



**Comune di Garbagnate Milanese**  
**Provincia di Milano**

# Piano di Governo del Territorio [PGT]



## Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione

Adottato con delibera C.C. n. 62 del 30/12/2014

Approvato con delibera C.C. n. .... del .....

Aggiornamento – giugno 2014



**SINDACO**

Pier Mauro Pioli

**SEGRETARIO GENERALE**

Dott. Vincenzo Marchianò

**RESPONSABILE SETTORE TECNICO**

Arch. Monica Brambilla

Il presente documento [CON\_ELA\_15\_12\_TE\_02] è stato realizzato dal **Centro Studi PIM** su incarico del Comune di Garbagnate Milanese.

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del testo è composto da:

Centro Studi PIM (Documento di Piano, Piano delle Regole)

Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile), arch. Cristina Alinovi (capo progetto), arch. Dario Corvi, arch.

Pietro Lembi (staff pim)

Consulenza legale:

avv. Ercole Romano, avv. Pietro Canzi

Comune di Garbagnate Milanese (Piano dei Servizi):

arch. Monica Brambilla, arch. Sabrina Bonato, arch. Luca Rossi

Poliedra, Politecnico di Milano (Valutazione Ambientale Strategica)

dott.ssa Elena Girola, dott. Valerio Paruscio.



## Sommario

<b>TITOLO I – TUTELE SOVRAORDINATE .....</b>	<b>6</b>
ART. 1 - SISTEMA TERRITORIALE PAESISTICO AMBIENTALE. ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....	6
ART. 2 - ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE ....	6
ART. 3 - STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....	7
ART. 4 - POLIZIA IDRAULICA AI SENSI DELLA DGR 25 GENNAIO 2002 N. 7/7868 E S.M.I. ....	7
ART. 4BIS – AMBITI DESTINATI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS) .....	8
ART. 4TER – ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI MILANO – SISTEMA PAESISTICO – AMBIENTALE E DI DIFESA DEL SUOLO .....	8
ART. 4QUATER – SISTEMI ED ELEMENTI DI PARTICOLARE RILEVANZA GEOMORFOLICA .....	8
 <b>TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I – CONTENUTI, PRINCIPI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>9</b>
ART. 5 - NATURA E CONTENUTI .....	9
ART. 6 - ELABORATI COSTITUTIVI.....	9
ART. 7 - VALIDITA’ ED EFFICACIA .....	10
ART. 8 - RELAZIONE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E CON IL PIANO DEI SERVIZI.....	10
ART. 9 - RELAZIONE CON LE NORME GEOLOGICHE E RETICOLO IDRICO .....	10
ART. 10 - SATURAZIONE EDIFICATORIA DELLE AREE .....	10
ART. 11 - TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI.....	11
ART. 12 - ANNOTAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI TRASFERITI.....	11
ART. 13 - DEROGHE .....	11
ART. 14 - RETTIFICHE CARTOGRAFICHE .....	11
<b>CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI .....</b>	<b>12</b>
ART. 15 - DEFINIZIONI DELLE GRANDEZZE URBANISTICO AMBIENTALI .....	12
ART. 16 - DEFINIZIONI DELLE GRANDEZZE EDILIZIE.....	12
ART. 17 - NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME .....	14
ART. 18 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI E RAPPORTI URBANISTICI, EDILIZI E AMBIENTALI .....	16
ART. 19 - DESTINAZIONI D’USO .....	16
<b>CAPO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>19</b>
ART. 20 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	19
ART. 21 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE .....	19
ART. 22 - DOCUMENTAZIONE COSTITUTIVA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E DEI PIANI ATTUATIVI ....	19
ART. 23 - MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D’USO.....	22
<b>CAPO IV –DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>24</b>
ART. 24 - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI .....	24
ART. 25 - AREE DI PERTINENZA.....	24



ART. 26 - PARCHEGGI PERTINENZIALI (ART. 41 –SEXIES LEGGE N. 1150/42) .....	25
ART. 27 - MANUFATTI ACCESSORI .....	26
<b>TITOLO III - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>27</b>
ART. 28 - CLASSIFICAZIONE .....	27
CAPO I – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	28
ART. 29 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF).....	28
ART. 30 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE .....	31
ART. 31 - TESSUTO RESIDENZIALE SATURO A IMPIANTO UNITARIO (TUC-R1) .....	32
ART. 32 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO AD ALTA DENSITA' (TUC-R2) .....	33
ART. 33 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO A MEDIA- ALTA DENSITA' (TUC-R3) .....	34
ART. 34 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO A MEDIA DENSITA' (TUC-R4) .....	35
ART. 35 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO A BASSA DENSITA' (TUC-R5).....	36
ART. 36 - TESSUTO TERZIARIO E RICETTIVO (TUC/T).....	37
ART. 37 - TESSUTO COMMERCIALE (TUC/c) .....	38
ART. 38 - TESSUTO PRODUTTIVO SATURO (TUC-P1) .....	40
ART. 39 - TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO (TUC-P2) .....	41
ART. 40 - AMBITI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	42
CAPO II – AMBITI AGRICOLI OMOGENEI.....	43
ART. 41 - AMBITI AGRICOLI OMOGENEI.....	43
ART. 42 - AMBITO AGRICOLO PRODUTTIVO (A-P) .....	43
ART. 43 - EDIFICI ESISTENTI NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI .....	45
ART. 44 - ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA.....	45
<b>TITOLO IV- DISPOSIZIONI PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI E ASSIMILATE.....</b>	<b>47</b>
CAPO I – DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI.....	47
ART. 45 - DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE E ASSIMILATE .....	47
ART. 46 - DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI ADIBITE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE .....	50
ART. 47 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI E ASSIMILATE .....	50
ART. 48 - NEGOZI DI STORICA ATTIVITÀ .....	52
ART. 49 - AMMISSIBILITA' INSEDIATIVA DELE ATTIVITA' DI VENDITA .....	52
CAPO II – CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI SERVIZI .....	52
ART. 50 - DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE .....	52
ART. 51 - DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO .....	53
ART. 52 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.....	54
CAPO III – NORME PER PARTICOLARI ATTIVITA' .....	54
ART. 53 - ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI .....	54
ART. 54 - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ PARACOMMERCIALI E DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE.....	54
ART. 55 - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALL'INGROSSO .....	54
ART. 56 - MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI .....	55



ART. 57 - LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIVI.....	55
ART. 58 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER USO AUTOTRAZIONE .....	55
ART. 59 - ATTIVITÀ AMMESSE NELLE AREE AGRICOLE.....	55
CAPO IV – DISPOSIZIONI PROCEDURALI.....	55
ART. 60 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI PER LE ATTIVITA’ DI VENDITA AL DETTAGLIO .....	55
ART. 61 - SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME .....	56
<b>TITOLO V – DISCIPLINA PAESAGGISTICA.....</b>	<b>57</b>
ART. 62 - VALENZA PAESAGGISTICA .....	57
ART. 63 - ESAME PAESISTICO .....	57
ART. 64 - AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA CULTURALE E PAESAGGISTICA .....	58
<b>TITOLO VI – INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE .....</b>	<b>59</b>
ART. 65 - LA TUTELA DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO NATURALE .....	59
ART. 66 - INTERVENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE.....	59
ART. 67 - FASCE DI PROTEZIONE AMBIENTALE .....	60
ART. 68 - FASCE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	60
ART. 69 - EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO .....	61
ART. 70 - CICLO DELLE ACQUE .....	61
ART. 71 - RIFIUTI .....	62
ART. 71BIS – TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	62
<b>TITOLO VII – NORMA TRANSITORIA E FINALE .....</b>	<b>64</b>
ART. 72 - NORMA TRANSITORIA.....	64
ART. 73 - NORMA TRANSITORIA DELLE AREE DI ISTITUZIONE AMPLIAMENTO DEL PLIS DEL LURA.....	64
PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI CONTENUTI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	65

## TITOLO I – TUTELE SOVRAORDINATE

### Art. 1 - SISTEMA TERRITORIALE PAESISTICO AMBIENTALE. ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

1. Il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale nonché nei piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti, secondo quanto specificatamente stabilito ai successivi articoli. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio se non direttamente vincolanti, sono riportati negli elaborati cartografici 4.1pr "*Carta dei vincoli*" e 4.2pr "*Sistema territoriale paesistico ambientale. Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata*" del Piano delle Regole.
2. Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 e ai successivi criteri e indirizzi regionali, l'approfondimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è demandata all'allegato Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica.
3. Il PdR recepisce la normativa di cui all'art. 21 del Piano Paesaggistico Regionale, quale allegato del Piano Territoriale Regionale, in particolar modo in riferimento al canale Villorosi.
4. Il presente Piano delle Regole articola e specifica, nell'elaborato cartografico 4.2pr "*Sistema territoriale paesistico ambientale. Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata*", le aree e gli elementi del paesaggio interessate dalle prescrizioni del PTCP della Provincia di Milano, previa verifica alla scala comunale di maggior dettaglio, anche ai fini dell'eventuale aggiornamento del PTCP.
5. Il presente Piano delle Regole recepisce quanto prescritto dal Piano di Indirizzo Forestale, riportando nella cartografia vincolistica i boschi, le fasce boscate e le formazioni longitudinali in esso indicate, salvo verifica alla scala comunale di maggior dettaglio. Gli interventi che interessano aree incluse nel PIF sono trasmessi alla Provincia di Milano per il relativo parere.
6. Il presente Piano delle Regole recepisce le discipline, statale e regionale, relative alla fasce di rispetto cimiteriale.
7. Per il tessuto urbano consolidato, disciplinato dalle presenti norme, il Piano delle Regole costituisce adeguamento alla disciplina urbanistica sul commercio, ai sensi del Titolo VI della LR 6/2010.

### Art. 2 - ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE

1. Il PdR recepisce il perimetro del Parco Regionale delle Groane in conformità al PTC del Parco stesso approvato con Dgr 30 luglio 2004 n. 7/18476 e le discipline generali e particolari previste.
2. Per i territori ricompresi nel Parco Regionale delle Groane il Piano delle Regole recepisce negli elaborati cartografici e nelle presenti Norme di attuazione la disciplina del PTC del Parco e dei relativi Piani di Settore. Nel dettaglio si riportano gli articoli del PTC del Parco medesimo ai quali il PGT rinvia:
  - art. 17 delle NTA riguardante le disposizioni relative alla tutela della vegetazione nelle zone boscate e di rinnovazione spontanea e di brughiera;



- artt. 28 e 29 delle NTA riguardante le disposizioni relative alla destinazione funzionale, agli interventi consentiti e norme di tutela riguardanti la zona di riserva naturale "Pineta di Cesate";
  - artt. 30, 31 e 32 delle NTA riguardante le disposizioni relative alle zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico e agricolo;
  - artt. 35 e 36 delle NTA riguardante le disposizioni relative alle zone edificate e alle fornaci;
  - artt. 38 e 39 delle NTA riguardante le disposizioni relative agli ambiti per servizi e per le zone di pianificazione orientata.
3. Gli interventi su aree e immobili ricadenti all'interno del Parco Regionale delle Groane, sono soggetti all'Autorizzazione Paesaggistica secondo le disposizioni del Capo IV, Titolo I, Parte Terza del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo.

