare condizioni di percorribilità della città mediante l'installazione di semafori sonori, e la sistemazione, in maniera più visibile, della toponomastica e dei numeri civici, garantendo altresì la completa accessibilità ai servizi e agli uffici di pubblica utilità, realizzando percorsi guidati, pavimentazioni speciali, strutture informative ad alta tecnologia.

Le soluzioni progettuali e le successive realizzazioni degli interventi sono finalizzate alla contemporanea esigenza di carattere formale (estetica) e funzionale (praticabilità) senza alcuna prevalenza di un aspetto rispetto all'altro in quanto considerati un tutt'uno all'interno della ricerca della qualità urbana. L'intero manufatto è progettato e realizzato avendo particolare cura che le acque meteoriche trovino un immediato deflusso senza alcun tipo di stagnazione anche temporanea e vengano smaltite attraverso opportuni punti di captazione.

Nelle pavimentazioni esterne i materiali lapidei costituiscono la soluzione tradizionale per eccellenza, in grado di soddisfare al meglio i parametri di compatibilità ambientale e di integrabilità con l'intorno. Poiché presentano costi superiori rispetto ad altri materiali utilizzati per pavimentazioni esterne, il loro impiego è limitato a luoghi di particolare pregio architettonico, quale il nucleo di antica formazione o zone nei pressi di edifici monumentali, la cui pavimentazione può assumere la connotazione di intervento qualificante. In tutti gli altri casi trovano impiego i masselli in calcestruzzo autobloccanti di tipo fotocatalitici. Le pavimentazioni con elementi seriali piccoli abbisognano di soluzioni perimetrali di contenimento che si oppongano al movimento laterale degli elementi stessi indotto dalle sollecitazioni d'uso. A tal fine sono impiegati binderi opportunamente dimensionati in materiale duro (granito o serizzo) posati su sottofondo cementizio.

Gli elementi di protezione trovano impiego ogni qualvolta le dimensioni complessive della strada, la complanarità dei vari percorsi e la necessità di garantire sicurezza al pedone lo impongono.

Gli elementi di protezione possono essere:

continui (barriera)

discontinui (dissuasori di traffico).

Lungo le strade non locali ed in prossimità di edifici o aree pubbliche e di uso pubblico, gli elementi di protezione sono di tipo continuo.

I tipi discontinui possono essere a colonnina metallica o ad elemento in pietra. Quest'ultimo viene impiegato principalmente come elemento iniziale protettivo di una serie di elementi del tipo realizzato in metallo.

Sintesi delle attenzioni progettuali: il pedone è il vero protagonista della scena urbana, a lui si devono tutte le attenzioni ed ogni altro tipo di circolazione deve essere rispettoso della sua esistenza e della sua possibilità di muoversi e sostare.

2. **AREE DI SOSTA PEDONALE** - Le aree di sosta e svago per i pedoni, aventi caratteristiche tali da soddisfare anche il fabbisogno di standard di opere di urbanizzazione secondaria previsti dalle vigenti disposizioni di legge, sono realizzate in spazi nettamente separati dalla sede stradale.

In tali aree sono previste, in via indicativa, le seguenti attrezzature al servizio dei pedoni:

- a. cestino gettacarte;
- b. rastrelliera per la sosta delle biciclette;
- c. panchine con zone d'ombra, preferibilmente di tipo arborea;
- d. fontanella di acqua potabile

Le aree devono essere illuminate tenendo conto delle alberature eventualmente esistenti in modo da evitare zone d'ombra. Per quanto riguarda le indicazioni costruttive, esse sono le medesime illustrate per gli spazi di circolazione pedonale di cui al comma precedente. I vari elementi che costituiscono le attrezzature sono progettati e realizzati con particolare attenzione per quanto riguarda la possibilità di resistere ad atti di vandalismo, uso improprio e furto.

3. **SPAZI PER LA CIRCOLAZIONE CICLISTICA** - Ad esclusione degli spazi riservati esclusivamente alla circolazione ed alla sosta pedonale, tutto lo spazio pubblico e di uso pubblico del territorio comunale è a disposizione della circolazione ciclistica e gli eventuali ostacoli presenti tali da impedire o limitare tale percorribilità dovranno, se possibile, essere rimossi. Il P.G.T. individua la rete ciclabile e ciclopedonale quale elemento integrante della rete di livello regionale e provinciale, prevedendo la connessione dei grandi attrattori di traffico di interesse locale quali il sistema scolastico, le strutture di vendita, le aree industriali, il sistema della mobilità pubblica e in generale gli elementi di interesse sociale, storico, culturale di fruizione pubblica.

Utilizzando lo schema di classificazione definito dall'art. 6 del D.M. 30/11/1999 n. 557, sono previste le seguenti tipologie di pista ciclabile:

- a. in sede propria, ovvero con sede fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
- b. su corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale con elemento di separazione costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
- c. su corsia riservata ricavata dal marciapiede, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni.

La tipologia a) è da preferirsi in ogni caso in cui le condizioni degli ostacoli irrimovibili e lo spazio a disposizione lo permettono.

La tipologia b) non viene ritenuta come proponibile in nessuna condizione stradale del territorio comunale o perché pericolosa o perché inutile a seconda dei casi.

La tipologia c) è utilizzabile laddove dovesse risultare irrealizzabile la tipologia a). Lungo le strade non di tipo locale le piste ciclabili devono essere del tipo a).

4. **AREE DI SOSTA PER AUTOVEICOLI PER IL TRASPORTO COLLETTIVO**- Le piazzole di fermata degli autoveicoli per il trasporto collettivo sono realizzate all'interno di appositi golfi di fermata esterni alla corsia di marcia.

In prossimità della piazzola di sosta viene prevista un'apposita area destinata all'attesa del mezzo pubblico da parte degli utenti. Tale area sarà pavimentata con materiale resiliente antisdrucchiabile non di tipo continuo, opportunamente cordonata e dotata di pendenze per lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'attrezzatura al servizio dell'utente del mezzo pubblico in tale spazio di sosta è costituita da: cestino gettacarte, struttura di sedute protetta dagli agenti atmosferici, appositi spazi per avvisi ed istruzioni per l'utilizzo dei mezzi pubblici.

5. **SPAZI PER LA CIRCOLAZIONE AUTOVEICOLARE** - Nella progettazione/realizzazione di nuove strade o nella riqualificazione di quelle esistenti occorre un'attenzione particolare al contesto urbano in cui si collocano o sono collocate. In particolare si segnala come sia l'edificato circostante sia il non edificato costituiscano un elemento fondamentale della progettazione all'interno della valutazione dell'impatto visivo che si percepisce dalla strada. A tal proposito si sottolinea la possibilità di prevedere come obiettivo progettuale il risultato di avere strade tra loro diverse nell'impatto visivo e ciascuna con una propria caratteristica morfologica. Soprattutto nella realizzazione della viabilità al servizio di insediamenti previsti da Piani Attuativi, si deve prevedere di assumere, come disegno dell'impianto urbanistico e degli spazi pubblici, ipotesi che traggono spunto dalla tradizione locale e dal paradigma del centro storico. La configurazione degli spazi pubblici maggiormente significativi, come la strada e la piazza, e la definizione di alcuni elementi di arredo (pensiline, pergolati, recinzioni, alberature, sedute, ecc.) potrebbero diventare elementi caratterizzanti anche degli elementi tipici della progettazione architettonica degli edifici stessi: sistema dei percorsi, zone di accesso agli alloggi, zone verdi private che si affacciano su spazi pubblici, corti interne sistemate a verde, logge, belvederi, strade alberate, vicoli, parcheggi integrati con il sistema del verde, ambienti protetti per il gioco dei bambini, terrazze panoramiche, fino agli stessi profili regolatori degli edifici. In fase di definizione del progetto della nuova viabilità a sud dell'abitato, occorrerà effettuare analisi quantitative degli spostamenti e le verifiche dell'impatto acustico. Occorre inoltre prevedere aree libere da interporre tra aree a destinazione residenziale o servizi sensibili dalle aree produttive e dalle vie di comunicazione interessate da flussi di traffico.

6. **AREE DI SOSTA PER AUTOVEICOLI** - Definizione - Le aree di sosta pubblica o di uso pubblico, aventi caratteristiche tali da soddisfare anche il fabbisogno di opere di urbanizzazione secondaria previsti dalle vigenti disposizioni di legge, sono realizzate in spazi nettamente separati dalla carreggiata sia per dimensione che per attrezzature. Sono previste due tipologie per tali aree:

- a) per entrate/uscite concentrate ovvero con presenza di uno o più passi carrai che consentono il passaggio dalla carreggiata allo spazio di sosta e viceversa, con spazio di sosta separato fisicamente dalla carreggiata;
- b) per entrate/uscite libere dalla carreggiata all'area di manovra in qualsiasi punto della carreggiata ma che utilizzano per la sosta spazi diversi per dimensione, pavimentazione ed attrezzature, rispetto agli spazi destinati alla carreggiata.

Per la tipologia a) i passi carrai di accesso sono preferibilmente almeno due, uno per l'ingresso e uno per l'uscita. Per la tipologia b) gli spazi di sosta sono previsti a spina di pesce o ortogonali alla direzione del senso di marcia della carreggiata. Possono essere previsti paralleli alla direzione di marcia solo lungo vie a senso unico. Lungo le strade non di tipo locale le aree di sosta sono del tipo a). Le aree di ricovero e/o sosta all'interno delle aree private sono dotate di un apposito spazio per permettere al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

In tali aree è previsto almeno un cestino gettacarte.

La zona pavimentata costituente lo stallo del parcheggio può essere sostituita da una zona erbosa a prato armato con sottostante materiale impermeabile idoneo ad evitare il percolamento dei liquidi inquinanti provenienti dagli autoveicoli. Tali spazi sono delimitati da apposite aiuole verdi con vegetazioni che non superano l'altezza di m. 0,75.

Gli spazi per il parcheggio sono indicati in modo chiaro negli angoli degli stalli con segni a "L" o a "T" (vedi art. 149 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e succ. mod.) utilizzando gli appositi dispositivi di cui all'art. 154 sempre del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

7. **ATTRAVERSAMENTO PEDONALE E CICLABILE** - Sono previste due tipologie per tali intersezioni:

- a) a livello raso ovvero in cui il percorso pedonale/ciclabile non subisce alcuna variazione altimetrica o perché la carreggiata si alza fino a raggiungere l'altezza del marciapiede/pista ciclabile o perché il marciapiede/pista ciclabile e la carreggiata hanno il medesimo piano;
- b) a livello sfalsato in cui il percorso pedonale/ciclabile subisce una variazione altimetrica perché esso stesso si abbassa fino a raggiungere il piano della carreggiata.

La tipologia a) è prevista per gli attraversamenti in ambito urbano e al servizio di edifici o aree pubbliche e di uso pubblico. Lungo le strade non di tipo locale, per la tipologia b), è prevista la realizzazione di apposite aiuole salvagente.

Gli attraversamenti pedonali/ciclabili sono adeguatamente illuminati. In particolare gli attraversamenti pedonali lungo le strade non di tipo locale sono illuminati da un'apposita illuminazione a forte luminosità e di tipo fendinebbia.

8. **INTERSEZIONI DEGLI SPAZI DI CIRCOLAZIONE VEICOLARE** - Con tale termine si designano le opere e le installazioni per il collegamento delle strade (rami) della rete pubblica, o di uso pubblico, tra loro. Sono previste due tipologie per tali intersezioni:
- a) ad immissione diretta, con eventuale indicazione dell'obbligo di stop o di precedenza;
 - b) ad immissione tramite sistema rotatorio.

Le intersezioni devono produrre il minimo di interferenza con i percorsi destinati alla circolazione pedonale e ciclistica consentendo l'attraversamento in sicurezza dei vari rami dell'intersezione mantenendo la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili. Le intersezioni hanno una ubicazione ed una configurazione planoaltimetrica tali da agevolare le manovre di deflusso delle correnti di traffico. Di conseguenza:

- a) l'intersezione deve permettere e favorire la percezione della discontinuità stradale attraverso disassamenti delle corsie, sopraelevazione del manto stradale, trattamento diversificato della pavimentazione, restringimenti delle strade convergenti e inserimento di presenze arboree;
- b) in prossimità di intersezioni non sono previsti passi carrai;
- c) in corrispondenza delle intersezioni sono previste zone di visibilità adeguata per l'avvistamento reciproco dei veicoli;
- d) le intersezioni devono essere adeguatamente illuminate.

Nella progettazione/realizzazione di nuove intersezioni o nella riqualificazione di quelle esistenti occorre tener presente che tali strutture, per la loro importanza tanto nella struttura viaria quanto nella loro riconoscibilità, sono elementi particolarmente idonei ad interventi di moderazione del traffico e di riqualificazione urbana.

9. **INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE** - Le installazioni pubblicitarie nel territorio comunale sono normate dall'apposito specifico regolamento.

La commissione Edilizia Comunale esprimerà pertanto parere unicamente per le insegne di esercizio installate nella sede dell'attività che dovranno in ogni caso essere inserite nel vano della vetrina.

Non è mai comunque possibile l'installazione di insegne pubblicitarie di qualsiasi natura sulla recinzione dei lotti.

TITOLO VIII. NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 45 - VARIANTE S.S. 33 RHO -GALLARATE

1. Ai sensi dell'art. 102-bis della L.r. 12/05 e del Piano Territoriale Regionale (PTR), per il progetto Variante "S.S. 33 Rho-Gallarate" è istituito il corridoio di salvaguardia pari a 40 m di ampiezza, indicato sia nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole (di cui all'art. 2 delle NdP) sia nella tavola del Documento di Piano *DT01 – Vincoli e prescrizioni sovracomunali*.
2. Per gli edifici esistenti all'interno di tali corridoi sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia non comportanti la demolizione e ricostruzione del manufatto.

ART. 46 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
2. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
3. È ammessa la realizzazione fuori terra solo se la realizzazione interrata sia specificatamente vietata da precise disposizioni di legge ed in ogni caso la loro altezza non potrà superare ml. 2,50.
4. Nei casi di cui al precedente comma 3, tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici.

ART. 47 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 11 e 12 delle presenti norme.
2. Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e superficie utile.

ART. 48 - RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05.

2. Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, sono esclusi dall'applicazione dei disposti della L.R. 12/05 artt. 63 – 64 :
 - tutti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa di qualsiasi natura;
 - i beni storico-artistici monumentali individuati dalle tavole di cui all'art. 2 delle presenti NdP ; Tale esclusione è da intendersi solo ed esclusivamente per interventi di recupero abitativo di sottotetti che prevedano, per tali edifici, la modificazione della pendenza delle falde del tetto e dell'altezza delle linee di gronda e di colmo o la realizzazione di abbaini o nuovi volumi sulle coperture; E' quindi consentito, invece, il recupero dei sottotetti che salvaguardano tali indicazioni.
3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari ubicati all'interno del tessuto Urbano Consolidato (TUC) con esclusione del nucleo di antica formazione, sono subordinati all'obbligo di reperimento nella misura indicata dalla L.R. 12/05 di spazi per parcheggio pertinenziale.
4. Non è ammessa la successiva formazione di nuove unità immobiliari nel caso di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità immobiliari esistenti o il successivo frazionamento in più unità immobiliari senza il reperimento dei parcheggi come previsto dal precedente comma 3.
5. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente o parzialmente all'obbligo di cui al precedente comma 3, è possibile convertire tale obbligo nel riconoscere all'Amministrazione Comunale una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato degli spazi a parcheggio (da stabilirsi in sede di progetto mediante computo metrico analitico) da destinare alla realizzazione di parcheggi da parte dell'Amministrazione stessa.
6. Ai sensi dell'art. 64, comma 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli interventi di recupero dei sottotetti, viene prevista l'applicazione di una maggiorazione, nella misura del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.
7. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti che comportano la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde, laddove consentito, devono essere realizzati esclusivamente al fine di assicurare i parametri minimi di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 49 - MAPPE DI VINCOLO ENAC

Ai sensi di quanto disposto con Decreto Dirigenziale prot. 11784 del 04/02/2016 ENAC di approvazione delle Mappe di Vincolo dell'aeroporto di Milano Malpensa sulla tavola di Piano denominata MPR02 è indicato il limite territoriale entro il quale trovano applicazione i disposti contenuti e le prescrizioni di tali Mappe di

Vincolo che si intendono integralmente riportati nel presente PGT e a cui dovranno sottostare gli interventi edilizi.

ART. 50 - CORRIDOI ECOLOGICI LOCALI

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all’art. 2 delle presenti Norme gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano in ambito urbano, sulla base della DGR n. 10962/09, della DGR 999/10, del Volume “Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale” e del repertorio "Buone pratiche per la rete ecologica regionale" editi da ERSAF.
2. In tali aree, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, gli interventi edilizi devono essere prioritariamente orientati verso la minimizzazione delle impermeabilizzazioni dei suoli e verso il potenziamento delle aree verdi e delle piantumazioni esistenti. Al tal fine si prescrive che gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria e che coinvolgono anche le parti esterne agli edifici che riguardano lotti interessati dalla presenza dei corridoi ecologici locali devono prevedere, complessivamente nelle aree verdi previste sullo stesso lotto di intervento, la piantumazione di 2 alberi e 4 arbusti ogni 100 mq di superficie drenante (considerando tutta la superficie drenante del lotto). Qualora le condizioni fisiche del lotto non prevedano la corretta piantumazione (in rapporto anche alle indicazioni del Titolo VI delle presenti NdP), è ammesso il convenzionamento con l’Amministrazione per l’identificazione di un’adeguata area pubblica in cui mettere a dimora gli alberi/arbusti di cui al presente articolo.
3. Gli eventuali interventi pubblici, in particolare quegli interventi sulle opere infrastrutturali esistenti o in progetto, dovranno garantire adeguata piantumazione e la costituzione di filari alberati continui.

ART. 51 - VALUTAZIONE DELL’INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI PROGETTI

1. Laddove richiamate dal PGT (nei suoi diversi strumenti), le presenti norme stabiliscono il punteggio assegnato alle soluzioni progettuali, tecnologiche, impiantistiche, che accompagnano e connotano i progetti edilizi.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA VALUTAZIONE DELL’INSERIMENTO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE DEI PROGETTI

DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO	PUNTEGGIO
Maggior copertura dei fabbisogni energetici tramite fonti rinnovabili (fotovoltaico, geotermico) con incremento non inferiore al 20% rispetto a quanto previsto dalle leggi e regolamenti di riferimento.	20 punti
Certificazione di bio-edilizia dell’edificazione (ANAB – ICEA, LEED gold, Agenzia Casa Clima – Clima Oro)	20 punti

Certificazione “casa gas free”	10 punti
Realizzazione di impianti di irrigazione delle aree verdi private che utilizzino anche acqua proveniente dal recupero dell’acqua piovana (connesso all’invarianza idraulica) – solo per interventi su edifici esistenti)	10 punti
Realizzazione di tetti verdi pari ad almeno il 70% della superficie delle coperture	10 punti
Realizzazione di facciate verdi visibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico per almeno il 40% dello sviluppo della facciata stessa	10 punti
Realizzazione di una quota di almeno il 30% in più di aree per parcheggio (indifferentemente adibito a parcheggio pertinenziale o ad area per attrezzature pubbliche)	10 punti
Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta	10 punti
Realizzazione di aree verdi permeabili in misura maggiore del 30% rispetto ai minimi previsti	10 punti
Realizzazione di recinzioni naturaliformi e barriere verdi prospicienti la viabilità pubblica e/o aree per servizi pubblici di profondità di almeno 1,5 m	10 punti
Contribuzione alla realizzazione/gestione della città pubblica, calcolato come incremento percentuale degli oneri di urbanizzazione dovuti: <ul style="list-style-type: none"> • Destinazione residenziale e servizi alla residenza (1.1 e 1.2) = +50% • Attività di produzione (2.1) = +50% • Attività terziarie (2.2 tranne medie strutture di vendita) = +50% • Attività terziarie (2.2 medie strutture di vendita) = +100% • Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale = +50% 	10 punti

2. Qualora venga dimostrata l'impossibilità di rispondere appieno alle quantità minima da realizzare rispetto ai singoli punti di cui al comma precedente, viene riconosciuta la quota parte proporzionale che si riesce a soddisfare e il relativo punteggio (sempre in proporzione al massimo assegnato).

ART. 52 - VIABILITÀ ESISTENTE E PREVISTA

1. Le superfici identificate come “viabilità” e “nuova viabilità e nuove rotatorie previste” sono utilizzate nello stato di fatto come sede stradale ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o nuove strade e rotatorie.
2. Il PGT riconosce altresì le strade esistenti, ancorché solo di fatto nell’uso pubblico delle stesse, qualora non siano puntualmente indicate nella cartografia costituente il Piano delle Regole.
3. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopeditoni individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in

questo caso si tratta di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.

4. Lungo le infrastrutture viabilistiche nonché all'interno delle relative fasce di rispetto, in particolare all'interno del centro abitato è possibile l'insediamento di strutture provvisorie per rivendite di giornali, tabacchi, per rivendita di fiori/piante nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande (a titolo esemplificativo chioschi, gazebo, fioristi,...). La concessione all'installazione di queste strutture dovrà avvenire attraverso una convenzione/atto unilaterale d'obbligo circa la stabilità delle strutture stesse, la tipologia di attività, le dimensioni e l'utilizzo di eventuale ulteriore spazio pubblico circostante, la durata della concessione e le modalità di ripristino dello spazio pubblico al termine temporale dell'attività.
5. Il sistema delle strade e dei parcheggi ancorché dedicato prevalentemente alla mobilità veicolare, rappresenta uno spazio pubblico primario per la socialità della comunità e costituisce una importante risorsa per fronteggiare specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza. Le strade urbane quindi possono essere oggetto di specifici programmi che possono modificare i criteri della mobilità veicolare destinando tratti di strade o parti di esse per attività ritenute importanti per risolvere specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza.

ART. 53 - FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI

1. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.
2. Nella fascia di rispetto cimiteriale, individuate nella tavola *DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*, non è consentita alcuna edificazione e gli interventi ammessi per la gestione e il mantenimento delle aree inedificate devono essere ricondotti alle disposizioni statali e regionali vigenti e al Piano Regolatore Cimiteriale vigente.
3. Nel rispetto di quanto previsto dal T.U.LL.SS. n. 1265/34 e dal Regolamento Locale di Igiene, all'interno del perimetro del centro edificato, così come definito dalla Legge 22/10/1971 n. 865, è vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modifiche ed integrazioni. Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se, in concomitanza di interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria, il titolare dimostra che attraverso l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrono alla riduzione dell'inquinamento e/o al

miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazioni insalubri.

4. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.
5. Ai fini del rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, si attua su tutto il territorio comunale il Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12", in particolare per gli interventi di cui all'articolo 2 del Regolamento.
6. Il PGT recepisce le aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF). Per tali aree si applicano le disposizioni della L.r. 31/2008, e le Norme di Attuazione del PIF stesso.

ART. 54 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme di Piano del previgente Piano di Governo del Territorio. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
2. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/ 85 e successive modificazioni ed integrazioni prescindereà, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.

TABELLA A - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO (art. 8)

<p>1. RESIDENZA</p>	<p>1.1. Edifici di civile abitazione</p>
<p>2. PRODUTTIVO</p>	<p>2.1. attività artigianali, di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985 e s.m.i., compatibili con gli insediamenti prevalentemente residenziali, ovvero che non presentino impatti ambientali in relazione alle emissioni in atmosfera, al rumore, alle acque, a molestie olfattive ed alla movimentazione di merci con automezzi pesanti. Rientrano in questa categoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'artigianato di servizio alle cose e alle persone (a titolo esemplificativo e non esaustivo: parrucchiere, estetisti, centri per il benessere fisico, tatuatori e piercing, lavanderie, elettrauto, meccanico, tappezziere, idraulico, elettricista, calzolaio, fotografo); - la produzione di alimenti realizzati con prevalente lavoro manuale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: panificio, gastronomia, pasticceria, gelateria, pizzeria). <p>Sono escluse le attività insalubri rientranti nell'elenco del Ministero della Sanità, ai sensi del DM05/09/1994;</p> <p>2.2. attività artigianali, di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985 e s.m.i., non compatibili con gli insediamenti prevalentemente residenziali, ovvero che presentino impatti ambientali in relazione alle emissioni in atmosfera, al rumore, alle acque, a molestie olfattive, alla movimentazione di merci con automezzi pesanti e con utilizzo prevalente di macchinari e strumentazioni rispetto alle lavorazioni di tipo manuale.</p> <p>Rientrano le attività insalubri rientranti nell'elenco del Ministero della Sanità, ai sensi del DM05/09/1994;</p> <p>2.3. Fabbriche, officine e laboratori relativi ad attività industriali e ad attività produttive in genere, compresi autolavaggi;</p> <p>2.4. Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso industriale;</p> <p>2.5. Attività espositive e di vendita relative a beni prodotti in loco e similari con Sv fino al 10% della SL;</p> <p>2.6. Singola unità immobiliare destinata alla residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL;</p> <p>2.7. Magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo (comprese autorimesse);</p> <p>2.8. Attività di logistica, autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio, fino a 10.000 mq di SL.</p>