### **Art. 3 - STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

1. Il presente Piano delle Regole è corredato del prescritto "Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica", il quale è costituito dai seguenti documenti ed elaborati cartografici, parte integrante del PdR:
- Relazione generale;
  - n. 1 "Carta geologica e geomorfologica", scala 1:5.000;
  - n. 2 "Carta Idrogeologica", scala 1:5.000;
  - n. 3 "Sezioni idrogeologiche", scala 1:50 ver. 1:100 or.;
  - n. 4 "Carta della vulnerabilità integrata degli acquiferi", scala 1:5.000;
  - n. 5 "Caratterizzazione geotecnica", scala 1:5.000;
  - n. 6 "Pericolosità sismica locale", scala 1:5.000;
  - n. 7 "Carta dei vincoli", scala 1:5.000;
  - n. 8 "Carta di sintesi", scala 1:5.000;
  - n. 9 "Carta di fattibilità delle azioni di piano", scala 1:5000;
  - Allegato n. 1 "Stratigrafie pozzi pubblici e privati";
  - Allegato n. 2. "Analisi chimiche acque di falda";
  - Allegato n. 3 "Prove Geotecniche".
2. In relazione alla necessità di valutare la fattibilità degli interventi in progetto rispetto alle caratteristiche del sottosuolo alle classi di fattibilità geologica e alla componente sismica, lo Studio di cui al c. 1 detta la specifica disciplina da osservarsi nelle trasformazioni urbanistiche e le disposizioni volte a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce ed alla quale si rinvia.
3. Lo Studio di cui al c. 1 disciplina altresì, ai sensi dell'art. 94, c. 3 del DLgs 152/2006, la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, individuate nell'elaborato cartografico 4.1pr "Carta dei vincoli".
4. In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme geologiche, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del PGT.

### **Art. 4 - POLIZIA IDRAULICA AI SENSI DELLA DGR 25 GENNAIO 2002 N. 7/7868 E S.M.I.**

1. La componente del PGT relativa alla determinazione del Reticolo idrografico principale e minore e delle relative fasce di rispetto è stata redatta ai sensi della DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868, modificata dalla DGR 1 agosto 2003 n. 7/13950 "Criteri per l'esercizio dell'attività di polizia idraulica" e della LR 16 giugno 2003 n. 7 "Norme in materia di bonifica e irrigazione".

2. Il Reticolo idrografico principale e minore e le relative fasce di rispetto, approvati dalla Regione Lombardia in data 16/09/2011 (protocollo n. AE01.2011.0007347), sono parte integrante del PdR.
3. Lo studio del Reticolo idrografico principale e minore è costituito dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:  
Relazione.  
Regolamento di Polizia Idraulica  
n 1 - Inquadramento ambientale  
n 2 - Reticolo Idrografico  
n 3 - Fasce di rispetto del reticolo idrico  
Allegato 1 - Rilievi e documentazione fotografica – canale derivatore Arese zona nord  
Allegato 2 - Rilievi e documentazione fotografica – canale derivatore Arese zona sud  
Allegato 3 - Rilievi e documentazione fotografica – canale derivatore Arese zona nord  
Allegato 4 - Documentazione fotografica – torrente Guisa e Nirone
4. Per la normativa generata dai vincoli di polizia idraulica sul Reticolo idrografico principale e minore si rimanda alla disciplina contenuta nello studio relativo alla determinazione del Reticolo idrografico principale e minore, approvato dalla Regione Lombardia in data 16/09/2011 (protocollo n. AE01.2011.0007347).

#### **ART. 4BIS – AMBITI DESTINATI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)**

1. Gli Ambiti destinati all’attività agricola strategica (AAS), così come individuati nell’Adeguamento alla LR 12/05 del PTCP della Provincia di Milano, approvato n. 93 del 17 dicembre 2013 e pubblicato sul BURL Servizi e Concorsi n. 12 del 19 marzo 2014, sono recepiti nel Piano delle Regole in quanto hanno efficacia prescrittiva e prevalente.
2. Gli Ambiti destinati all’attività agricola Strategica (AAS) sono disciplinati da quanto disposto al Titolo III della LR 12/05 dall’art.61 comma 2 delle NdA del PTCP della Provincia di Milano dalle previsioni contenute, per quanto concerne gli indirizzi per la valorizzazione, l’uso e la tutela.

#### **ART. 4TER – ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI MILANO – SISTEMA PAESISTICO – AMBIENTALE E DI DIFESA DEL SUOLO**

3. In adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano, approvato con DCP n. 93 in data 17/12/2013, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 12 in data 19/03/2014, il PGT recepisce la disciplina contenuta negli articoli delle Norme di Attuazione, di seguito elencati:
  - art. 26 – Ambiti di rilevanza paesistica;
  - art. 28 – Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica;
  - art. 34 – Sistemi della viabilità storico – paesaggistica;
  - art. 59 – Inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

#### **ART. 4QUATER – SISTEMI ED ELEMENTI DI PARTICOLARE RILEVANZA GEOMORFOLICA**

1. Il Piano delle Regole, nella tavola 4.1pr “Carta dei vincoli”, individua gli orli di terrazzo e rinvia alla disciplina di cui all’art. 21 delle NdA del PTCP della Provincia di Milano.



## TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – CONTENUTI, PRINCIPI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

#### Art. 5 - NATURA E CONTENUTI

1. Il Piano delle Regole (PdR), unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ed è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005.
2. Il PdR disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, all'interno del territorio comunale, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi anche le aree libere intercluse o di completamento, e gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, di quelle di valore paesistico - ambientale ed ecologiche e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Nel dettare la disciplina per le aree di valore paesistico - ambientale ed ecologico, tra le quali rientrano quelle non soggette a trasformazione, e nel disciplinare gli ambiti agricoli, il presente Piano delle Regole si adegua alla disciplina dettata dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e, in particolare, dal Piano Territoriale Regionale (PTR), dalla Rete Ecologica Regionale (RER), dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano di Indirizzo Forestale e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
4. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

#### Art. 6 - ELABORATI COSTITUTIVI

2. Richiamata l'analisi del quadro conoscitivo comunale e sovra locale contenuta nelle Elaborati cartografici n. 1.1dpA, dal n. 2.2dpA al n. 2.6dpA del Documento di Piano, il Piano delle Regole è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - Relazione
  - Norme tecniche di attuazione(NTA)
  - Allegato alle NTA "Manuale Urbanistico edilizio"
  - n. 1 pr "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:5.000;
  - n. 2.1 pr, 2.2 pr, 2.3 pr, 2.4 pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000;
  - n. 3pr "Disciplina e prescrizioni morfologiche per i nuclei di antica formazione (naf)", scala 1:1.000;
  - n. 4.1pr "Carta dei Vincoli", scala 1:5.000;
  - n. 4.2pr "Sistema territoriale paesistico ambientale. Sistema territoriale paesistico ambientale. Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata", scala 1:5.000;
  - n. 5pr "Ambiti ed elementi del paesaggio", scala 1:5.000.
3. Costituiscono inoltre, in quanto strumenti di settore, allegati al Piano delle Regole:
  - Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1, LR 12/05

- Studio per l'individuazione del reticolo idrico principale e minore, approvato dalla Regione Lombardia in data 16/09/2011 protocollo n. AE01.2011.0007347.
- 4. In caso di contrasto tra le presenti norme, laddove presenti, e quelle previste dagli strumenti di settore sopraelencati, queste ultime prevalgono sulle prime per gli aspetti di settore specificatamente disciplinati.
- 5. In caso di discordanza prevalgono, fra i diversi elaborati cartografici del Piano delle Regole, quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime.

#### **Art. 7 - VALIDITA' ED EFFICACIA**

1. Il Piano delle Regole ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono tuttavia commisurate ad un arco temporale decennale. Il Piano delle Regole può essere sempre modificato nei modi e con le procedure previste dalla legge.
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia è regolata dalle leggi vigenti, dalla disciplina del Piano di Governo del Territorio (PGT) e, in particolare, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nonché dalle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene (RLd'I), dal Regolamento Edilizio comunale (RE), nonché dal Regolamento Energetico comunale. Costituendo la redazione del presente Piano delle Regole, anche l'occasione per il riordino e il coordinamento delle norme comunali in materia edilizia e urbanistica, le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche sostituiscono quelle del Regolamento Edilizio che disciplinano la medesima materia, se in contrasto.

#### **Art. 8 - RELAZIONE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E CON IL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Piano delle Regole recepisce le previsioni del Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione all'atto di approvazione dei relativi piani attuativi o programmi integrati di intervento, che ne comportano l'automatico aggiornamento con diretta presa d'atto da parte del Dirigente competente.
2. In ragione del fatto che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione dei relativi piani attuativi o strumenti di programmazione negoziata, si applica la disciplina dettata dal Piano delle Regole. Si rimanda all'art. 72 delle presenti norme. Tale disciplina si applica altresì decorso il termine quinquennale.
3. I servizi e le attrezzature destinate a funzioni di interesse generale sono disciplinate dalle NTA del Piano dei Servizi.

#### **Art. 9 - RELAZIONE CON LE NORME GEOLOGICHE E RETICOLO IDRICO**

1. Gli elaborati di carattere geologico e del reticolo idrico, principali e minori, costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
2. In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme geologiche e del reticolo idrico, principali e minori, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del PGT.

#### **Art. 10 - SATURAZIONE EDIFICATORIA DELLE AREE**

1. Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal PGT.



2. In caso di frazionamenti avvenuti a far data dall'approvazione del Piano Regolatore Generale del 1973, primo strumento urbanistico comunale, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione.

#### **Art. 11 - TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI**

1. Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, è ammesso il trasferimento di diritti edificatori tra aree appartenenti a tessuti con la medesima destinazione d'uso, nel rispetto dei parametri dei tessuti oggetto di trasferimento da attuarsi per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.