<p>3. COMMERCIALE</p>	<p>3.1. esercizi di vicinato, fino a 250 mq di Sv; 3.2. medie strutture di vendita, da 251 a 1.000 mq di Sv; 3.3. medie strutture di vendita, da 1.001 a 2.500 mq di Sv; 3.4. grandi strutture di vendita, oltre i 2.500 mq di Sv; 3.5. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande; 3.6. commercio all'ingrosso; 3.7. discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago; 3.8. Singola unità immobiliare destinata alla residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL; 3.9. magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale; 3.10. phone center e internet point.</p>
<p>4. TERZIARIO</p>	<p>4.1. uffici e studi professionali privati; 4.2. banche; 4.3. attività di intermediazione ai sensi dell'art. 115 del T.U.L.P.S. e s.m.i. ed altre agenzie; 4.4. attività di elaborazione e gestione dati; 4.5. servizi privati di interesse collettivo (impianti sportivi, culturali, ricreativi e sociali; attività di organizzazione associativa/circoli per il tempo libero, scuole di formazione private, scuole private); 4.6. attrezzature socio-sanitarie (sono comprese le attività legate all'assistenza socio sanitaria, ambulatoriale, centri di analisi e di ricerca). Si considerano equiparati a tali attrezzature anche le strutture realizzabili ai sensi della D.gr. 7776 del 17 gennaio 2018 "Comunità Alloggio Sociale Anziani" (C.A.S.A.). Queste ultime possono, quindi, essere realizzate anche (oltre alle condizioni definite dalla stessa D.gr.) anche nei tessuti dove è ammissibile la presente destinazione 4.7. servizi assistenziali e sociali privati (laboratori di analisi e di ricerca, attività ambulatoriali, cliniche e comunità) 4.8. case funerarie, sale del comiato e servizi mortuari 4.9. Singola unità immobiliare destinata alla residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL.</p>
<p>5. RICETTIVO</p>	<p>5.1. attività ricettive alberghiere; 5.2. attività ricettive non alberghiere; 5.3. attività ricettive all'aria aperta; 5.4. Singola unità immobiliare destinata alla residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL.</p>
<p>6. AGRICOLO</p>	<p>6.1. Comprende tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili da disposizioni legislative (allevamento, agriturismo, vendita diretta dei produttori agricoli ecc).</p>

7. SERVIZI	<p>7.1. servizi culturali;</p> <p>7.2. servizi sociali;</p> <p>7.3. servizi assistenziali;</p> <p>7.4. servizi sanitari;</p> <p>7.5. servizi amministrativi;</p> <p>7.6. servizi per l’istruzione e la formazione;</p> <p>7.7. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc.);</p> <p>7.8. servizi tecnologici</p> <p>Le aree destinate agli edifici per il culto sono disciplinate ai sensi al Titolo IV, Capo III, L.r. 12/2005 e s.m.i. e comprendono:</p> <p>7.9. immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici compresa l’area destinata a sagrato;</p> <p>7.10. immobili destinati all’abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;</p> <p>7.11. immobili, nell’esercizio del ministero pastorale, adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.</p>
-------------------	---

In base alla LR 8/2013, come integrata dalla LR 5/2018, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l’ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, asili nido d’infanzia, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall’ingresso considerato come principale.

SCHEDA D'AMBITO n.1**Ambiti a carattere prevalentemente residenziale**

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a nuova costruzione - da lettera a) a lettera e) art. 3.1 D.P.R. 380/01

modalità di attuazione = edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 5 delle NdP

parametri ed indici

Rc = 1/3

If = 0,50 m²/m²

SP = 20% della Sf

H max = 10,50 m

distanze = artt. 4 - 7 delle NdP

tra i fabbricati = art. 4 delle NdP

dai confini = m. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 9 e tabella A delle NdP

Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3)
- Agricolo

dotazione di aree a parcheggio pertinenziale

Art. 10 NdP

norme particolari

Nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la SL esistente viene incrementata del 25% se l'intervento viene realizzato mediante pianificazione attuativa di cui all'art. 1, comma 5 delle NdP; in tal caso nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

SCHEDA D'AMBITO n.2**ambiti a carattere prevalentemente produttivo****INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a nuova costruzione - da lettera a) a lettera e) art. 3.1 D.P.R. 380/01****modalità di attuazione** = edilizio diretto di cui art. 1, comma 5 delle NdP**parametri ed indici****Rc** = 2/3**If** = 1,00 m²/m²**SP** = 15% di Sf**H max** = m 12,00**distanze = artt. 4 - 7 delle NdP**

tra i fabbricati = m 12,00

dai confini = m 6,00 (se il confine di proprietà è con funzioni residenziali, pubbliche o agricole = 10,00 m)

destinazioni non ammissibili = art. 9 e tabella A delle NdP

Residenza - Commerciale (3.4, 3.6, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) – Agricolo

Le destinazioni d'uso 3.2, 3.3 sono ammissibili solo nell'addensamento commerciale (art.35 comma 2)

dotazione di aree a parcheggio pertinenziale

Art. 10 NdP

norme particolari

L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui all'art. 42 comma 6 delle NdP.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti alle *aree agricole* (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo III delle presenti Norme, è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'*abaco degli interventi* del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole

SCHEDA D'AMBITO n.3**ambiti a carattere prevalentemente commerciale**

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a ristrutturazione - da lettera a) a lettera d) art. 3.1 D.P.R. 380/01

modalità di attuazione = Pianificazione attuativa [art. 1, comma 5 delle NdP]

parametri ed indici

Rc = esistente

If = esistente

SP = esistente

H max = esistente

distanze = artt. 4 - 7 delle NdP

tra i fabbricati = esistente

dai confini = esistente

destinazioni non ammissibili = art. 9 e tabella A delle NdP

Residenza – Produttivo – Terziario – Ricettivo - Agricolo

dotazione di aree a parcheggio pertinenziale

Art. 10 NdP

norme particolari

SCHEDA D'AMBITO n.4**tessuto prevalentemente residenziale connotato da aree verdi****INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a nuova costruzione - da lettera a) a lettera e) art. 3.1 D.P.R. 380/01****modalità di attuazione** = edilizio diretto di cui art. 1, comma 5 delle NdP**parametri ed indici =****Rc** = 1/5 o esistente**If** = 0,15 m²/m² o esistente**SP** = 40% di Sf o esistente**H max** = m 6,00 o esistente**distanze = artt. 4 - 7 delle NdP**

tra i fabbricati = esistente

dai confini = esistente o m 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 9 e tabella A delle NdP

Produttivo – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) – Ricettivo (5.3) - Agricolo

dotazione di aree a parcheggio pertinenziale

Art. 10 NdP

norme particolari

Ogni intervento che trasformi lo stato edilizio ed urbanistico dovrà essere progettato con la massima attenzione ad un corretto inserimento ambientale. Tale criterio dovrà essere preponderante nella valutazione ai fini autorizzativi e i progetti saranno sottoposti a espressione di parere da parte della Commissione Edilizia.

SCHEDA D'AMBITO n.5

**aree destinate all'esercizio delle attività agricole
aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche**

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a nuova costruzione - da lettera a) a lettera e) art. 3.1 D.P.R. 380/01

modalità di attuazione = edilizio diretto di cui art. 1, comma 5 delle NdP

parametri ed indici =

Titolo III della L.r. 12/05

H max = m 10,00 e Titolo IV, Titolo V delle NdP

distanze = artt. 4 - 7 delle NdP

tra i fabbricati = art. 4 delle NdP

dai confini = m 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 9 e tabella A delle NdP

Residenza - Produttivo – Commerciale – Terziario – Ricettivo - Servizi

dotazione di aree a parcheggio pertinenziale

Art. 10 NdP

norme particolari

Laddove l'area destinata alle attività agricole è ricompresa nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, l'altezza massima delle costruzioni è ridotta a ml. 8,00 solamente per gli immobili strumentali alle attività agricole, fatto salvo quanto previsto all'art. 34 comma 11 delle presenti norme per le aree comprese nel corridoio primario per le quali l'altezza massima è prevista in ml. 6,00

SCHEDA DI EDIFICIO n.6**Beni storico – artistici monumentali**

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a restauro - lettera c), comma 1, art. 3.1 D.P.R. 380/01

modalità di attuazione = edilizio diretto di cui art. 1, comma 5 delle NdP

parametri ed indici

Rc = esistente

If = esistente

SP = esistente

H max esistente

distanze = artt. 4 - 7 delle NdP

tra i fabbricati = esistente

dai confini = esistente

destinazioni non ammissibili = art. 9 e tabella A delle NdP

Produttivo – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) – Ricettivo (5.3) - Agricolo

dotazione di aree a parcheggio pertinenziale

nessuna

norme particolari

Ogni intervento dovrà essere preceduto dall'autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs. 22.1.04, n. 42. Obiettivo primario nelle considerazioni progettuali è la conservazione ed il restauro del bene monumentale. La destinazione d'uso potrà quindi essere anche diversa da quella residenziale purché in grado di tutelare i caratteri stilistici ed architettonici degli edifici.

Le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

AMBITO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

AR

2

Localizzazione Via Montebello (Olcella)

Superficie 102.023 mq



Stato di fatto, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Oggi l'ambito si caratterizza per la presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati e in uno stato generale morfologico/funzionale che non qualifica l'area e la frazione di Olcella. Gli interventi devono tendere verso una riconferma del comparto produttivo ma con un nuovo e più integrato sviluppo, che sappia tornare ad essere un'importante area per attività lavorative e di produzione

SL prevista ambito A	25.750 mq
SL prevista ambito B	45.670 mq
IC (Indice di Copertura)	70 %
Altezze	12 m
SP (Superficie permeabile)	20%
Parcheggi	Art. 11

Destinazione d'uso non ammissibili

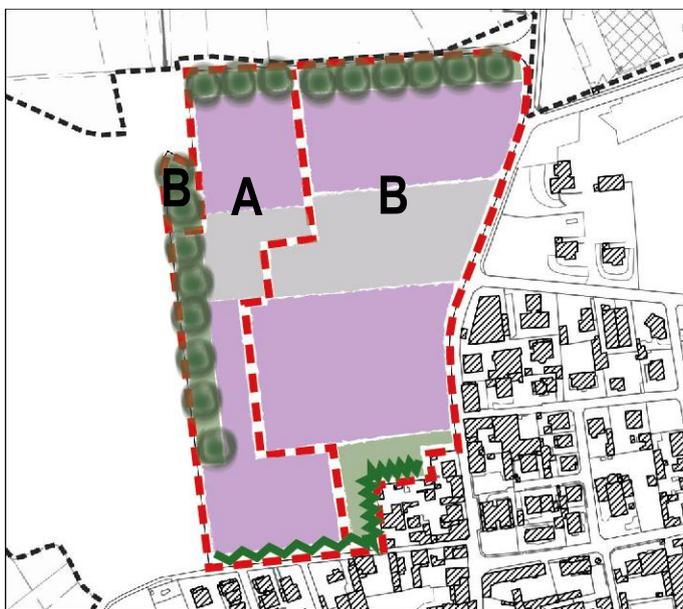
Residenza - Commerciale (3.2, 3.3, 3.4) – Ricettivo (5.3) - Agricolo

Inserimento paesaggistico dei progetti

Raggiungimento di almeno 35 punti rispetto a quanto definito all'art. 51. Di questo punteggio devono essere obbligatoriamente acquisiti i punti riferiti alla voce "Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta".

UNITÀ DI INTERVENTO

Sono individuate due unità di intervento indipendenti (A e B) che, attraverso la presentazione ciascuna di un proprio Piano Attuativo, potranno rifunzionizzare le aree garantendo l'applicazione degli obiettivi quantitativi e le eventuali prescrizioni indicate.



- Produttivo
- Area verde di mitigazione
- Parcheggio
- fascia di mitigazione

Indicazione progettuale, 1:3.000

AMBITO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

AR

2

PRESCRIZIONI

- **Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:**

Art. 6 SR02 “Norme di attuazione”

- **Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione):**

In accordo con l'A.C e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione

- **Opere di mitigazione**

Per l'ambito A è necessario prevedere adeguate fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM (anche connesse con le previsioni progettuali di inserimento paesaggistico). Tali fasce di mitigazione devono essere previste sul confine orientale, settentrionale e meridionale dell'Unità di Intervento, nelle quali realizzare adeguate protezioni visive e di rumore (colline piantumate di mitigazione). Qualora ciò non risultasse opportuno o fattibile da un punto di vista tecnico, da verificare in fase di negoziazione di cui al Documento di Piano (ad esempio, in caso di ristrutturazione delle superfici esistente senza la demolizione e ricostruzione in altra sede) è comunque necessaria la realizzazione di altre soluzioni tecnologiche per la protezione visiva e acustica del tessuto residenziale più prossimo (ad esempio: realizzazione di barriere fonoassorbenti, recinzione verde).

Per l'ambito B è necessario prevedere adeguate fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM (anche connesse con le previsioni progettuali di inserimento paesaggistico). Tali fasce di mitigazione devono essere previste sul confine settentrionale e meridionale dell'Unità di Intervento, nelle quali realizzare adeguate protezioni visive e di rumore (colline piantumate di mitigazione). Qualora ciò non risultasse opportuno o fattibile da un punto di vista tecnico, da verificare in fase di negoziazione di cui al Documento di Piano (ad esempio, in caso di ristrutturazione delle superfici esistente senza la demolizione e ricostruzione in altra sede) è comunque necessaria la realizzazione di altre soluzioni tecnologiche per la protezione visiva e acustica del tessuto residenziale più prossimo (ad esempio: realizzazione di barriere fonoassorbenti, recinzione verde). La porzione separata e non fisicamente continua con le principali aree dovrà essere destinata a verde, in continuità con le aree verdi dell'Ambito A.

- **Accessibilità**

L'ambito A dovrà dimostrare la disponibilità di accesso e gestione dei flussi viabilistici da Via Montebello (attraverso servitù o concessioni esplicite dell'Ambito B).