#### **Art. 12 - ANNOTAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI TRASFERITI**

1. I certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005, riportano anche le annotazioni relative al trasferimento di diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree.
2. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 13 - DEROGHE**

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della LR 12/05, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. Con riguardo ad edifici di proprietà privata, tale facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo dell'edificio oggetto di intervento alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico.

#### **Art. 14 - RETTIFICHE CARTOGRAFICHE**

1. Non sono da considerare varianti, bensì rettifiche, le correzioni di elaborati cartografici di cui all'articolo 2 delle presenti NTA che incidano sui perimetri degli Ambiti di Trasformazione esclusivamente per effetto della rilevazione puntuale topografica e/o catastale; dette rettifiche cartografiche non possono incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti.
2. Non sono da considerare varianti eventuali modifiche degli elaborati cartografici conseguenti a procedure di sdemanializzazione di strade esistenti.

**CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI****Art. 15 - DEFINIZIONI DELLE GRANDEZZE URBANISTICO AMBIENTALI**

Le definizioni, di seguito riportate, si applicano a tutti gli interventi sia di edificazione sia di urbanizzazione disciplinati in modo specifico dagli atti costituenti il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

**St = superficie territoriale (mq)**

è la superficie del comparto edificatorio misurata sul piano di proiezione orizzontale, escludendo dal calcolo le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del PGT eventualmente ricadenti all'interno del perimetro e al lordo delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

**Sf = superficie fondiaria (mq)**

è la superficie costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione a norma del PGT e di eventuali Piani Attuativi; l'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da aree contigue; è consentito, comunque, includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù.

**Sfa = superficie fondiaria nelle zone agricole (mq)**

è la superficie dell'area di pertinenza dell'azienda agricola con esclusione delle aree usate per la viabilità pubblica, per impianti pubblici anche se non qualificabili come di urbanizzazione; la Sfa comprende la superficie dei soli appezzamenti contigui, salvo diversa disposizione delle leggi vigenti in materia.

**Sc = superficie coperta (mq)**

è la superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale ideale delle parti edificate fuori terra e delimitate da murature o strutture verticali perimetrali, con esclusione:

- per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione diversa dalla produttiva, delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda, bowindows e simili comunque non poggianti sul terreno;
- per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione produttiva, dei silos, dei serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.

**Sp = superficie permeabile (mq)**

è la superficie di area non costruita di un lotto ovvero la porzione dell'area di pertinenza sistemata a verde (giardino, prato, etc.) non occupata da volumi e superfici coperte, pavimentazioni non drenanti e comunque da tutte le costruzioni sotterranee che non permettono la dispersione dell'acqua piovana al sottosuolo. La misura minima è definita dell'art.3.3.6. del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

**Art. 16 - DEFINIZIONI DELLE GRANDEZZE EDILIZIE**

Le definizioni, di seguito riportate, si applicano a tutti gli interventi, sia di edificazione sia di urbanizzazione, disciplinati in modo specifico dagli atti costituenti il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

**V = volume(mc)**

è costituito dalla somma dei prodotti della S<sub>lp</sub> di ciascun piano, entro e fuori terra, per la relativa altezza (h).

**Slp = superficie lorda di pavimento (mq)**

è costituita dalla somma di tutte le superfici agibili di tutti i piani dei fabbricati, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature anche perimetrali, salvo l'applicazione delle norme regionali vigenti in materia di risparmio energetico.

Sono escluse dal computo della Slp:

- a) le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (vani ascensori compresi) al servizio del fabbricato, al netto delle murature;
- b) le scale comuni a più unità funzionali, inserite in edifici di almeno due livelli fuori terra, al netto delle murature;
- c) le scale nel caso in cui siano completamente aperte;
- d) i vani scala chiusi che per effetto del recupero del sottotetto, consentano il collegamento con le nuove unità immobiliari poste oltre il secondo livello fuori terra al netto delle murature;
- e) gli androni d'ingresso al piano terra comuni a più unità funzionali, fino ad una superficie di 20,00 mq (venti), al netto delle murature;
- f) i piani di sbarco di scale comuni ed ascensori fino ad una superficie complessiva di 10,00 mq. (dieci), esclusi quindi corridoi e luoghi di passaggio adiacenti, al netto delle murature;
- g) nei fabbricati a destinazione (o a prevalente destinazione) residenziale, la superficie, al lordo delle murature, delle autorimesse al servizio esclusivo delle unità funzionali comprese nel fabbricato per la parte di dette autorimesse non eccedente lo standard di 1 mq. ogni 3 mq. di Slp;
- h) le Superfici Accessorie (Sa) e Spazi accessori (Spa) come di seguito definite nelle presenti norme, al lordo delle murature.

**Sa = superfici accessorie (mq)**

Nei fabbricati a destinazione d'uso residenziale fanno parte del computo della Sa:

- i) le superfici di logge, terrazze e balconi, le superfici a portico;
- j) le cantine;
- k) altre superfici interrato o seminterrato non aventi le caratteristiche degli spazi indicati come Spa (spazi accessori);
- l) i sottotetti collegati direttamente con l'unità immobiliari sottostanti e non aventi le caratteristiche definite negli Spa;

Nei fabbricati a destinazione produttiva, la Sa è costituita dalla somma delle superfici occupate da impianti di depurazione, delle superfici occupate (anche in proiezione) da silos o serbatoi, delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 5% dell'intera Sf.

Nei fabbricati con altre destinazioni (esclusa la residenza e il produttivo), la Sa è costituita dalla somma delle superfici destinate a depositi o magazzini interrati o seminterrati senza permanenza di persone; delle superfici di logge, terrazze e balconi.

**H = altezza dei fabbricati (m)**

si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di 17 cm e si calcola:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano nel quale si trovino vani aventi i requisiti di abitabilità o di agibilità oppure al punto medio dell'intradosso della copertura di vani, aventi i requisiti di abitabilità o agibilità, nel caso in cui questa sia realizzata con solai inclinati;
- per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi o, se presente, all'appoggio della mensola del carroponte.

**h = altezza di ciascun piano dei fabbricati (m)**

si misura dall'intradosso del solaio di pavimento all'intradosso del solaio di copertura piano oppure al punto medio dell'intradosso del solaio inclinato; per il piano terreno (intendendosi per tale anche quello rialzato purché con piano di calpestio a quota uguale o inferiore a + 1,50 mt.) oppure, se esistente, per gli eventuali sottostanti piani interrati o seminterrati, detta altezza si misura dall'estradosso del solaio di pavimento all'intradosso del solaio di copertura piano. Per i fabbricati esistenti, aventi destinazione diversa dalla residenza, ed inseriti in aree o zone aventi destinazione di PGT diversa da quella della destinazione d'uso dell'immobile, si stabilisce per la determinazione del volume, in caso di altezze superiori, un'altezza massima virtuale di mt. 3,00. Per la verifica degli indici Uf, Ut, Ifa, Ip, Rc, nonché per il calcolo del volume (V) indicato in termini assoluti si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza non sia stata individuata ed esclusa dal computo della Sf, della Sfa o della St.

#### **Spa = spazi accessori (mq)**

Sono così definite nell'ambito residenziale:

- le superfici dei sottotetti, delle mansarde e delle soffitte che, in caso di pertinenza delle unità immobiliari sottostanti e direttamente collegate, abbiano altezza media ponderale interna inferiore a 2,40 m. e rapporti aero-illuminanti inferiori ad 1/12 per ogni singolo locale; altezza (h) comunque non superiore a 3,00 m. per le nuove costruzioni; in caso di unità immobiliari indipendenti, abbiano altezza massima al colmo inferiore a 2,40 m.; in caso di pertinenza delle unità sullo stesso piano e direttamente collegate agli spazi accessori (Spa) siano di norma il 30% della SIp complessiva dell'unità; in caso di solai piani altezza massima di 1,80 m. e rapporti aeroilluminanti inferiori ad 1/20; ai fini del calcolo dei suddetti volume e altezza non si terrà conto delle controsoffittature ed, in genere, degli elementi anche strutturali che limitano l'altezza del sottotetto o soffitta, con l'unica eccezione del solaio di copertura, per uno spessore complessivo massimo di 60 cm.;
- le superfici di lavanderie, taverne, spogliatoi, le sale gioco e i servizi igienici (oltre alla prima stanza da bagno obbligatoria) interrati o seminterrati, al servizio delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, aventi altezza interna minima a 2,40 m.

Sono così definite nell'ambito delle destinazioni diverse da quella residenziale:

- la somma delle superfici di locali, interrati o seminterrati, connessi all'attività principale nelle quali la presenza di persone sia solo saltuaria, degli spogliatoi, dei guardaroba, dei depositi, dei servizi igienici (oltre al primo bagno necessario per il funzionamento dell'attività).

### **Art. 17 - NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME**

#### **Distanze minime tra fabbricati (Df)**

1. Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti, sopralzi e ristrutturazione con completa demolizione, è prescritta una distanza minima tra fabbricati di 10,00 m. tra pareti finestrate o tra pareti di edifici antistanti; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente. È altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto qualora l'edificio sia più alto di 10 m.; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
2. Tali distanze minime non si applicano nell'ambito "nucleo storico di antica formazione", zona A ex DM 1444/68.

#### **Distanze minime dalle strade (Ds)**

3. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade esterne al perimetro del centro abitato, come definito dall'art.4 - DLgs. 30 aprile 1992 n. 285 e individuato nel Piano Urbano della Mobilità, e fatte salve diverse e più restrittive indicazioni dettate dalle tavole grafiche del PGT, devono osservare le distanze minime dal ciglio stradale o dal limite di previsione di



nuova strada in relazione alla classificazione funzionale delle strade definita dal DLgs 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.

4. All'interno del perimetro del centro abitato, come indicato nel Piano Urbano del Traffico, e negli ambiti di trasformazione dovranno essere rispettate le distanze dal confine stradale prescritte dalla normativa di ambito.