L'ambito B dovrà avere accesso esclusivamente da Via Montebello e garantire, mediante accordi privati o mediante una viabilità privata interna all'ambito, l'accesso e gli ingressi/uscite per l'Ambito A

AMBITO DA RIGENERARE – CORTE GRANDE		AR	7
Localizzazione	Via Abbazia – Via Mazzini	Superficie	6.912 mq
			
<i>Inquadramento ortofoto</i>			
STATO DI FATTO			
Caratteristiche morfologiche			
<p>Il complesso di edifici denominato "CORTE GRANDE" si configura come uno dei luoghi di riconoscimento dell'identità locale sia per dimensioni che per aver conservato l'aspetto di un'antica grangia, ovvero di una grande struttura edilizia utilizzata già nel 1648 per la coltivazione di 139 ettari di terreno posti a sud del complesso immobiliare in parte coltivati a vite, in parte a cereali e in parte a bosco;</p> <p>Dotata di depositi per sementi, granai, fienili, stalle per animali ed alloggi per i contadini e le proprie famiglie, la corte si configurava come un grande spazio comune in cui condividere abitazione e lavoro.</p> <p>Della presunta ospitalità di un "antico complesso monastico" all'interno della corte oggi non rimane alcuna traccia.</p> <p>Certa invece la presenza sino alla fine del XVIII secolo di un edificio religioso (Chiesa di S. Maria ed Elisabetta degli Umiliati) in altra corte limitrofa collegata alla CORTE GRANDE ma di più modeste dimensioni, attualmente individuabile al Civico 22 di via Abbazia.</p> <p>Alla fine del XVIII sec. gli edifici religiosi vennero trasformati in case coloniche e il complesso riprese la sua funzione originaria di abitazione di contadini.</p> <p>Cessata ogni attività agricola, negli anni '50 e '60 del XX sec., la CORTE GRANDE assolse la funzione di centro di prima residenza accogliendo e dando una sistemazione abitativa provvisoria agli immigrati seguiti al grande flusso migratorio interno che in quegli anni scorreva dal Sud della penisola verso le città del nord Italia.</p>			
Stato di conservazione			
<p>Nello stato attuale l'intero ambito è abbandonato e dismesso, gli edifici risultano fatiscenti tanto che nel 2021 e 2022 si sono verificati crolli spontanei di parte della copertura del corpo di fabbrica posto tra via G. Mazzini e il parcheggio pubblico e lungo la Via Abbazia.</p> <p>Più in generale tutti gli edifici presenti soffrono di un degrado strutturale e igienico sanitario tale da rendere necessario un intervento di riqualificazione e recupero funzionale dell'intero ambito.</p> <p>Dati principali: Volume esistente: 11.200 mc; SL esistente: 3.373 mq; Rc esistente: 0,45 mq/mq;</p>			
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE			
Modalità di intervento			
Piano di Recupero			

Prescrizioni di intervento

Obiettivi della rigenerazione devono tendere a:

- risanamento igienico/strutturale del complesso;
- riqualificazione con recupero dell'originaria funzione residenziale dell'intero ambito attraverso un intervento di ristrutturazione che consenta la completa rigenerazione di un ambiente degradato e attualmente dismesso;
- rivitalizzazione urbana dell'ambito

Nel Piano di Recupero gli interventi previsti potranno essere attuati mediante un cronoprogramma che definisca unità di intervento diverse, nel rispetto delle seguenti prescrizioni progettuali:

1. Per gli edifici prospicienti Via Abbazia e Via Mazzini è possibile operare con interventi fino alla ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione e ricostruzione devono essere mantenute le proporzioni degli attuali edifici e lo stile linguistico-architettonico: il sedime verso l'interno della corte può essere ampliato fino ad un incremento di 200cm di profondità, devono essere mantenute le altezze esistenti e il medesimo orientamento delle falde di copertura con la possibilità (se le altezze interne lo consentono) di recupero a fini abitativi dei sottotetti (la realizzazione di eventuali abbaini è possibile solo sul lato interno della Corte).
2. Per l'edificio centrale della Corte è possibile operare con interventi fino alla ristrutturazione edilizia: in caso di demolizione e ricostruzione è possibile prevedere una traslazione del sedime identificando una sagoma di galleggiamento più ampia. Non sono recuperabili a fini residenziali le superfetazioni. Devono essere mantenute le proporzioni degli attuali edifici e lo stile linguistico-architettonico: gli eventuali elementi stilistici (quali pilastri a vista in rilievo rispetto la facciata) possono essere rivestiti, ad esempio, con mattoni pieni faccia a vista solo se derivanti dal recupero di materiali operato all'interno del complessivo processo di riqualificazione della Corte. Devono essere mantenute le altezze esistenti con la possibilità (se le altezze interne lo consentono) di recupero a fini abitativi dei sottotetti.
3. Per gli spazi di origine agricola posti lungo il lato sud della Corte è possibile il loro recupero geometrico a fini residenziali attraverso la realizzazione di un nuovo corpo edilizio: il sedime può essere ampliato fino ad un incremento di 200cm di profondità all'interno di una sagoma di galleggiamento più ampia di massimo 300cm sul lato nord e sud. Devono essere mantenute le altezze esistenti con il mantenimento dell'orientamento delle falde di copertura con la possibilità di realizzazione di eventuali abbaini solo sul lato interno della Corte. Lo stile linguistico-architettonico deve essere coerente con quello degli altri edifici della Corte: gli eventuali elementi stilistici (quali pilastri a vista in rilievo rispetto la facciata) possono essere rivestiti, ad esempio, con mattoni pieni faccia a vista solo se derivanti dal recupero di materiali operato all'interno del complessivo processo di riqualificazione della Corte.
4. I parcheggi pertinenziali a servizio delle unità immobiliari dovranno essere recuperati nel sottosuolo del complesso, gestito da ingresso/uscita carrabile posizionato lungo Largo Volontari del sangue, che andrà opportunamente adeguato in termini dimensionali per garantire la corretta gestione della viabilità. Il sistema di accesso agli spazi interrati andrà opportunamente progettato in modo da non prevedere sistemi in soprassuolo esterni agli edifici (rampe, scalinate, ascensori, ...), se non per la corretta gestione delle uscite di emergenza. Allo stesso modo andranno opportunamente localizzate le griglie di aerazione al fine di ottenere una coerente sistemazione degli spazi superficiali ed un elevato livello qualitativo.
5. La sistemazione superficiale della Corte dovrà prevedere la creazione di spazi pubblici che, attraverso percorsi pedonali, si pongano in collegamento con Via Mazzini, Via Abbazia, Largo Volontari del sangue. Gli spazi potranno essere variamente destinati a spazi di sosta, di gioco, a verde senza la previsione sistemi di oscuramento e di particolare limitazione della percezione complessiva dello spazio cortilizio. È ammessa la possibilità di delimitare spazi privati, per tutto il loro sviluppo, mediante la realizzazione di recinzioni ad altezza massima dal piano di camminamento pari a 100 cm e realizzate mediante fioriere, protezioni vegetali con eventualmente interposta recinzione metallica di ferro verniciato (realizzata secondo le indicazioni di cui all'art.27 comma 12 delle presenti NdP). L'eventuale recinzione metallica dovrà essere posizionata tra la protezione vegetale (o il sistema di fioriere) e gli spazi privati.
6. È ammessa la messa a dimora di alberi e arbusti se adeguatamente posizionati e mantenuti al fine di non costituire ostacoli visivi.
7. Il processo di recupero funzionale della Corte Grande deve caratterizzarsi per una sua omogeneità della percezione urbana e compositiva: gli interventi devono essere calibrati in modo da creare un insieme (anche variegato e diversificato) di spazi urbani dall'alta qualità compositiva (non devono essere previste soluzioni architettoniche o linguistiche che contribuiscano a creare un'immagine dissonante). Allo stesso tempo, però, è ammesso ed auspicabile l'inserimento di materiali non rappresentanti la tradizione storica di un complesso cascinaie nonché l'introduzione di limitati elementi non esistenti allo stato di fatto se questi contribuiscono all'adeguamento funzionale degli spazi recuperati e se introducono un equilibrato, armonioso e coerente ammodernamento della percezione complessiva della Corte.

8. Ai fini di una corretta progettazione e rigenerazione della Corte Grande è necessario verificare l'eventuale interesse storico-culturale della Soprintendenza: pertanto, tra la documentazione del Piano di Recupero deve essere allegata la dichiarazione (o equivalente atto) della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio circa l'esistenza o meno dell'interesse culturale.

Parametri urbanistici

Destinazioni d'uso non ammesse= Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10) – Terziario (4.8)
- Ricettivo (5.3) - Agricolo

If = esistente

Rc = esistente

H =esistente

Aree per attrezzature pubbliche = All'interno del Piano Attuativo dovrà essere prevista una cessione di un'area a servizi in adiacenza all'attuale giardino comunale atta a dare una forma coerente all'attuale zona feste (pari ad almeno 300 mq) e la cessione di una porzione di edificio al piano terreno affacciata sul medesimo spazio per la realizzazione di locali da adibire a funzioni pubbliche (quali uffici pubblici, sedi di associazioni, informa giovani o altri spazi aggregativi): tale edificio dovrà avere un sedime pari ad ameno 130 mq di superficie.

Opere di urbanizzazione = L'ingresso al parcheggio pubblico a sud dovrà essere ampliato sino a raggiungere un calibro stradale di 10.00 m. Apertura al pubblico (secondo orari e modalità da definire) dei nuovi spazi creati interni alla Corte e dei percorsi pedonali ad essa collegati.

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC

1

Localizzazione Via dei Campacci (Olcella)

Superficie 16.954 mq



Stato di fatto, 1:3.000



- Produttivo
- Area verde di mitigazione
- Parcheggio

Indicazione progettuale, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Unico accesso da Via E. Mattei

SL prevista 10.172 mq

RC (Rapporto Copertura) 60 %

SP (Superficie permeabile) 30%

Altezze 12 m

Destinazione d'uso non ammissibili

Residenza - Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.9) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo

Vincoli presenti

Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione -

Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"

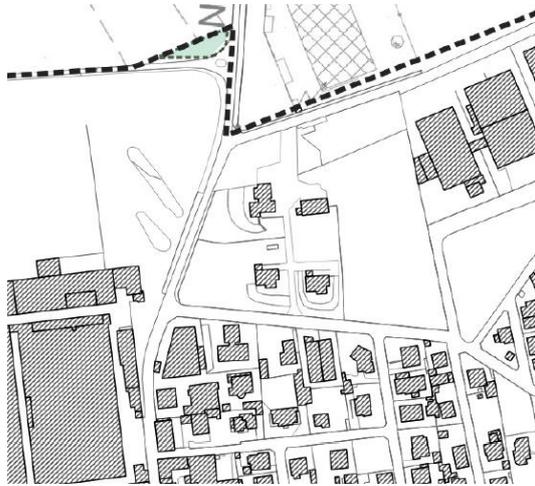
Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)

In accordo con l'A.C e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione

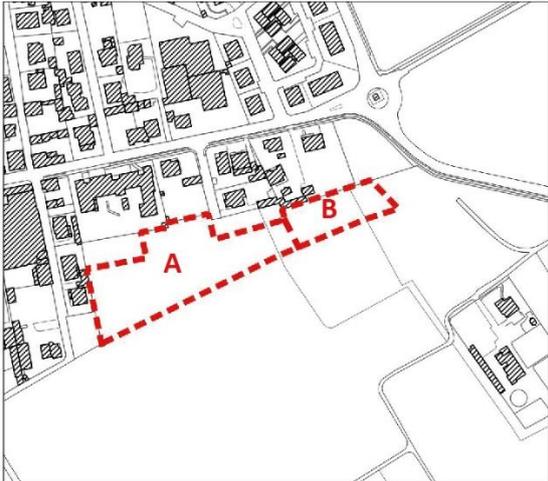
Altri accordi tra i contraenti

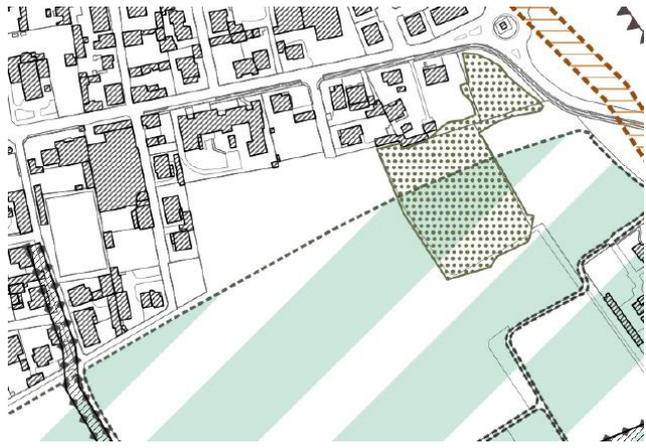
L'accesso deve avvenire da Via E. Mattei e/o da Via F. Tosi. In caso di mantenimento delle edificazioni esistenti la realizzazione della fascia di mitigazione dovrà comunque essere posizionata lungo tutto il lato occidentale, attraverso soluzioni progettuali che permettano di raggiungere i necessari obiettivi di tutela e protezione (nelle aree più

strette potrà essere messo in atto mix di soluzioni verdi, con la piantumazione di alberature, e barriere fonoassorbenti).



Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA		APC	2
Localizzazione	Via Adda	Superficie	11.112 mq
 <p>Stato di fatto, 1:5.000</p>	OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE		
	<p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>Unico accesso da Via Adda</p>		
		SL prevista ambito A	3.550 mq
		SL prevista ambito B	860 mq
		RC (Rapporto Copertura)	33 %
		SP (Superficie permeabile)	30%
		Altezze	10 m
		Destinazione d'uso non ammissibili	
		Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo	
		Vincoli presenti	
		Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM. Rispetto di quanto indicato all'art. 15 comma 6	
 <p>Parcheggio</p>	CONTENUTI DELLA CONVENZIONE		
	<p>Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione</p>		
		Ambito A	250 mq
		Ambito B	0 mq
		Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	
		Ambito A	3.100 mq
		Ambito B	0 mq
		Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)	
		In accordo con l'A.C e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione. sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione	
<p>Residenze Area verde</p> <p>Indicazione progettuale, 1:5.000</p>			

	UNITÀ DI INTERVENTO
	<p>Sono individuate due unità di intervento indipendenti (A e B) che, attraverso la presentazione ciascuna di un proprio Piano Attuativo, potranno completare il Tessuto Urbano garantendo l'applicazione degli obiettivi quantitativi e le eventuali prescrizioni indicate.</p>
 <p>PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (P.I.F.)</p> <ul style="list-style-type: none">  Aree boscate  Ambiti agricoli di interesse strategico (PTM, art. 42) <p><i>Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali</i></p>	

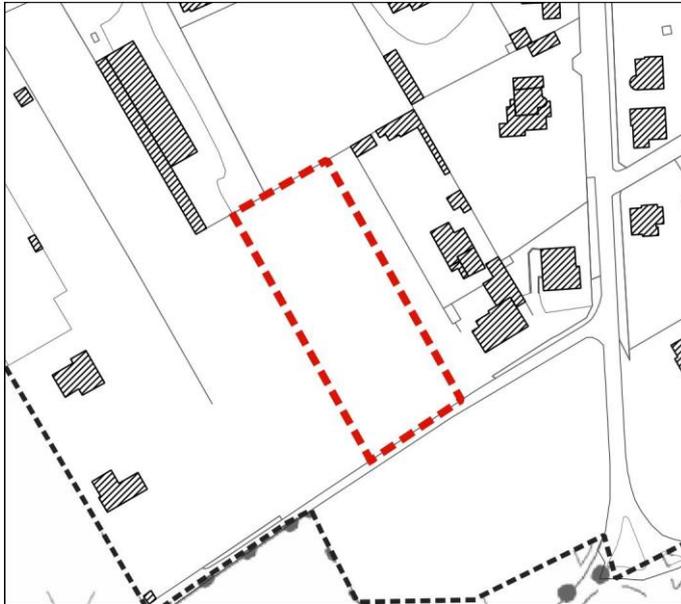
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC

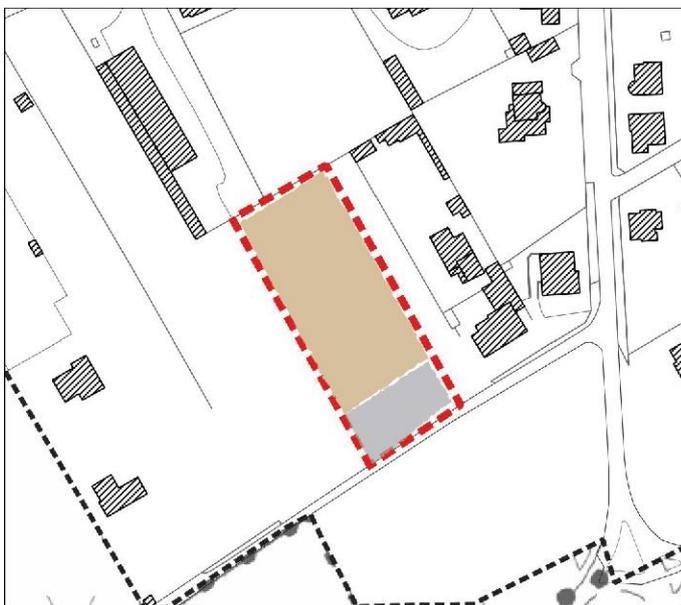
3

Localizzazione Via V. Alfieri

Superficie 4.745 mq



Stato di fatto, 1:3.000



Residenze
Parcheggio

Indicazione progettuale, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

-

SL prevista 1.566 mq

RC (Rapporto Copertura) 33%

SP (Superficie permeabile) 30%

Altezze 10 m

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo

Requisiti qualitativi degli interventi previsti

Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3

Vincoli presenti

Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampono-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.

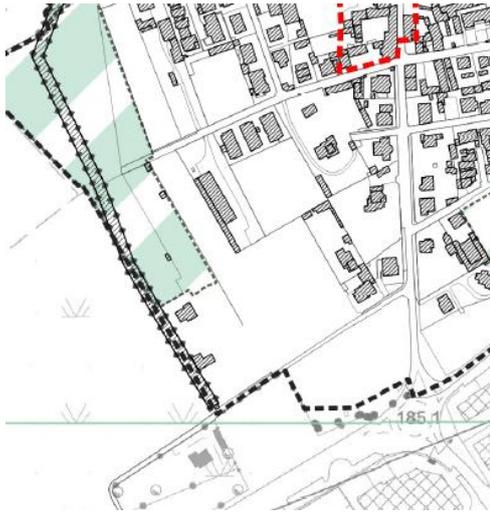
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione -

Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"

Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)

In accordo con l'A.C. e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione



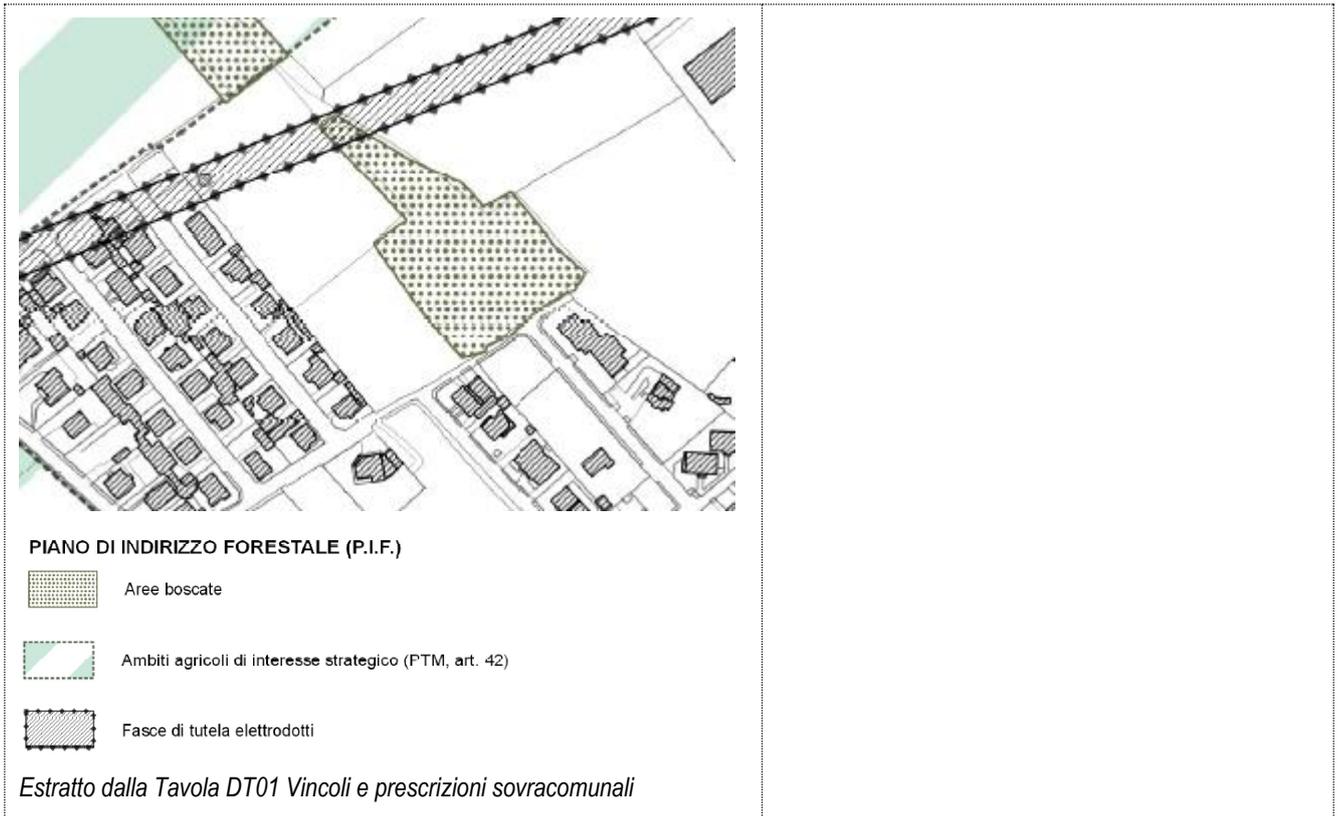
Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC

4

Localizzazione	Via Verbano	Superficie	10.484 mq
 <p style="text-align: center;">Stato di fatto, 1:3.000</p>		<p>OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</p>	
		<p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>-</p>	
 <p style="text-align: center;">Indicazione progettuale, 1:3.000</p> <p> Residenze Area verde di mitigazione </p>		<p>SL prevista</p>	3.498 mq
		<p>RC (Rapporto Copertura)</p>	33%
		<p>SP (Superficie permeabile)</p>	30%
		<p>Altezze</p>	10 m
		<p>Destinazione d'uso non ammissibili</p> <p>Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo</p>	
		<p>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</p> <p>Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3</p>	
<p>Vincoli presenti</p> <p>Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM. Rispetto di quanto indicato all'art. 15 comma 6</p>			
<p>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</p>		<p>Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione</p>	-
<p>Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</p>		<p>Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"</p>	
<p>Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)</p>		<p>In accordo con l'A.C, e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione</p>	



AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC

5

Localizzazione Via Verbano

Superficie 17.991 mq



Stato di fatto, 1:3.000



Residenze

Area verde di mitigazione

Indicazione progettuale, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

-

SL prevista 5.937 mq

RC (Rapporto Copertura) 33%

SP (Superficie permeabile) 30%

Altezze 10 m

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo

Requisiti qualitativi degli interventi previsti

Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3

Vincoli presenti

Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampono-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM. Rispetto di quanto indicato all'art. 15 comma 6

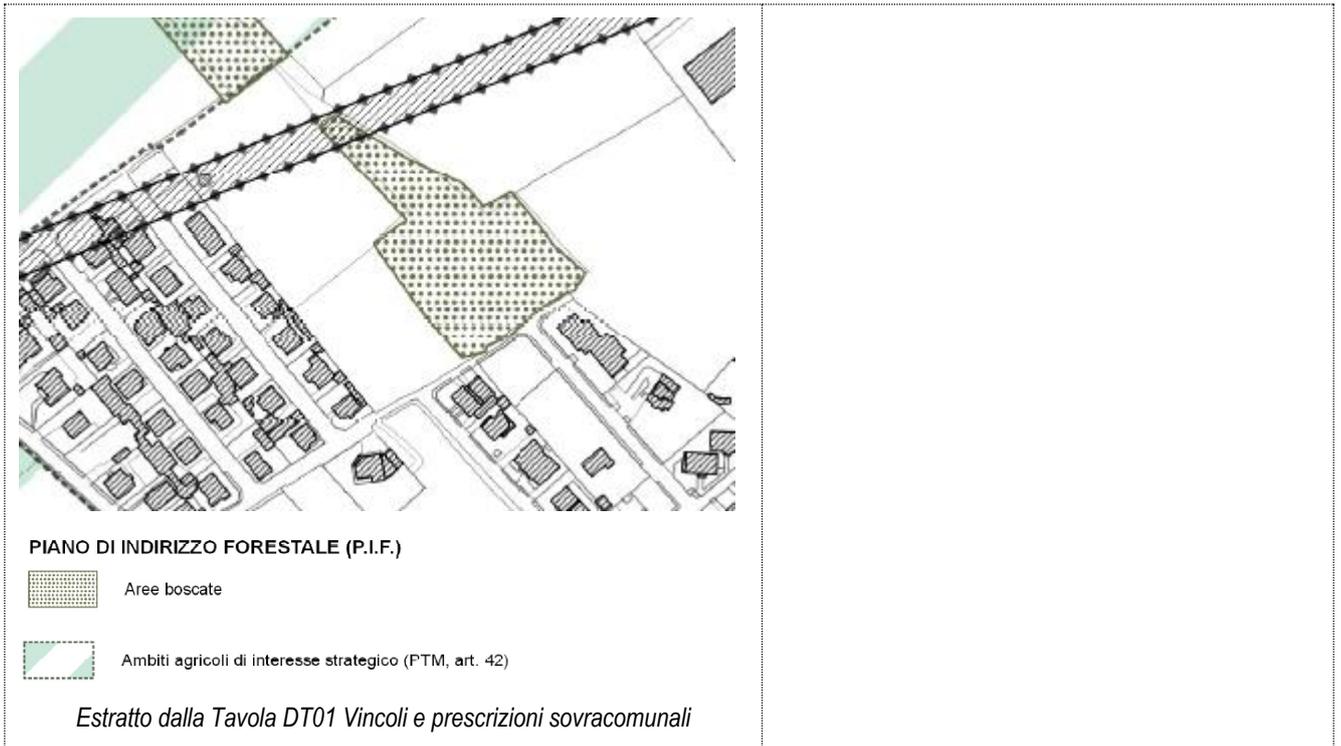
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione -

Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"

Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)

In accordo con l'A.C, e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione



AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC

6

Localizzazione Via F.lli Bandiera – Via Don Minzoni

Superficie 5.856 mq



Stato di fatto, 1:3.000



Residenze

Indicazione progettuale, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

-

SL prevista 1.955 mq

RC (Rapporto Copertura) 33%

SP (Superficie permeabile) 30%

Altezze 10 m

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo

Requisiti qualitativi degli interventi previsti

Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3

Vincoli presenti

Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione -

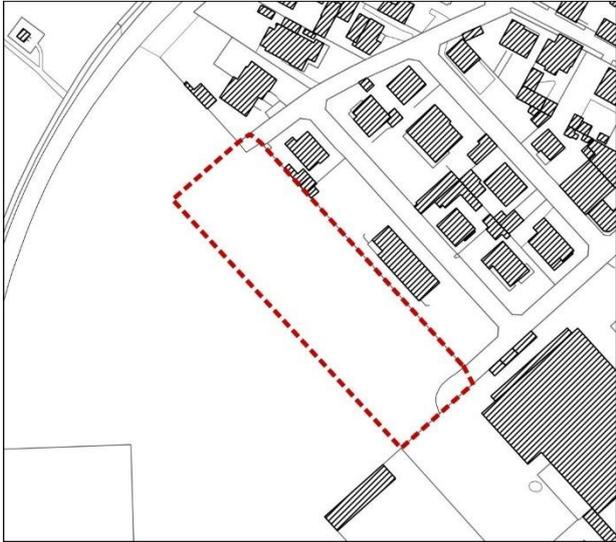
Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"

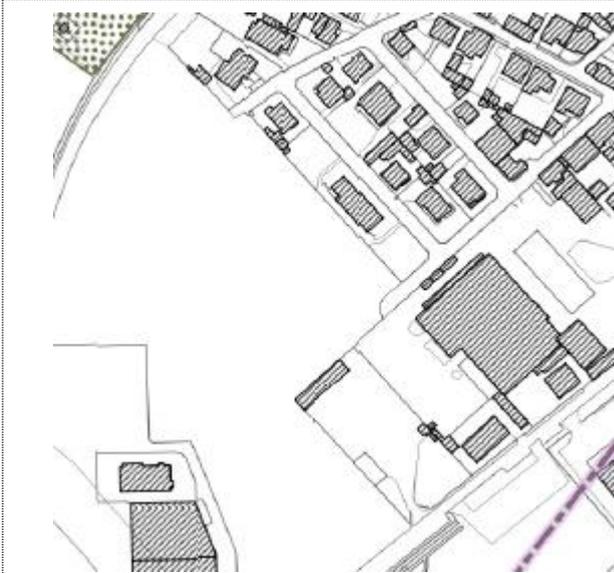
Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)

In accordo con l'A.C. e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione



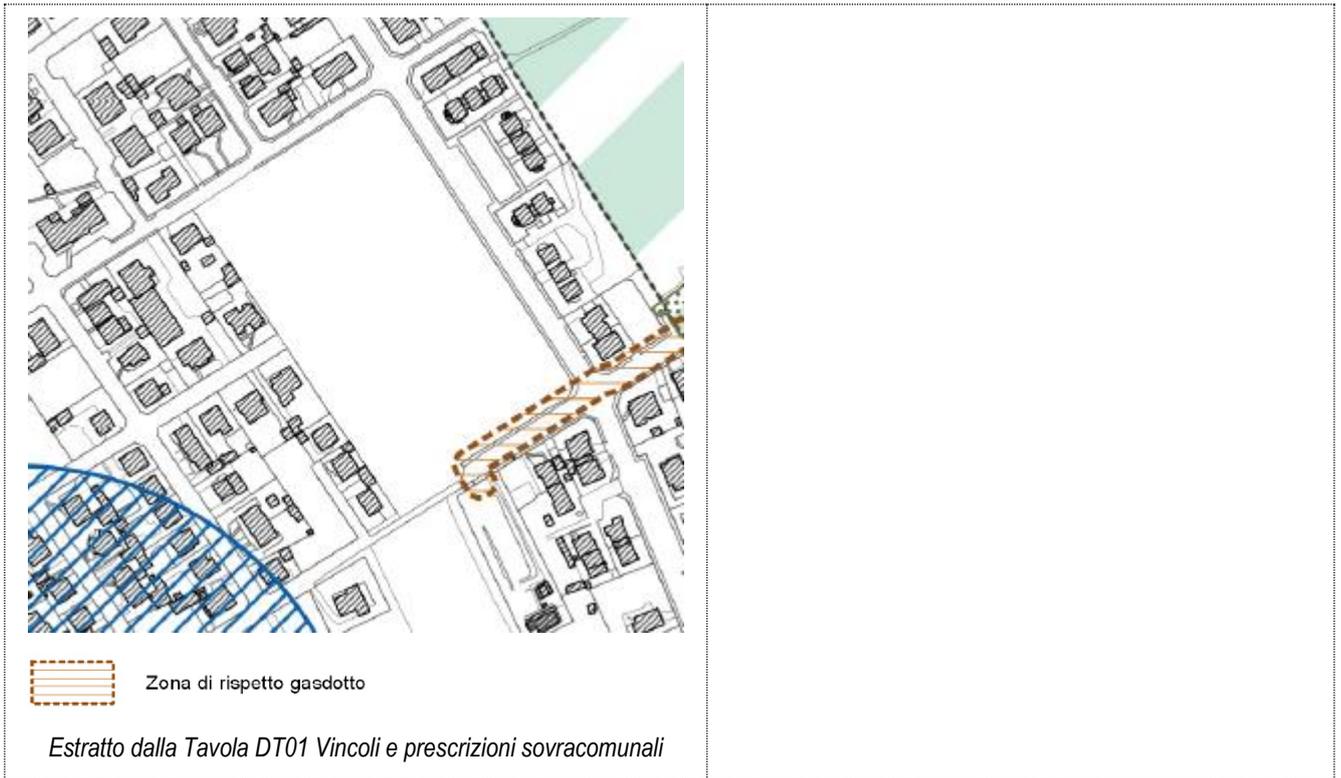
Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA		APC	7							
Localizzazione	Via G. Reni – Via G. Tiepolo	Superficie	6.717 mq							
 <p>Stato di fatto, 1:3.000</p>	OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE									
	<p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>Accesso da entrambe le strade esistenti (Via G. Reni e Via G. Tiepolo)</p> <table border="1"> <tr> <td>SL previste, abitanti teorici</td> <td>3.358 mq</td> </tr> <tr> <td>RC (Rapporto Copertura)</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>SP (Superficie permeabile)</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Altezze</td> <td>10 m</td> </tr> </table> <p>Destinazione d'uso non ammissibili</p> <p>Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo</p> <p>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</p> <p>Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3</p> <p>Vincoli presenti</p> <p>Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.</p>			SL previste, abitanti teorici	3.358 mq	RC (Rapporto Copertura)	33%	SP (Superficie permeabile)	30%	Altezze
SL previste, abitanti teorici	3.358 mq									
RC (Rapporto Copertura)	33%									
SP (Superficie permeabile)	30%									
Altezze	10 m									
 <p>Indicazione progettuale, 1:3.000</p> <p> Residenze Area verde di mitigazione </p>	CONTENUTI DELLA CONVENZIONE									
	<table border="1"> <tr> <td>Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</td> <td>Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"</td> </tr> </table> <p>Superficie da monetizzare</p> <p>In accordo con l'A.C. e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione</p> <p>Altri accordi tra i contraenti</p> <p>L'ambito dovrà farsi carico del recupero e riqualificazione dell'ex "Cava Cardani", così come identificata dal Piano e su progetto concordato con l'Amministrazione Comunale.</p>			Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-	Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"			
Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-									
Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"									



Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA		APC	8
Localizzazione	Via Menotti, Via del Roccolo, Via 24 Maggio	Superficie	26.747 mq
 <p>Stato di fatto, 1:3.000</p>	OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE		
	Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi -		
		SL prevista	4.500 mq
		RC (Rapporto Copertura)	33%
		SP (Superficie permeabile)	30%
		Altezze	10 m
		Destinazione d'uso non ammissibili	
		Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo	
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	
		Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3	
		Vincoli presenti	
		Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Area di rispetto degli oleodotti e gasdotti. In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale. Presenza del Corridoio ecologico locale.	
 <p>Indicazione progettuale, 1:3.000</p> <p> Residenze Area verde attrezzata </p>	CONTENUTI DELLA CONVENZIONE		
			Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione
		Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	13.423 mq
		Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)	
		In accordo con l'A.C, e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione	



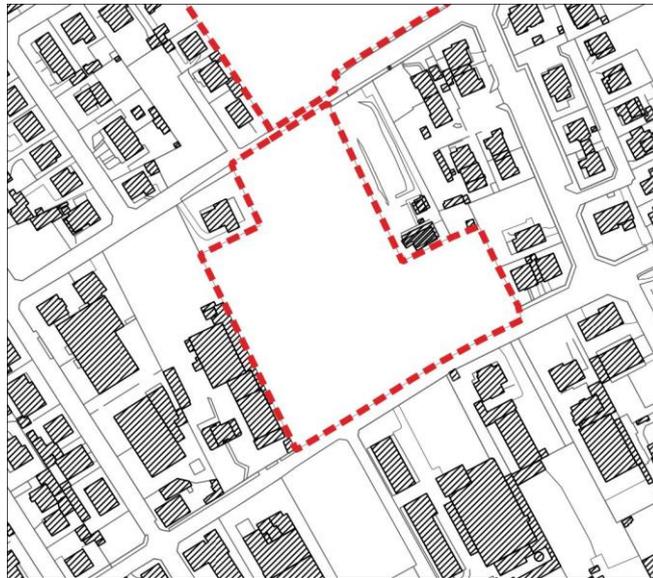
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC

9

Localizzazione Via 24 Maggio, Via Fosse Ardeatine

Superficie 16.686 mq



Stato di fatto, 1:3.000



- Residenze
- Parcheggio
- Area verde attrezzata
- Area verde di mitigazione

Indicazione progettuale, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

-

SL previste, abitanti teorici 5.400 mq

RC (Rapporto Copertura) 33%

SP (Superficie permeabile) 30%

Altezze 10 m

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo

Requisiti qualitativi degli interventi previsti

Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3

Vincoli presenti

Area di rispetto degli oleodotti e gasdotti. In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale. Presenza del Corridoio ecologico locale. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.

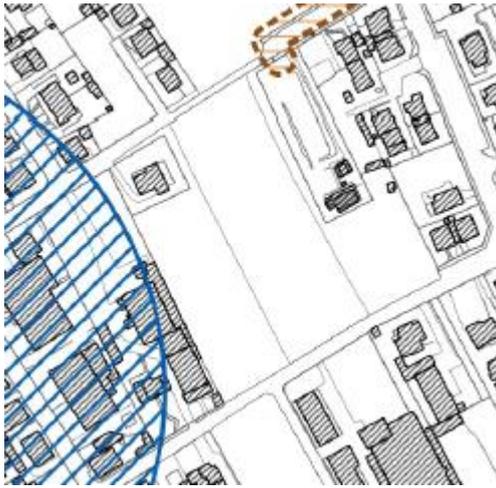
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione -

Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"

Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)

In accordo con l'A.C. e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione



Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA		APC	10							
Localizzazione	Via Grandi	Superficie	3.200 mq							
 <p>Stato di fatto, 1:3.000</p>	OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE									
	<p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>Accesso dalla viabilità esistente, sia da nord sia da sud</p> <table border="1"> <tr> <td>SL previste, abitanti teorici</td> <td>1.056 mq</td> </tr> <tr> <td>RC (Rapporto Copertura)</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>SP (Superficie permeabile)</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Altezze</td> <td>10 m</td> </tr> </table> <p>Destinazione d'uso non ammissibili</p> <p>Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo</p> <p>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</p> <p>Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3</p> <p>Vincoli presenti</p> <p>Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.</p>			SL previste, abitanti teorici	1.056 mq	RC (Rapporto Copertura)	33%	SP (Superficie permeabile)	30%	Altezze
SL previste, abitanti teorici	1.056 mq									
RC (Rapporto Copertura)	33%									
SP (Superficie permeabile)	30%									
Altezze	10 m									
	CONTENUTI DELLA CONVENZIONE									
	<table border="1"> <tr> <td>Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</td> <td>Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"</td> </tr> </table>			Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-	Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"			
Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-									
Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"									