#### **Distanze minime dal confine di proprietà e di ambito (Dc)**

5. Le distanze degli edifici dai confini di proprietà e di ambito, calcolata sulla facciata del corpo di fabbrica più prospiciente il confine stesso, non devono essere inferiori:
  - nell'ambito "*nucleo storico di antica formazione*" secondo gli allineamenti esistenti; in caso di demolizione e ricostruzione, le distanze minime dai confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti;
  - negli ambiti prevalentemente residenziali non inferiore a 5,00 m.;
  - negli ambiti prevalentemente produttivi non inferiore a 7,00 m.;
  - in tutti gli altri ambiti urbanistici, 5,00 m., salvo diversa specifica norma della presente disciplina attuativa.
6. È ammessa la costruzione a confine con altre proprietà o zone nei seguenti casi:
  - ove sul lotto confinante esista un edificio a confine e abbia legittimo titolo per essere realizzato in aderenza. In tale caso la nuova costruzione non superi in altezza ed in larghezza il fabbricato esistente, e solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
  - ove la costruzione a confine sia prevista da Piano Attuativo o da uno specifico vincolo del PGT;
  - ove l'edificazione su due lotti avvenga contestualmente, in forza di unica concessione su progetto unitario.
7. È inoltre ammessa la costruzione a confine con altre proprietà o ambiti di:
  - autorimesse e relative rampe e corselli di distribuzione, solo se interrati, purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza (h) non superiore a 2,40 m.;
  - costruzioni accessorie pertinenziali non in muratura (ripostigli, depositi per attrezzi di giardinaggio), purché si tratti di spazi:
    - privi dei requisiti di agibilità;
    - aventi un'altezza massima H misurata all'estradosso della copertura di 2,50 m.;
    - superficie non superiore a 6 mq.;
    - non collegati con ambienti abitabili e/o agibili;
    - con requisiti di aeroilluminazione  $< 1/12$ .
8. Restano salve, comunque, le disposizioni previste dalla legge.

#### **Modalità di misurazione delle distanze**

9. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'articolo 2 DM 1/4/1968 n° 1444; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi e dalle parti aggettanti. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi i tecnici, scale, balconi, e sporti di gronda le cui sporgenze, in oggetto rispetto al filo di facciata, misurate al netto di maggiori spessori, realizzati per risparmio

energetico o per altre funzioni tecniche ammesse dalla normativa specifica, non eccedano metri 1,50.

**Distanze dai corpi d'acqua**

10. Le distanze dai corpi d'acqua sono stabilite dalla Normativa specifica alla quale si rimanda relativa agli aspetti idro – geologici.

**Art. 18 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI E RAPPORTI URBANISTICI, EDILIZI E AMBIENTALI**

Le definizioni e gli indici, di seguito riportati, si applicano a tutti gli interventi sia di edificazione sia di urbanizzazione disciplinati in modo specifico dagli atti costituenti il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

**Ut = indice di utilizzazione territoriale(mq/mq)**

definisce il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile(Slp) e la superficie territoriale (St).

**Uf = indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

definisce il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile(Slp) e la superficie fondiaria (Sf).

**Ifa = indice di utilizzazione per le zone agricole (mq/mq)**

definisce il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda d'uso (Slp) e la superficie fondiaria (Sfa) delle zone agricole per la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o dei dipendenti dell'azienda agricola addetti alle attività di coltivazione del fondo.

**Ip = indice di permeabilità (%)**

definisce il rapporto minimo ammissibile percentuale tra la superficie permeabile e l'area risultante dalla differenza tra la Superficie fondiaria e Superficie coperta, di cui all'art. 15 delle presenti norme.

**Rc = rapporto di copertura (%)**

definisce il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf; Sfa).

**VP = verde piantumato(%)**

definisce il rapporto percentuale minimo tra la superficie fondiaria non coperta e la superficie piantumata. Il Regolamento del Verde, o in assenza di esso, una deliberazione di Giunta Comunale possono definire, con riferimento all'intero territorio od a parti dello stesso, le essenze e la densità di piante necessarie perché una superficie possa definirsi piantumata agli effetti delle presenti norme.

**Art. 19 - DESTINAZIONI D'USO**

**Generalità**

1. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.
2. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

**Destinazioni principali e destinazioni non ammesse**

3. Per ciascun ambito, così come definito al capo IV "Disciplina delle destinazioni d'uso" delle presenti norme, il Piano delle Regole identifica:





- la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
  - le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale.
4. Non è ammesso nel territorio comunale il nuovo insediamento di grandi strutture di vendita.
  5. E' sempre ammesso in tutto il territorio comunale l'insediamento di esercizi di vicinato (C 1.1), contribuendo la funzione commerciale al soddisfacimento di bisogni connessi all'abitare, nonché di attività paracommerciali, come definite al successivo art. 47 delle presenti norme, nonché attività di tipo professionale, ivi compreso quelle preordinate alla produzione di servizi per la persona e gli animali domestici, le quali tutte garantiscono un adeguato mix funzionale con conseguente incremento del livello di servizi.
  6. Nelle aree interessate dalle fasce di rispetto delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti nonché delle nuove linee autorizzate, così come definite dalla normativa vigente in materia, non è ammessa la funzione residenziale e accessoria residenziale, ovvero altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore.

#### **Classificazione delle destinazioni d'uso**

7. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise in gruppi funzionali omogenei riportati di seguito.

#### **R – Funzione Residenziale**

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

#### **I- Funzione produttiva del settore secondario**

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario come di seguito specificato.

##### *I1- Attività industriale e artigianale*

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

##### *I2 - Attività di magazzinaggio e autotrasporto*

Sono tutte quelle attività di gestione e movimentazione di merci, magazzinaggio e autotrasporto (logistica in genere) che possono essere anche non direttamente connesse alla produzione delle merci stesse.

##### *I3 - Attività artigianale di servizio*

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

#### **T - Funzione terziaria, direzionale**

##### *T1 – Attività terziaria, direzionale*

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi direzionali comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo C.

Rientrano in questa categoria le attività la cui organizzazione necessita di una Slp superiore a 200 mq.

*T2 – Attività terziaria, direzionale*

Le attività terziarie, come sopra descritte, aventi Slp inferiore a 200 mq, sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

**C- Funzione commerciale**

Rientrano in questa categoria tutte le attività che si occupano, professionalmente, di acquistare merci in nome e per conto proprio. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali, paracommerciali ed equiparate, si applicano le definizioni, classificazione e disciplina del "Titolo IV – disposizioni per il commercio al dettaglio in sede fissa".

**D- Funzione ricettiva**

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

*D1 – Attività ricettiva alberghiera*

Sono le attività ricettive strutturate ed organizzate con tutti i servizi ad esse relative (alberghi, motel e residence).

*D2 – Attività ricettiva minore*

Sono le attività ricettive minori e/o secondarie non dotate di apposita struttura edilizia adeguata e a volte anche senza i servizi annessi. Fanno riferimento a queste attività, in generale, le attività ricettive non esercitate in alberghi o motel ma all'interno di pensioni o affittacamere.

**A- Funzione agricola e compatibile**

Sono tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, ecc).

## CAPO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Art. 20 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

### Art. 21 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

#### Strumenti di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:

- intervento edilizio diretto, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- intervento edilizio convenzionato, nei casi previsti dalle norme;
- permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della LR 12/2005 e s.m.i.
- piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, secondo le previsioni del PdR, ovvero prescritti dalla AC con motivata determinazione sulla base delle esigenze di carattere urbanistico edilizio ricollegate alla natura dell'intervento.

#### Modalità di attuazione

2. Il presente Piano delle Regole disciplina all'interno di ciascun tessuto urbano consolidato gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto.
3. La convenzione allegata al titolo abilitativo o al piano attuativo regola, secondo le vigenti disposizioni, la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, secondo quanto stabilito nel Piano dei Servizi, in relazione alla funzione insediata, nonché le modalità per la loro realizzazione e gli obblighi in capo al soggetto attuatore nel caso della realizzazione di interventi di edilizia sociale.
4. Le modalità attuative supportate da convenzione si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti della destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito al successivo art. 23.
5. Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione. Essi devono tenere conto delle prescrizioni contenute nel relativo Decreto di Vincolo.
6. Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.

### Art. 22 - DOCUMENTAZIONE COSTITUTIVA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E DEI PIANI ATTUATIVI

1. Il Piano delle Regole definisce, in attuazione di quanto stabilito al Documento di Piano, la documentazione costitutiva dei Programmi Integrati di Intervento:

- a) Relazione tecnica contenente:

- approfondimento delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto alle strategie del Documento di Piano, con particolare riferimento ai contenuti della scheda-norma relativa all'ambito di Trasformazione oggetto del Programma, nonché agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
- dimostrazione dell'adeguamento alle prescrizioni da osservarsi nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, alle quantità urbanistiche e alle disposizioni in merito al soddisfacimento della dotazione di aree per i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico nonché di quello relativo ai servizi compensativi, di cui agli Indirizzi Normativi del Documento di Piano ed alla relativa scheda-norma;
- b) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:2.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei principali elementi caratterizzanti il sistema ambientale, il sistema della mobilità e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del Programma Integrato di Intervento, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali;
- c) Elaborati cartografici indicanti lo stato di fatto dell'ambito di intervento (scala 1:500, 1:1.000) contenenti: le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici nonché le caratteristiche, morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire il necessario approfondimento della conoscenza del contesto di intervento;
- d) Stralcio delle previsioni e delle strategie del Documento di Piano;
- e) Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
- f) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
- g) Individuazione delle aree fondiari, delle cessioni e/o delle aree asservite;
- h) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
- i) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
- j) Relazione agronomica;
- k) Computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi, indicati alla scheda dell'ambito di Trasformazione, inclusi quelli definiti servizi qualitativi e compensativi;
- l) Verifica delle superfici filtranti;
- m) Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
- n) Stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;
- o) Documentazione fotografica dell'area;
- p) Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, ai fini dell'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica, nei casi previsti dalla relativa Scheda dell'Ambito di Trasformazione;



- q) Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
  - r) Relazione riguardante la Valutazione delle questioni ambientali;
  - s) Esame dell'impatto paesistico dei progetti, ad esclusione degli Ambiti di trasformazione vincolati ai sensi del DLgs 42/2004;
  - t) Quadro economico e finanziario dei costi sostenuti dall'operatore per l'attuazione delle parti private e pubbliche;
  - u) Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
  - v) Schema di convenzione;
  - w) Titolo di proprietà;
  - z) Linee guida, nel caso in cui sia previsto l'espletamento di un concorso di progettazione preliminarmente all'affidamento dell'incarico di progettazione definitiva.
2. Il Piano delle Regole definisce, altresì, la documentazione costitutiva dei Piani attuativi:
- a) Relazione tecnica;
  - b) Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
  - c) Rilievo dello stato di fatto, planimetrie e profili (scala 1:200 o 1:100) ai fini del calcolo del volume esistente;
  - d) Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane e delle relative NTA;
  - e) Stralcio del Piano delle Regole e relative NTA;
  - f) Documentazione fotografica;
  - g) Planimetrie di progetto (scala 1:500 e 1:200);
  - h) Verifica della volumetria di progetto;
  - i) Prospetti e sezioni (almeno in scala 1:200);
  - j) Verifica delle superfici filtranti;
  - k) Individuazione delle aree fondiari, delle cessioni e/o delle aree asservite;
  - l) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
  - m) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
  - n) Relazione agronomica;
  - o) Computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
  - p) Stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;
  - q) Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
  - r) Relazione riguardante la Valutazione delle questioni ambientali;
  - s) documentazione in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili, come prevista dalle disposizioni contenute nel "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale";

- t) Programma temporale di attuazione dell'intervento ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
  - u) Schema di convenzione;
  - v) Titolo di proprietà.
3. Le rappresentazioni cartografiche costitutive dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi, di cui ai precedenti commi, dovranno essere fornite anche su supporto informatico georeferenziato compatibile con il Software comunale, al fine di permettere il costante aggiornamento del SIT comunale, ed in coerenza con quanto previsto dalla LR 12/05, art. 3, in tema di *"Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni"*.
4. E' sempre fatta salva la possibilità da parte dell'AC, qualora lo ritenga necessario, di chiedere integrazioni alla documentazione, indicata nei commi precedenti.