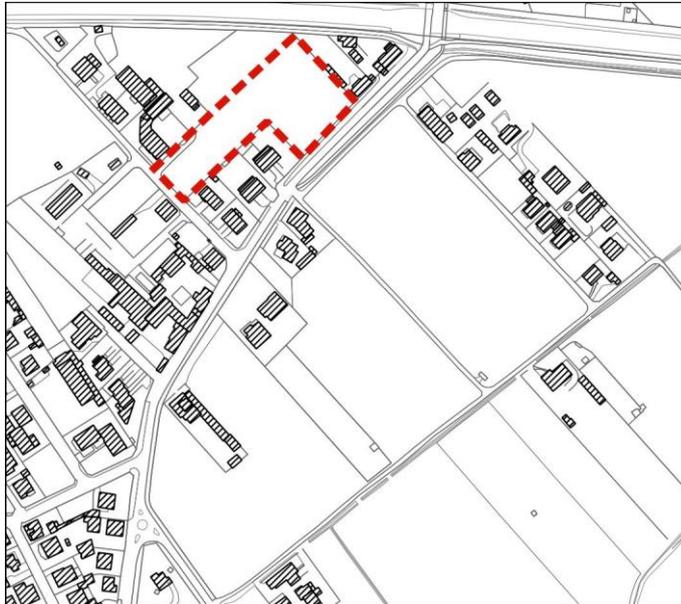
<p> Residenze Area verde di mitigazione <p style="text-align: center;"><i>Indicazione progettuale, 1:3.000</i></p> </p>	<p>Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)</p> <p>In accordo con l'A.C., e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <p> Ambiti di rilevanza paesistica (PTM, art. 52) Limite superficie di inviluppo Enac Malpensa </p> <p style="text-align: center;"><i>Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali</i></p>	

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

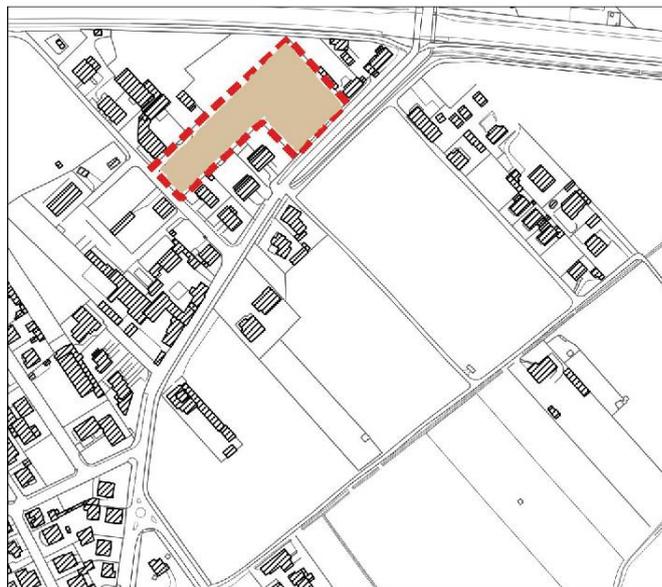
APC 11

Localizzazione Via Inveruno

Superficie 7.709 mq



Stato di fatto, 1:3.000



Residenze

Indicazione progettuale, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

-

SL previste, abitanti teorici 2.575 mq

RC (Rapporto Copertura) 33%

SP (Superficie permeabile) 30%

Altezze 10 m

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo

Requisiti qualitativi degli interventi previsti

Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3

Vincoli presenti

Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione -

Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"

Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)

In accordo con l'A.C, e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione



Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC 12

Localizzazione Via Inveruno

Superficie 10.839 mq



Stato di fatto, 1:3.000



- Residenze
- Parcheggio
- Area verde

Indicazione progettuale, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

-

SL previste, abitanti teorici 3.577 mq

RC (Rapporto Copertura) 33%

SP (Superficie permeabile) 30%

Altezze 10 m

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo

Requisiti qualitativi degli interventi previsti

Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3

Vincoli presenti

Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione -

Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"

Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)

In accordo con l'A.C, e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione



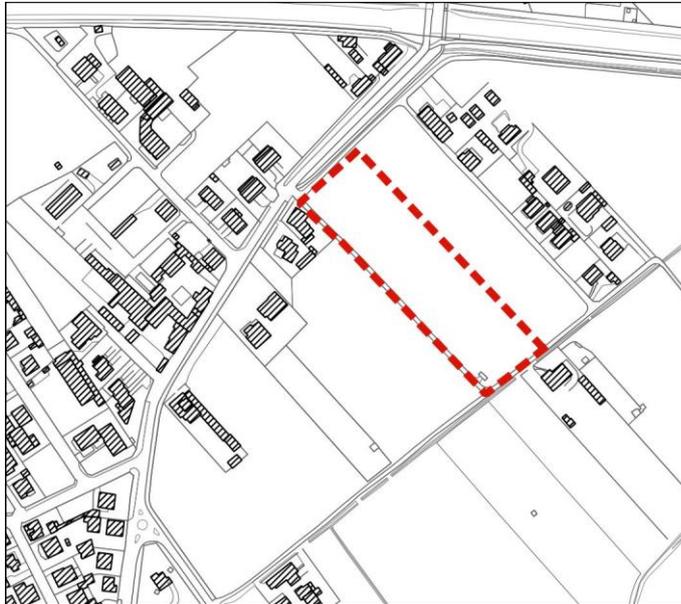
Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

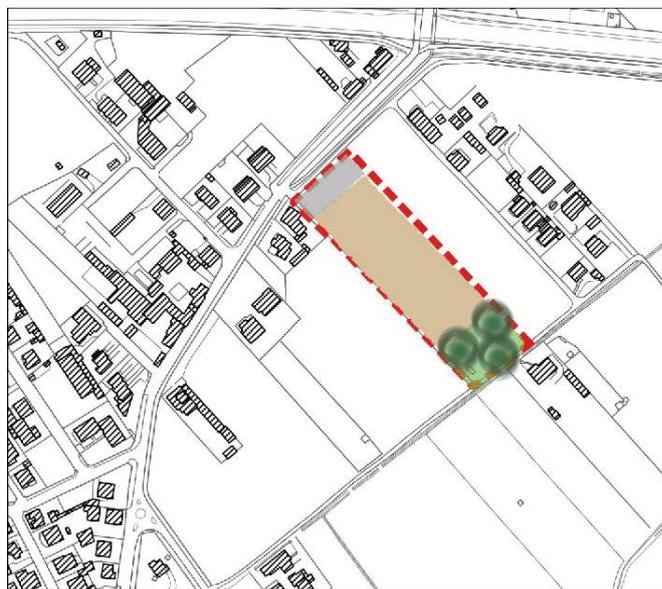
APC 13

Localizzazione Via Inveruno

Superficie 12.626 mq



Stato di fatto, 1:3.000



- Residenze
- Parcheggio
- Area verde

Indicazione progettuale, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

-

SL previste, abitanti teorici 4.166 mq

RC (Rapporto Copertura) 33%

SP (Superficie permeabile) 30%

Altezze 10 m

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo

Requisiti qualitativi degli interventi previsti

Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3

Vincoli presenti

Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.

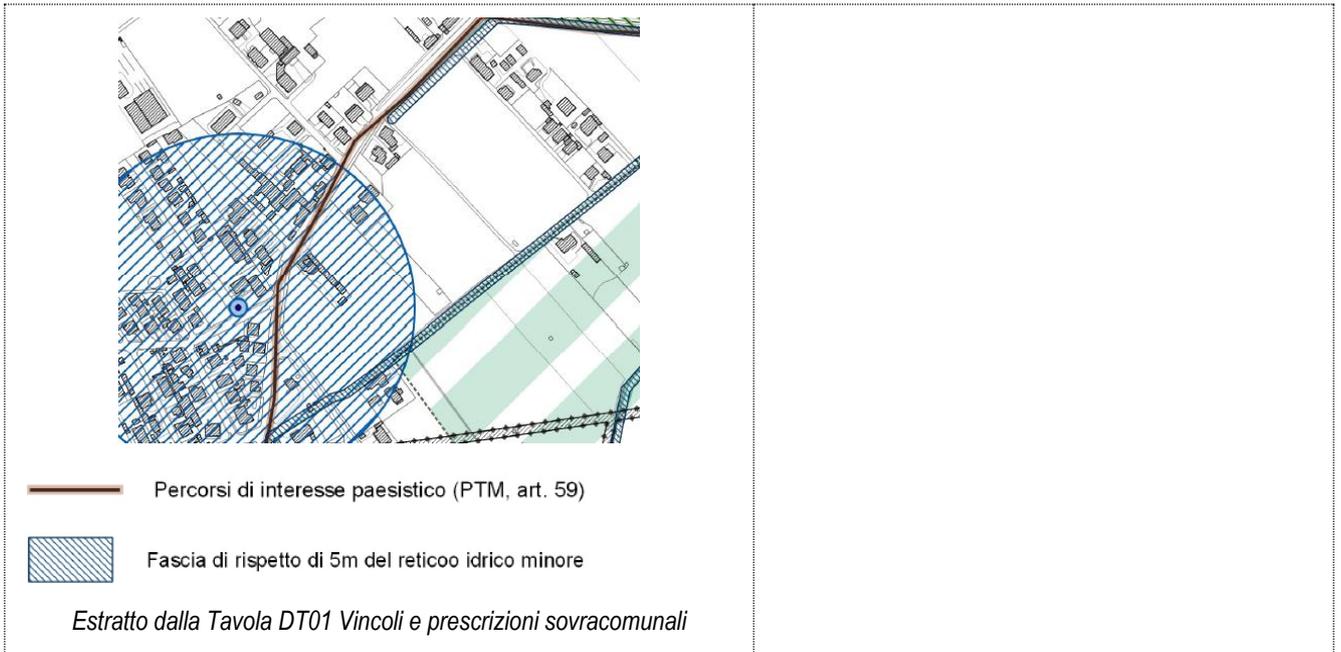
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

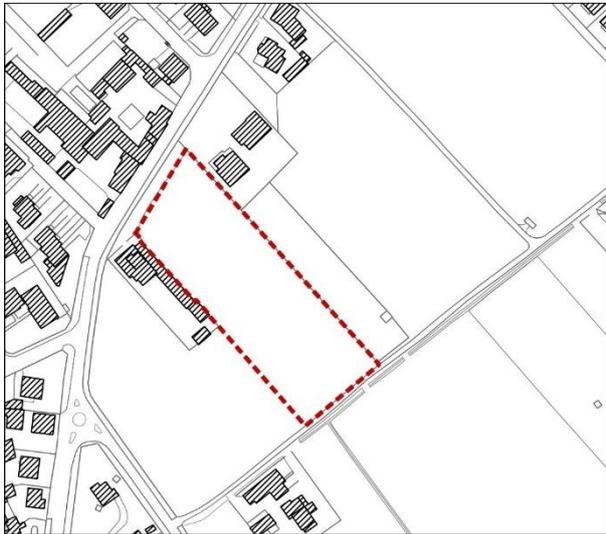
Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione -

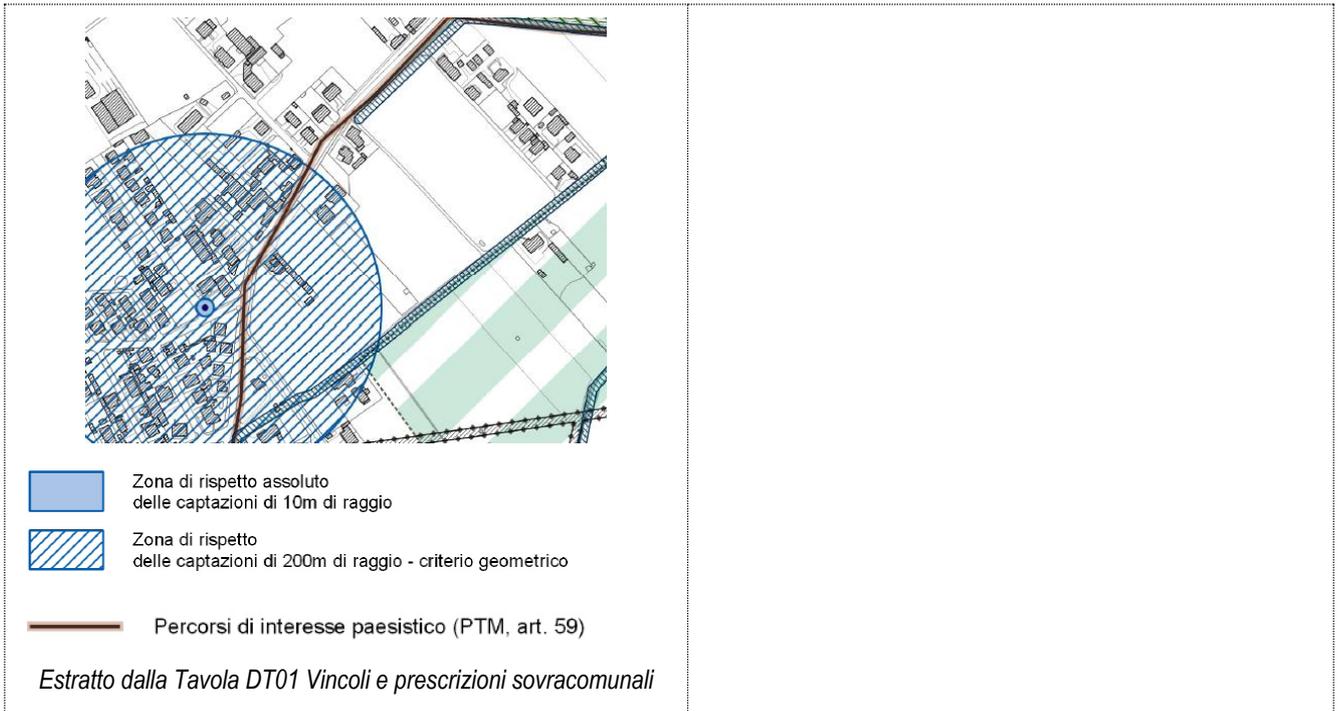
Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"

Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)

In accordo con l'A.C, e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione



AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA		APC	15
Localizzazione	Via Inveruno	Superficie	9.304 mq
 <p>Stato di fatto, 1:3.000</p>		OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
		<p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>-</p>	
		SL previste, abitanti teorici	3.270 mq
		RC (Rapporto Copertura)	33%
		SP (Superficie permeabile)	30%
		Altezze	10 m
		Destinazione d'uso non ammissibili	
		Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo	
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	
		Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3	
		Vincoli presenti	
		Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.	
 <p>Indicazione progettuale, 1:3.000</p>		CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
		Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-
		Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"
		Superficie da monetizzare	
		In accordo con l'A.C. e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione	



AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC 16

Localizzazione Via Inveruno

Superficie 8.255 mq



Stato di fatto, 1:3.000



Residenze
Area verde

Indicazione progettuale, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

SL previste, abitanti teorici	2.724 mq
RC (Rapporto Copertura)	33%
SP (Superficie permeabile)	30%
Altezze	10 m

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo

Requisiti qualitativi degli interventi previsti

Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3

Vincoli presenti

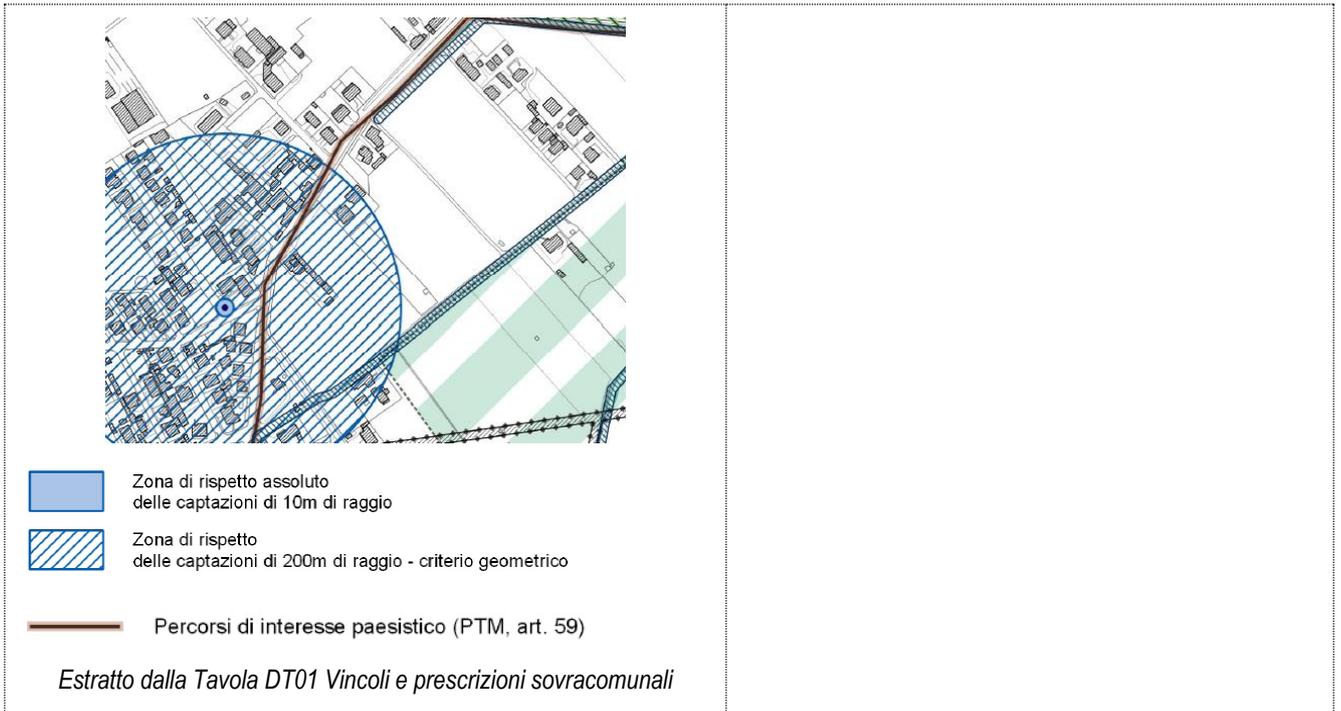
Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-
Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Art. 6 SR02 "Norme di attuazione"

Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)

In accordo con l'A.C, e laddove non si dovesse ritenere necessaria la cessione, sarà possibile la monetizzazione totale o parziale delle superfici previste in cessione



AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC 17

<p>Localizzazione Viale dei Tigli – Via Matteotti</p>	<p>Superficie 2.955 mq</p>								
 <p>Stato di fatto, 1:3.000</p>	<p>OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</p> <p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>-</p> <table border="1"> <tr> <td>SL previste, abitanti teorici</td> <td>2.590 mq</td> </tr> <tr> <td>RC (Rapporto Copertura)</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>SP (Superficie permeabile)</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Altezze</td> <td>10 m</td> </tr> </table> <p>Destinazione d'uso non ammissibili</p> <p>Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo</p> <p>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</p> <p>Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3</p> <p>Vincoli presenti</p> <p>Non sono ammesse attività insalubri di I classe nonché altre attività che potrebbero essere causa di danno o molestia. Prevedere idonee alberature nelle aree a parcheggio. In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale. Necessità di realizzazione di fascia di mitigazione lineare verde o con adeguati sistemi di barriera fonoassorbente</p>	SL previste, abitanti teorici	2.590 mq	RC (Rapporto Copertura)	33%	SP (Superficie permeabile)	30%	Altezze	10 m
SL previste, abitanti teorici	2.590 mq								
RC (Rapporto Copertura)	33%								
SP (Superficie permeabile)	30%								
Altezze	10 m								
 <p>Residenze Area verde di mitigazione</p> <p>Indicazione progettuale, 1:3.000</p>	<p>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</td> <td>(servizio di progetto 6 – tavola ST01 del Piano dei Servizi) 7.932 mq</td> </tr> </table> <p>Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)</p> <p>In caso in cui l'Amministrazione avesse provveduto all'acquisizione del Servizio di progetto 6 (tavola ST01 del Piano dei Servizi) l'attuazione dovrà prevedere la monetizzazione totale delle superfici previste in cessione</p>	Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-	Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	(servizio di progetto 6 – tavola ST01 del Piano dei Servizi) 7.932 mq				
Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-								
Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	(servizio di progetto 6 – tavola ST01 del Piano dei Servizi) 7.932 mq								



Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC

18

Localizzazione Via Valle d'Aosta

Superficie 4.050 mq



Stato di fatto, 1:3.000



- Residenze
- Parcheggio

Indicazione progettuale, 1:3.000

OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

-

SL previste, abitanti teorici 600 mq

RC (Rapporto Copertura) 33%

SP (Superficie permeabile) 30%

Altezze 10 m

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo

Requisiti qualitativi degli interventi previsti

Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3

Vincoli presenti

Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM. In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale. Rispetto di quanto indicato all'art. 15 comma 6

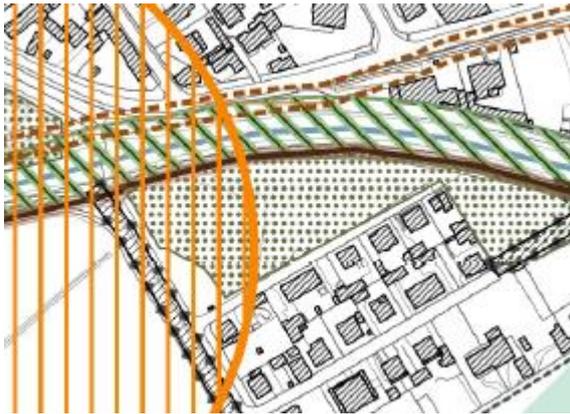
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione 1.000 mq

Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Servizio di progetto 7- tavola ST01 del Piano dei Servizi) 4.097 mq

Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)

In caso in cui l'Amministrazione avesse provveduto all'acquisizione del Servizio di progetto 7 (tavola ST01 del Piano dei Servizi) l'attuazione dovrà prevedere la monetizzazione totale delle superfici previste in cessione



PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (P.I.F.)

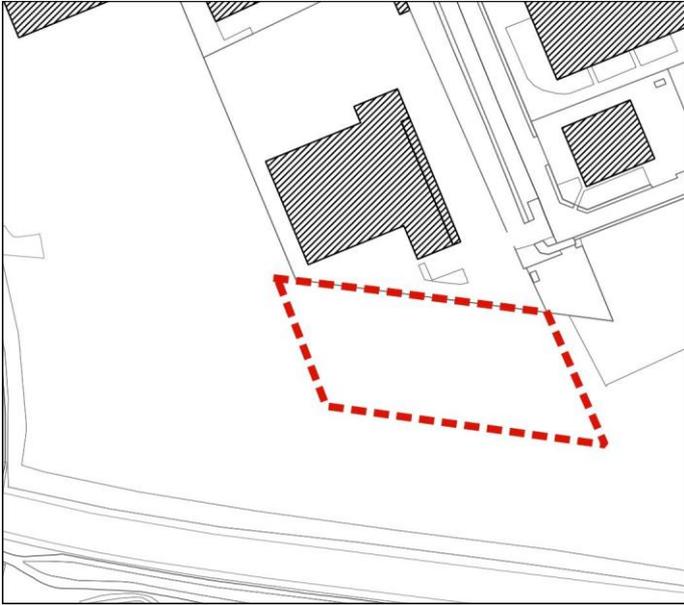


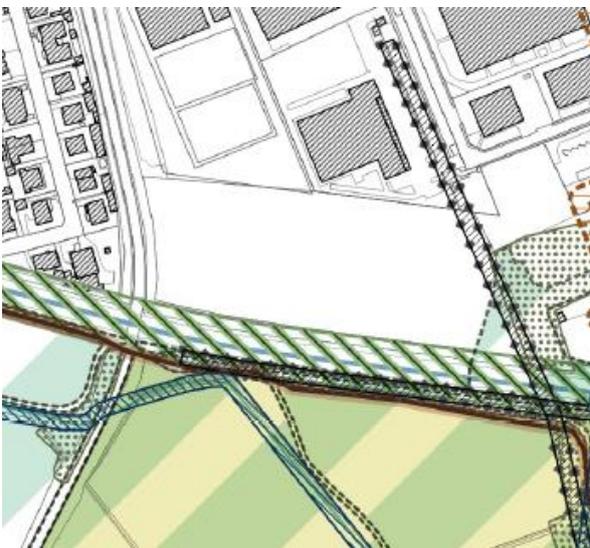
Aree boscate



Aree a rischio archeologico

Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA		APC	19								
Localizzazione	Viale dell'Industria	Superficie	5.300 mq								
 <p style="text-align: center;"><i>Stato di fatto, 1:3.000</i></p>		<p>OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</p> <p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>-</p> <table border="1"> <tr> <td>SL previste, abitanti teorici</td> <td>5.300 mq</td> </tr> <tr> <td>RC (Rapporto Copertura)</td> <td>66%</td> </tr> <tr> <td>SP (Superficie permeabile)</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Altezze</td> <td>12 m</td> </tr> </table> <p>Destinazione d'uso non ammissibili</p> <p>Residenza - Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.9) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo</p> <p>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</p> <p>Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3</p> <p>Vincoli presenti</p> <p>Riferimento alla tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali. Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM. In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale</p>		SL previste, abitanti teorici	5.300 mq	RC (Rapporto Copertura)	66%	SP (Superficie permeabile)	15%	Altezze	12 m
SL previste, abitanti teorici	5.300 mq										
RC (Rapporto Copertura)	66%										
SP (Superficie permeabile)	15%										
Altezze	12 m										
 <p style="text-align: center;"><i>Indicazione progettuale, 1:3.000</i></p> <p> Produttivo Area verde di mitigazione </p>		<p>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</td> <td>(Servizio di progetto 9- tavola ST01 del Piano dei Servizi) per una superficie pari ad almeno 5.000 mq</td> </tr> </table> <p>Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)</p> <p>In caso in cui l'Amministrazione avesse provveduto all'acquisizione del Servizio di progetto 9 (tavola ST01 del Piano dei Servizi) l'attuazione dovrà prevedere la monetizzazione totale delle superfici previste in cessione.</p>		Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-	Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	(Servizio di progetto 9- tavola ST01 del Piano dei Servizi) per una superficie pari ad almeno 5.000 mq				
Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-										
Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	(Servizio di progetto 9- tavola ST01 del Piano dei Servizi) per una superficie pari ad almeno 5.000 mq										

	<p>Nel caso in cui in cui l'attuatore non riesca ad avere la disponibilità delle aree in cessione, l'attuazione dovrà prevedere la corresponsione del valore di acquisizione da parte dell'Amministrazione (in base al valore economico stabilito da perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate).</p>
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dovrà farsi carico, a proprie cure e spese (anche di gestione futura) della realizzazione dell'<i>Area di valore paesaggistico-ambientale speciale</i> individuata dal Piano delle Regole, secondo le indicazioni di cui all'art.32 comma 15. Tale area dovrà rimanere di proprietà privata.</p>
 <p data-bbox="172 1310 662 1355">  Fascia di rispetto di 10m del canale Villoresi </p> <p data-bbox="199 1377 821 1422"> <i>Estratto dalla Tavola DT01 Vincoli e prescrizioni sovracomunali</i> </p>	