### **Art. 23 - MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO**

1. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione ad un'altra che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.
2. Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

#### **Mutamenti di destinazione d'uso senza opere**

3. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune, così come disciplinato dall'art. 52, comma 2, della LR 12/2005.
4. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati senza opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nel caso d'insediamento di attività commerciali per la media distribuzione di vendita eseguito su immobili aventi una qualsiasi altra destinazione.

#### **Mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie**

5. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.
6. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
  - a) mutamento d'uso dalla destinazione residenziale alle destinazioni terziaria - direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio e ludico-ricreativa;
  - b) mutamento d'uso dalla destinazione produttiva (insediamenti industriali o artigianali) alle destinazioni terziaria - direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio, alberghiera e ludico-ricreativa;
  - c) mutamento d'uso dalla destinazione agricola o ex agricola a qualsiasi altra destinazione.
7. Unitamente alle procedure abilitative per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alle precedenti lettere a, b), c) comma 6 e del comma 4, i richiedenti dovranno presentare atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, con la quale si impegnino a soddisfare l'ulteriore fabbisogno di aree per servizi, nonché a realizzare le relative opere di urbanizzazione, prestando le idonee garanzie finanziarie.
8. Le aree per servizi oggetto di cessione gratuita o di asservimento a servitù di uso pubblico, fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art.9, comma 3, LR



- 12/2005, dovranno essere quantificate nell'atto unilaterale d'obbligo o nella convenzione secondo le seguenti modalità:
- nella misura minima del 20% della SIp, da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera a) del precedente 6° comma;
  - nella misura minima del 60% della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera b) del precedente 6° comma;
  - nella misura minima del 60% della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera c) del precedente 6° comma;
  - le percentuali sopra riportate dovranno essere raddoppiate in caso di mutamenti d'uso che interessino SIp superiori a 200 mq. per l'inserimento di attività commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio e ludico-ricreativa come definite dagli artt. 50 e 52 delle presenti NTA;
  - nella misura minima del 200% della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso del precedente 4° comma.
9. L'assolvimento delle obbligazioni di cui al precedente comma potrà essere sostituita da monetizzazione o realizzazione di opere a servizi di qualità, anche di arredo urbano, qualora l'AC consideri insindacabilmente sufficiente la dotazione di servizi nella zona o qualora l'insediamento sia da effettuarsi in zona a traffico limitato e/o non liberamente od opportunamente accessibile al traffico privato veicolare.
10. Ai fini della tutela della popolazione dai rischi industriali, non sono ammessi, in tutto il territorio comunale, cambi di destinazione d'uso anche senza opere, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante ex D.Lgs. 334/99.
11. Non è ammesso il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di industrie insalubri di prima e di seconda classe, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative e vetrerie artistiche, nei nuclei di antica formazione e all'interno del tessuto urbano consolidato di recente formazione residenziale (TUC-r1, TUC-r2, TUC-r3, TUC-r4 e TUC-r5). Nei tessuti a destinazione produttiva, la localizzazione di industrie insalubri di prima e di seconda classe dovrà essere soggetta a verifica di compatibilità con il contesto.
12. La destinazione funzionale e il suo mutamento, è verificata rispetto alla coerenza con il Piano di classificazione acustica comunale.
13. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.
14. Per ogni intervento di cambio d'uso da un'area in precedenza ad uso produttivo ad altro uso, si rimanda all'art. 65, comma 9, delle presenti norme.
15. Non è ammesso il nuovo insediamento di impianti di incenerimento e termovalorizzazione su tutto il territorio comunale.

**CAPO IV –DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 24 - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso per i seguenti casi:
  - edifici inseriti in tutti gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica di cui al Documento di Piano del presente PGT;
  - edifici realizzati in attuazione di PEEP, PdZ, PE, PA;
  - edifici in ambiti agricoli;
  - edifici esistenti nel Parco delle Groane.
2. Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento, nel raggio di massimo mt. 500 dall'edificio cui la nuova unità accede, di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto auto per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, ai sensi dell'art. 64 c.3 della LR 12/05, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.
3. Inoltre, nel caso di recupero del sottotetto volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è fatto obbligo della realizzazione dell'impianto ascensore qualora la tipologia dell'immobile e/o dell'edificio ottenuto a seguito dell'intervento configuri una delle casistiche previste dal DM 236/89 e della LR 6/89 per le quali è fatto obbligo di prevedere tale impianto.
4. Il *"Manuale urbanistico edilizio"*, allegato alle presenti NTA, detta le prescrizioni morfologiche da seguire all'interno dei *"Nuclei di antica formazione (naf)"*.

**Art. 25 - AREE DI PERTINENZA**

1. Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.
2. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SIp o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal vigente PGT.
3. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa. Al fine di ogni verifica sulla volumetria consentita, il richiedente il titolo edilizio è tenuto ad allegare il titolo costitutivo del proprio diritto. Sono irrilevanti frazionamenti di aree intervenuti successivamente per la parte già utilizzata quale pertinenza in occasione del rilascio di precedenti titoli edilizi. Vedi anche il precedente art. 10.
4. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione delle aree di pertinenza, identificate nei dati catastali, stabilita sulla base dei parametri di edificabilità o di utilizzazione, con la dimostrazione del carico insediativo. Il vincolo di pertinenza deve essere formalizzato con atto idoneo per la trascrizione nei Registri pubblici immobiliari, da eseguirsi entro trenta giorni





dalla notificazione del rilascio del titolo a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi causa.

#### **Art. 26 - PARCHEGGI PERTINENZIALI (ART. 41 –SEXIES LEGGE N. 1150/42)**

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, la dotazione di spazi per parcheggi privati pertinenziali a nuovi edifici residenziali è stabilita nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SIp per l'altezza virtuale di 3 m.
2. Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati previsti per legge, di cui al precedente comma 1, in ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, frazionamento di unità immobiliari, mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del peso insediativo rispetto all'esistente, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali:
  - per la destinazione residenziale (**R**), negli interventi edilizi riguardanti SIp superiori a 500 mq, la superficie destinata a parcheggi di pertinenza deve prevedersi nella quantità di un posto auto per ogni alloggio;
  - per la destinazione terziario direzionale (**T**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore ad 1 posto auto ogni 100 mq SIp;
  - per la destinazione commerciale (**C**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 50 mq SIp;
  - per la destinazione produttivo – artigianato di servizio (**I1, I2, I3**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 100 mq SIp;
  - per la destinazione ricettiva alberghiera (**D1**), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 50 mq SIp;
  - per la destinazione paracommerciale, di cui all'art. 45 comma 14, 1 posto auto ogni 100 mq SIp;
  - per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto auto ogni 50 mq. SIp.
3. S'intende per "posto auto" una superficie minima di 12,50 mq. dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.
4. Per gli interventi sul patrimonio esistente, in caso di accertata impossibilità di reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali, la superficie destinata a parcheggio può essere monetizzata, secondo i criteri stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale.
5. Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.
6. La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito, compete ai relativi proprietari.
7. Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SIp o al volume aggiunti in ampliamento.
8. I parcheggi realizzati in eccedenza rispetto alle quote previste nei precedenti commi costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito, ai sensi dell'art. 69 della LR 12/05.



### Art. 27 - MANUFATTI ACCESSORI

1. Si definiscono manufatti accessori, strutturalmente distinti dall'edificio principale, esclusi dal computo della SIp, quelli posti al servizio e a completamento della costruzione principale, quali rustici, piccoli depositi funzionali agli usi residenziali e non.
2. La realizzazione di detti manufatti è sottoposta a preventivo giudizio estetico rispetto all'edificio principale ed al contesto del tessuto da parte della Commissione del Paesaggio ed è tenuta a rispettare l'indice di permeabilità stabilito dalle presenti norme.
3. Nei "Nuclei di antica formazione" (**naF**) la costruzione di manufatti accessori è consentita solo laddove gli stessi siano completamente interrati e coperti da uno strato di terra di coltura di almeno 30 cm., ovvero, previo giudizio estetico da parte della Commissione Paesaggio, inseriti in un progetto di sistemazione delle aree inedificate del lotto che rispetti il decoro e contempli pure la realizzazione di rampe e di spazi di disimpegno. Il giudizio estetico della Commissione Paesaggio terrà conto delle indicazioni desumibili dal "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti norme.



## TITOLO III - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

### Art. 28 - CLASSIFICAZIONE

1. Ai sensi della LR 12/2005, art. 10, il Piano delle Regole individua negli elaborati cartografici 1 pr e 2 pr *“Classificazione del territorio comunale in ambiti omogenei”*:
  - il Tessuto urbano consolidato (TUC) quale insieme delle parti di territorio in cui è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli. comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Il Tessuto urbano consolidato è suddiviso in ambiti omogenei ed individua, inoltre, i nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico – artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di tutela. I successivi articoli individuano con maggiore specificità il Tessuto urbano consolidato, in relazione alla destinazione funzionale prevalente e dettano la disciplina da osservarsi, anche in considerazione delle diverse caratteristiche tipologiche e morfologiche;
  - l'Ambito del Parco Regionale delle Groane, quale ambito in cui sono limitate le trasformazioni e gli interventi ammessi finalizzati alla tutela, alla valorizzazione e al recupero delle caratteristiche di naturalità e di riequilibrio ecologico, anche con interventi di delocalizzazione di attività improprie. La relativa disciplina trovasi nelle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane, all'interno del quale l'Ambito in questione ricade completamente;
  - gli ambiti omogenei agricoli, esterni al Parco Regionale delle Groane, comprendenti le parti di territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola, gli edifici esistenti in zona agricola, inclusi quelli non adibiti ad usi agricoli, ed i complessi cascinali di valore storico-architettonico.
2. Gli elaborati cartografici 1pr e dal 2.1pr al 2.4pr, ai soli fini di inquadramento generale delle previsioni complessive del PGT, riportano, altresì, le aree per servizi la cui disciplina è contenuta nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

## CAPO I – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### Art. 29 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

#### Definizioni

1. Il Piano delle Regole individua come nuclei di antica formazione urbana le parti del Tessuto urbano consolidato ed i beni con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.
2. Rientrano in tale categoria gli immobili dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004
3. Il PdR delimita come nuclei di antica formazione i centri urbani originari di Garbagnate e delle frazioni di Bariana, Santa Maria Rossa, Siolo, Biscia, perimetrare sulle tavole in scala 1:5.000, 1:2.000. Per i nuclei di antica formazione, ricadenti nel PTC del Parco delle Groane, gli interventi edilizi ammessi hanno carattere orientativo, fermo restando quanto previsto dal PTC del Parco medesimo.
4. Con riferimento ai relativi e riconosciuti caratteri, l'elaborato cartografico 3pr *"Disciplina e prescrizioni morfologiche per i nuclei di antica formazione (naf)"*, individua le categorie di cui si compongono i nuclei di antica formazione classificandoli come segue:
  - **EVM** edificio di valore monumentale vincolato;
  - **EVS** edificio di valore storico;
  - **EVA** edificio di valore architettonico e/o ambientale;
  - **ECT** edificio civile tradizionale;
  - **ECO** edificio di completamento o sostituzione;
  - **ERA** edificio rustico agricolo;
  - **EES** edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
  - **AES** accessorio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
  - **S** edificio pubblico o di uso pubblico;
  - **SM** edificio pubblico o di uso pubblico vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04.

#### Finalità

5. Gli interventi edilizi ammessi dal PdR nei nuclei di antica formazione mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.
6. Le finalità del PdR da perseguire negli interventi edilizi sono pertanto:
  - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative;
  - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
  - il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva degli spazi di verde privato;
  - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
  - il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto medesimo.



### **Destinazione d'uso**

7. Nei nuclei di antica formazione (naf) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale **(R)**.
8. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:
  - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;
  - le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;
  - le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4** e **C5**.

### **Modalità di attuazione**

9. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 21 e delle prescrizioni morfologiche di cui al successivo comma 12, sono assentibili a mezzo di:
  - a) titolo abilitativo diretto, se di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originario dell'edificio e non rientranti nel caso di cui alla successiva lett. b);
  - b) titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi di cui alla precedente lett. a), che comportano incremento del peso insediativo. In tal caso il progetto edilizio dovrà tenere conto del tessuto storico o dell'ambito cortilizio nel suo complesso, e soddisfare il fabbisogno generato di aree per servizi e attrezzature nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi;
  - c) piano attuativo per le "Zone fornaci" ricadenti nel Parco Regionale delle Groane, previo positivo parere del Parco medesimo, redatto secondo le indicazioni di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco, ovvero le norme tecniche di attuazione del Piano di Settore delle Fornaci e relative Schede.
10. La tabella che segue, per ogni categoria di edificio, indica gli interventi edilizi ammessi disciplinati nel "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti norme.

**Interventi edilizi ammessi per categoria d'edificio**

Categoria	Descrizione	Destinazioni d'uso ammesse le destinazioni funzionali	cambio di destinazione d'uso	Interventi edilizi ammessi				
				Restauro e di risanamento conservativo	Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Ristrutturazione edilizia	Demolizione e ricostruzione a pari volume anche su altro sedime della medesima superficie fondiaria
EVM	Edifici di valore monumentale vincolati (DLgs 42/04)	R e funzioni compatibili con essa	ammessa compatibilmente con le caratt. edificio	si	si	no	no	no
EVS	Edifici di valore storico	R e funzioni compatibili con essa	ammessa compatibilmente con le caratt. edificio	si	si	si	no	no
EVA	Edifici di valore storico architettonico e/o ambientale	R e funzioni compatibili con essa	ammessa compatibilmente con le caratt. edificio	si	si	si	si	no
ECT	Edifici civili tradizionali	R e funzioni compatibili con essa	si	si	si	si	si	no
ECO	Edificio di completamento o sostituzione	R e funzioni compatibili con essa	si	si	si	si	si	no
ERA	Edificio rustico agricolo	R e funzioni compatibili con essa	si	si	si	si	si	no
EES	Edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione	R e funzioni compatibili con essa	si	no	si	si	si	si
AES	Accessorio estraneo al contesto di antica formazione	R e funzioni compatibili con essa	si	no	si	si	si	si

**11. Indici e parametri urbanistici:**

Agli eventuali interventi edilizi da realizzarsi all'interno dei "nuclei di antica formazione" (naf) si applicano i seguenti indici e parametri, secondo le modalità di computo indicate al precedente Capo II, dagli articoli 15 a 18 delle presenti norme:

**V** = massimo pari a quello degli edifici esistenti oggetto di intervento; solo in caso di PdC Convenzionato o PA, nel calcolo della SIp potrà essere ricompresa ogni superficie coperta, anche se non completamente chiusa, a condizione che non si tratti di manufatti recenti o avulsi dal contesto, ancorché abilitati o oggetto di sanatoria;

**Rc** = non superiore all'esistente;

**H** massima pari a quella di ciascun edificio esistente oggetto di intervento; in caso di PA, pari all'altezza dell'edificio esistente più alto ricompreso nel perimetro di pianificazione attuativa;



**Df** = negli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma 9 è consentita la conservazione delle distanze esistenti; nei restanti casi si applica la disciplina generale;

**Dc** = negli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma 9 è consentita la conservazione delle distanze esistenti. In caso di edificazione preesistente sul confine è consentita l'edificazione in aderenza; nei restanti casi si applica la disciplina generale;

**Ds** = è consentita la conservazione degli allineamenti stradali esistenti o, in caso di indeterminatezza, di quelli stabiliti in sede di PA.

#### **Prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi edilizi**

12. Le prescrizioni morfologiche contenute nel "Manuale edilizio urbanistico", allegato alle presenti norme, devono essere applicate per ogni intervento edilizio con titolo abilitativo diretto e/o convenzionato, nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA. In sede di PA potranno essere proposte deroghe alle prescrizioni unicamente se mirate ad una valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano, nonché, in caso di interventi su edifici di categoria ECO, EES ed AES, al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.

#### **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

13. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

#### **Forme di incentivazione**

14. Per gli edifici della categoria "AES" e delle superfetazioni per la ricomposizione della morfologia unitaria dei cortili/corti, in caso di demolizione e ricostruzione è consentito l'incremento della SIp per gli adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del 10%. Tale intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato, ovvero secondo le prescrizioni morfologiche "Manuale edilizio urbanistico", allegato alle presenti norme.
15. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo, individuato cartograficamente e che può prevedere diversi sottoambiti "Unità minime" e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento. Per tale tipo di intervento è consentito l'incremento della SIp nei limiti del 15%.
16. Le forme di incentivazione, definite ai commi 1 e 2 del presente articolo, non sono cumulabili.

### **Art. 30 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE**

1. Il Tessuto urbano consolidato di recente formazione comprende l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella porzione di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia.
2. Rientrano in tale categoria:
- Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario (TUC-r1);
  - Tessuto residenziale aperto ad alta densità (TUC-r2);
  - Tessuto residenziale aperto a medio - alta densità (TUC-r3);
  - Tessuto residenziale aperto a media densità (TUC-r4);
  - Tessuto residenziale aperto a bassa densità (TUC-r5);
  - Tessuto terziario e ricettivo (TUC-t);
  - Tessuto commerciale (TUC-c);
  - Tessuto produttivo saturo (TUC-p1);

- Tessuto produttivo di completamento (TUC-p2).
- 3. Gli interventi ammessi nel tessuto urbano consolidato di recente formazione sono finalizzati al mantenimento della qualità edilizia e urbanistica, con particolare attenzione sia ai manufatti e agli spazi privati che alle loro relazioni con i luoghi di uso pubblico nonché alla realizzazione di una maggiore articolazione funzionale, attraverso la compresenza di attività fra loro compatibili e complementari.
- 4. Le presenti norme hanno altresì l'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti.

### **Art. 31 - TESSUTO RESIDENZIALE SATURO A IMPIANTO UNITARIO (TUC-R1)**

#### **Definizioni**

1. Il Piano delle Regole classifica le zone residenziali sature caratterizzate da una medio/alta densità edilizia, in cui sono presenti complessi edilizi appartenenti a progetti o impianti unitari, spesso caratterizzati da tipologie edilizie a torre, edifici plurifamiliari in linea o edifici a schiera. Nelle zone appartenenti a questo tessuto edilizio è spesso riconoscibile il carattere unitario del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici ma soprattutto l'organizzazione degli spazi pertinenziali non edificati.

#### **Finalità**

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
  - il mantenimento dell'impianto morfologico ed edilizio esistente;
  - il mantenimento delle caratteristiche e organizzazione degli spazi verdi pertinenziali;
  - il mantenimento delle soluzioni architettoniche e morfologiche.

#### **Destinazione d'uso**

3. Nel tessuto residenziale saturo (TUC-r1) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale **(R)**.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:
  - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;
  - le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;
  - le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4** e **C5**.

#### **Modalità di attuazione**

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

#### **Indici e parametri urbanistici**

- **If** massimo pari a quello esistente;
- **Rc** massimo pari a quello esistente;
- **H** massima pari a quella esistente.

#### **Prescrizioni particolari**

6. Le aree di pertinenza devono essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali.



7. Gli immobili contrassegnati, con apposita grafia negli elaborati cartografici dal 2.1pr al 2.4pr, come "Allineamento di cortina edilizia", devono rispettare gli allineamenti sulla pubblica via esistenti alla data di adozione del PGT, anche qualora vengano realizzati interventi di demolizione integrale e ricostruzione.

#### **Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

8. Si rimanda al Reticolo Idrografico Principale e Minore.

#### **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

9. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

### **Art. 32 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO AD ALTA DENSITA' (TUC-R2)**

#### **Definizioni**

1. Il Piano delle Regole individua i tessuti residenziali, generalmente saturi, caratterizzati da una alta densità edilizia, includenti anche edificazioni compatte, in cui sono presenti tipologie edilizie plurifamiliari e palazzine. Questi ambiti urbani, realizzati indicativamente a partire dal primo dopoguerra, sono inoltre caratterizzati da un'alta copertura del suolo che ne restituisce, quindi, un basso livello medio di permeabilità.

#### **Finalità**

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
  - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
  - il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
  - il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale.

#### **Destinazione d'uso**

3. Nel tessuto residenziale ad alta densità (TUC-r2) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale **(R)**.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:
  - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;
  - le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;
  - le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4** e **C5**.

#### **Modalità di attuazione**

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

#### **Indici e parametri urbanistici**

- **Uf** ≤ 0,65 mq/mq;
- **Rc** 40% o pari all'esistente se superiore;
- **Ip** ≥ 25%;
- **H** = massima 16,5 m;

#### **Prescrizioni particolari**

6. Le aree di pertinenza dovranno essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali.

7. Gli immobili contrassegnati, con apposita grafia negli elaborati cartografici dal 2.1pr al 2.4pr, come "Allineamento di cortina edilizia", dovranno rispettare gli allineamenti sulla pubblica via esistenti alla data di adozione del PGT, anche qualora vengano realizzati interventi di demolizione integrale e ricostruzione.

#### **Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

8. Si rimanda al Reticolo Idrografico Principale e Minore.

#### **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

9. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

### **Art. 33 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO A MEDIA- ALTA DENSITA' (TUC-R3)**

#### **Definizioni**

1. Il Piano delle Regole individua i tessuti residenziali, caratterizzati da una medio - alta densità edilizia, in cui sono presenti tipologie edilizie plurifamiliari e palazzine. Questi ambiti urbani sono inoltre caratterizzati da una relativamente alta copertura del suolo che ne restituisce, quindi, un basso livello medio di permeabilità.

#### **Finalità**

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
  - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
  - il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
  - il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale.

#### **Destinazione d'uso**

3. Nel tessuto residenziale ad alta densità (TUC-r3) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale **(R)**.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:
  - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;
  - le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;
  - le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4** e **C5**.

#### **Modalità di attuazione**

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

#### **Indici e parametri urbanistici**

- **Uf** ≤ 0,55 mq/mq;
- **Rc** 35% o pari all'esistente se superiore;
- **Ip** ≥ 30%;
- **H** = massima 16,5 m;

#### **Prescrizioni particolari**

6. Le aree di pertinenza dovranno essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali..

7. Gli immobili contrassegnati, con apposita grafia negli elaborati cartografici dal 2.1pr al 2.4pr, come "Allineamento di cortina edilizia", dovranno rispettare gli allineamenti sulla pubblica via esistenti alla data di adozione del PGT, anche qualora vengano realizzati interventi di demolizione integrale e ricostruzione.

**Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

8. Si rimanda al Reticolo Idrografico Principale e Minore.

**Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

9. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

**Art. 34 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO A MEDIA DENSITA' (TUC-R4)**

**Definizioni**

1. Il Piano delle Regole individua i tessuti residenziali caratterizzati da una media densità edilizia in cui sono presenti tipologie edilizie unifamiliari, singole o associate, oltre che edifici plurifamiliari. Questi ambiti urbani sono inoltre caratterizzati da una media copertura del suolo che ne restituisce, quindi, un discreto livello medio di permeabilità.

**Finalità**

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
  - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
  - il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
  - il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale.

**Destinazione d'uso**

3. Nel tessuto residenziale a media densità (TUC-r4) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale **(R)**.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:
  - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie I;
  - le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;
  - le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4** e **C5**

**Modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

**Indici e parametri urbanistici**

- **Uf** ≤ 0,5 mq/mq;
- **Rc** 35% o pari all'esistente se superiore;
- **Ip** ≥ 30%;
- **H** = massima 13,5 m;

**Prescrizioni particolari**

6. Nelle aree di pertinenza sono ammessi interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali..
7. Gli immobili contrassegnati, con apposita grafia negli elaborati cartografici dal 2.1pr al 2.4pr, come "Allineamento di cortina edilizia", dovranno rispettare gli allineamenti sulla pubblica via

esistenti alla data di adozione del PGT, anche qualora vengano realizzati interventi di demolizione integrale e ricostruzione.

8. I lotti edificati contrassegnati con apposita grafia nell'elaborato cartografico 5pr, appartengono alla categoria dei "lotti residenziali con significativa presenza di aree verdi", caratterizzati dalla presenza di sistema del verde pertinenziale di particolare pregio e, come tali, meritevoli di valorizzazione e tutela specifica. L'individuazione dei lotti urbani con queste caratteristiche è stata fatta tenendo conto della consistenza e dei caratteri delle aree verdi pertinentziali oltre che del rapporto tra le costruzioni e le aree verdi. In caso di intervento su questi ambiti residenziali, è importante valutare attentamente le caratteristiche degli spazi verdi e la loro organizzazione funzionale: si dovranno privilegiare interventi edilizi che non modifichino (o meglio che migliorino) lo stato ambientale dei luoghi.

#### **Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

9. Si rimanda al Reticolo Idrografico Principale e Minore.

#### **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

10. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

### **Art. 35 - TESSUTO RESIDENZIALE APERTO A BASSA DENSITA' (TUC-R5)**

#### **Definizioni**

1. Il Piano delle Regole individua le zone residenziali sature caratterizzate da una densità edilizia bassa oltre che dalla presenza di tipologie edilizie di case unifamiliari, plurifamiliari isolate e da piccole palazzine. Questi ambiti urbani sono inoltre caratterizzati da ridotti rapporti di copertura e sviluppi verticali che ne restituiscono, quindi, un buon livello medio di permeabilità dei suoli.

#### **Finalità**

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando sostanzialmente l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
  - l'incremento della superficie permeabile del lotto, laddove possibile;
  - il mantenimento ed il miglioramento della qualità complessiva degli spazi di verde pertinenziale;
  - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
  - la riorganizzazione spaziale, laddove necessaria, e la manutenzione straordinaria degli edifici accessori (box, tettoie, etc.) al fine di rispettare i caratteri edilizi degli edifici principali.

#### **Destinazione d'uso**

3. Nel tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r5) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale **(R)**.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:
  - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;
  - le attività terziarie descritte alla categoria **T1**;
  - le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2.2, C1.3, C3.2, C4** e **C5**.

#### **Modalità di attuazione**

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

**Indici e parametri urbanistici**

- **Uf** ≤ 0,4 mq/mq;
- **Rc** 30% o pari all'esistente se superiore;
- **H** massima = 10,50 m;
- **Ip** ≥ 35%;
- **VP**=30%.

**Prescrizioni particolari**

6. Le aree di pertinenza dovranno essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali.
7. I lotti edificati contrassegnati con apposita grafia nell'elaborato cartografico 5pr, appartengono alla categoria dei "lotti residenziali con significativa presenza di aree verdi", caratterizzati dalla presenza di sistema del verde pertinenziale di particolare pregio e, come tali, meritevoli di valorizzazione e tutela specifica. L'individuazione dei lotti urbani con queste caratteristiche è stata fatta tenendo conto della consistenza e dei caratteri delle aree verdi pertinenziali oltre che del rapporto tra le costruzioni e le aree verdi. In caso di intervento su questi ambiti residenziali, è importante valutare attentamente le caratteristiche degli spazi verdi e la loro organizzazione funzionale: si dovranno privilegiare interventi edilizi che non modifichino (o meglio che migliorino) lo stato ambientale dei luoghi.

**Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

8. Si rimanda al Reticolo Idrografico Principale e Minore.

**Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

9. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

**Art. 36 - TESSUTO TERZIARIO E RICETTIVO (TUC/T)****Definizione**

1. Appartiene a questo tessuto urbano l'insieme di tutte quelle zone occupate da insediamenti terziari e direzionali oltre che ricettivi (alberghi, motel e residence), di ristoro e del tempo libero, localizzati in pochi e individuati punti del territorio di Garbagnate, prevalentemente caratterizzati dalla presenza di un'attività ricettiva di recente formazione.

**Finalità**

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
  - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
  - il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale.

**Destinazioni d'uso**

3. Nel tessuto terziario e ricettivo (TUC-t) le destinazioni d'uso prevalenti sono le attività terziarie e direzionali descritte alla categoria **(T)** e tutte le categorie di tipo **(D)**.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:
  - la residenza **(R)**;
  - le attività produttive descritte alle categorie **I**;
  - le attività commerciali descritte alle categorie **C1.2, C1.3, C4 e C5**.

**Modalità di attuazione**

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

**Indici e parametri urbanistici**

- **Uf** pari a quello esistente;
- **Rc** pari a quello esistente;
- **Ip**  $\geq$  30%;
- **H** massima  $\leq$  m. 15.00;

**Prescrizioni particolari**

6. Le aree di pertinenza dovranno essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali.
7. Si intende, inoltre, ricompresa nella destinazione d'uso terziario ricettivo, in quanto funzionale alla stessa:
  - la residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a mq. 130 di SIp. Il vincolo di asservimento della residenza dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di agibilità. Il vincolo di asservimento permane anche nel caso di frazionamento della SIp ad uso terziario ricettivo. Ove documentate esigenze tecnico-operative richiedano modifiche al vincolo di asservimento, ogni valutazione è rimessa all'AC ed è subordinata ad atto esecutivo o convenzionale.

**Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

8. Si rimanda al Reticolo Idrografico Principale e Minore.

**Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

9. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

**Art. 37 - TESSUTO COMMERCIALE (TUC/c)****Definizione**

1. A questo ambito appartengono le strutture commerciali esistenti destinate alla vendita al dettaglio caratterizzate da significativa dimensione nonché le medie e grandi strutture di vendita. Detti ambiti costituiscono elementi di particolare caratterizzazione degli spazi urbani e generano effetti urbanizzativi, pur se indiretti, sulle zone e sui tessuti urbani circostanti, con particolare riguardo al traffico veicolare. Gli stessi ambiti sono per lo più caratterizzati dalla presenza di adeguate aree di sosta, attrezzate e collegate al sistema della viabilità di grande scorrimento.

**Finalità**

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
  - il mantenimento e l'insediamento di usi commerciali e complementari ad essi limitatamente agli esercizi di vicinato ed alla media struttura di vendita, e con l'esclusione della grande strutture di vendita come definita al successivo articolo 52.1 delle presenti norme;
  - la sostenibilità degli insediamenti dal punto di vista ambientale e del rapporto con gli insediamenti residenziali circostanti, in particolare nel corretto rapporto tra gli insediamenti commerciali ed il sistema della mobilità e dei parcheggi;
  - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;

- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale.

#### **Destinazioni d'uso**

3. Nel tessuto commerciale (TUC-c) la destinazione d'uso prevalente è la funzione commerciale descritta alla categoria **(C)**.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:
  - la residenza **(R)**;
  - tutte le attività produttive appartenenti alle categorie **I**;
  - le attività terziarie di cui alla categoria **T1**.

#### **Modalità di attuazione**

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.
6. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli finalizzati all'insediamento delle nuove medie strutture di vendita sono realizzabili previo titolo abilitativo convenzionato ovvero piano attuativo. Le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.

Vedi anche "TITOLO IV – Disposizioni per il commercio al dettaglio in sede fissa" delle presenti norme.

#### **Indici e parametri urbanistici**

- **Uf** pari a quello esistente;
- **Rc** pari a quello esistente;
- **Ip** 30% e comunque non meno dell'esistente;
- **H** massima  $\leq 10$  m;

#### **Prescrizioni particolari**

7. Vedi anche "TITOLO IV – Disposizioni per il commercio al dettaglio in sede fissa" delle presenti norme.
8. Si intende, inoltre, ricompresa nella destinazione commerciale, in quanto funzionale alla stessa:
  - la residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a mq. 130 di SIp. Il vincolo di asservimento della residenza dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di agibilità. Il vincolo di asservimento permane anche nel caso di frazionamento della SIp ad uso terziario ricettivo. Ove documentate esigenze tecnico-operative richiedano modifiche al vincolo di asservimento, ogni valutazione è rimessa all'AC ed è subordinata ad atto esecutivo o convenzionale.

#### **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

9. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

**Art. 38 - TESSUTO PRODUTTIVO SATURO (TUC-p1)****Definizioni**

1. Sono zone consolidate caratterizzate dalla presenza di impianti industriali o artigianali e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. I caratteri di unitarietà del tessuto edilizio, l'organizzazione della viabilità e la distribuzione degli spazi pubblici a servizio dei grossi impianti ne restituiscono un carattere di omogeneità e, spesso, adeguato per le attività produttive insediate. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al sistema urbano e territoriale in cui è collocato.

**Finalità**

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
  - il mantenimento e l'insediamento di usi produttivi e complementari ad essi, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alla media struttura di vendita, con l'esclusione della grande strutture di vendita e delle grandi strutture di vendita unitarie, così come definite all'art. 19 delle presenti norme;
  - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
  - il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale.

**Destinazioni d'uso**

3. Nel tessuto produttivo saturo (TUC-p1) la destinazione d'uso prevalente è la funzione produttiva **(I)**.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:
  - la residenza **(R)**;
  - tutte le attività terziarie descritte di cui alla categoria **T1**;
  - le attività commerciali appartenenti alle categorie **C.1.2.2, C1.3 e C5**;
  - tutte le attività ricettive appartenenti alla categoria **D2**.

**Modalità di attuazione**

5. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

**Indici e parametri urbanistici**

- **Uf** pari a quello esistente;
- **Rc** pari a quello esistente;
- **Ip** pari a quello esistente, e comunque uguale o maggiore al 25%;
- **H** ≤ m. 15.00, compresi eventuali vani tecnici.

**Prescrizioni particolari**

6. Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti, le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale, all'attività produttiva principale rimasta in essere.
7. Inoltre si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto funzionali alla stessa:
  - la residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a mq. 130 di Slp, e comunque non superiore al 10% dell'intera Slp. Il vincolo di asservimento della residenza dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri



immobiliari, da esibire in sede di agibilità. Il vincolo di asservimento permane anche nel caso di frazionamento della Slp ad uso terziario ricettivo. Ove documentate esigenze tecnico-operative richiedano modifiche al vincolo di asservimento, ogni valutazione è rimessa all'AC ed è subordinata ad atto esecutivo o convenzionale.

- gli immobili ad uso ufficio, esposizione e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della Slp dell'unità produttiva.
8. Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi, sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.

#### **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

9. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

### **Art. 39 - TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO (TUC-P2)**

#### **Definizione**

1. Appartengono a questo tessuto tutte quelle zone e lotti non edificati ma inseriti all'interno di ambiti produttivi di dimensioni significative.

#### **Destinazioni d'uso**

2. Nel tessuto produttivo di completamento (TUC-p2) la destinazione d'uso prevalente è la funzione produttiva **(I)**.
3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, definite all'articolo 19 delle presenti norme:
- la residenza **(R)**;
  - tutte le attività terziarie descritte di cui alla categoria **T1**;
  - le attività commerciali appartenenti alle categorie **C.1.2.2, C1.3 e C5**;
  - tutte le attività ricettive appartenenti alla categoria **D2**.

#### **Modalità di attuazione**

4. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

#### **Indici e parametri urbanistici**

- **Uf** = 0,8 mq/mq;
- **Rc** = 60%;
- **Ip** ≥ 25%;
- **H** ≤ m. 15.00, compresi eventuali vani tecnici.

#### **Prescrizioni particolari**

5. Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti, le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale, all'attività produttiva principale rimasta in essere.
6. Inoltre si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto funzionali alla stessa:
- la residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a mq. 130 di Slp, e comunque non superiore al 10% dell'intera Slp. Il vincolo di asservimento della residenza dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri

immobiliari, da esibire in sede di agibilità. Il vincolo di asservimento permane anche nel caso di frazionamento della SIp ad uso terziario ricettivo. Ove documentate esigenze tecnico-operative richiedano modifiche al vincolo di asservimento, ogni valutazione è rimessa all'AC ed è subordinata ad atto esecutivo o convenzionale.

- gli immobili ad uso ufficio, esposizione e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della SIp dell'unità produttiva.
7. Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione, da presentarsi sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.

#### **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

8. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

#### **Art. 40 - AMBITI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Il Piano delle Regole, negli elaborati 1 pr e dal 2.1 al 2.4 pr, individua ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato.
2. A tali ambiti si applicano indici e parametri e destinazioni d'uso come previste dal relativo tessuto del Piano delle Regole. È altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale (R). In tal caso si applicano gli indici e parametri del tessuto residenziale aperto a bassa densità (TUC-r5).
3. Negli ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato ricadenti nel NAF, viene riconosciuto il volume esistente. Nel caso in cui il volume esistente sia inferiore a 0,4 mq/mq, si applica l'indice del tessuto residenziale aperto a bassa densità (TUC-r5).
4. Tali ambiti possono utilizzare l'incremento per obiettivi per la città pubblica, di cui all'art. 8 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano. L'incremento volumetrico previsto, è interamente facoltativo.
5. A tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 72 delle presenti norme.
6. Gli interventi oltre la manutenzione straordinaria, si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

## CAPO II – AMBITI AGRICOLI OMOGENEI

### Art. 41 - AMBITI AGRICOLI OMOGENEI

#### Definizioni

1. Gli ambiti agricoli omogenei comprendono l'insieme delle aree per le quali viene confermata la destinazione agricola e ad attrezzature e impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile in relazione al raggiungimento dell'obiettivo di "Contenimento delle nuove espansioni urbanizzative" e non ricadenti all'interno del Perimetro del Parco Regionale delle Groane. Per quest'ultime aree si rimanda alla disciplina del PTC e dei piani di settore del Parco Regionale delle Groane.

#### Finalità

2. Le presenti norme hanno altresì l'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti.

#### Destinazioni d'uso

3. La destinazione principale delle aree è l'attività agricola e sono per essa consentite esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, della LR 12/2005 e s.m.i.. Risulta, inoltre, ammesso l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie solo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.
  - Non sono ammissibili tutte le altre destinazioni d'uso.

### Art. 42 - AMBITO AGRICOLO PRODUTTIVO (A-P)

#### Definizioni

1. A questo ambito (A-p), comprendente le parti di territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola, appartengono gli edifici esistenti, inclusi quelli non adibiti ad usi agricoli, e i complessi cascinali anche di valore storico-architettonico.

#### Finalità

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
  - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
  - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale, scientifico e ricreativo;
  - la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico – paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
  - la cura dei corsi d'acqua al fine di razionalizzare, laddove possibile, l'utilizzo irriguo degli stessi;
  - la salvaguardia, rispetto a nuovi interventi, del coefficiente di assorbimento del terreno naturale.

**Modalità di attuazione**

3. Gli interventi si attuano secondo la normativa di cui agli artt. 59 e segg. della LR 12/2005 e s.m.i., ove compatibili con le destinazioni ammesse.

**Destinazioni d'uso**

4. Nell'ambito agricolo produttivo (A-p) sono ammesse le destinazioni funzionali **(A)**.

**Indici e parametri urbanistici – Abitazione dell'imprenditore agricolo**

5. La costruzione di nuovi edifici residenziali per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, che non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono consentite nei termini di cui alle norme sub Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i., con i seguenti indici urbanistici:
  - **I<sub>fa</sub>** ≤ 0,009 mq/mq;
  - **I<sub>fa</sub>** ≤ 0,015 mq/mq per l'esercizio dell'attività di agriturismo;
  - **R<sub>c</sub>** ≤ 10% dell'appezzamento interessato dall'intervento, ≤20% dell'appezzamento stesso se si utilizzano (vincolandoli) anche appezzamenti non contigui, il R<sub>c</sub> si calcola con riferimento a tutta l'edificazione, ivi compresa quella residenziale;
  - **H** ≤ m. 7,50 con una massimo di n°2 piani fuori terra.

**Prescrizioni particolari**

6. Il rilascio del permesso edilizio è tuttavia condizionato alla trascrizione di vincolo di destinazione ricollegato alla vita dell'azienda agricola. In caso di cessazione dell'attività aziendale, la permanenza degli edifici potrà essere rivalutata alla luce della normativa urbanistica ed edilizia vigente a quel momento, senza riconoscimento di indennizzo delle costruzioni, per miglioramenti realizzati nell'ultimo decennio rispetto alla costruzione originaria, in caso di necessità di interventi espropriativi e con l'adeguamento a contributi edilizi e ad ogni onere fiscale per normative sopravvenute.
7. Gli Ambiti agricoli produttivi (A-p) sono disciplinati dalle disposizioni di cui alla LR 12/2005, Titolo III *"Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"* nonché, se interessate dalla presenza di boschi, dalle disposizioni in materia forestale e da quelle contenute nel Piano Provinciale di Indirizzo Forestale (PIF). In tali ambiti non sono ammessi nuovi insediamenti agricoli.
8. In mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi classificabili ai sensi dell'art. 27 lett. c), d), e), ed f) della LR 12/2005 e s.m.i., devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante il sistema della fitodepurazione.
9. La realizzazione di nuove costruzioni ed attrezzature in ampliamento a quelle esistenti è consentita a condizione che:
  - siano realizzate in prossimità degli insediamenti esistenti avendo cura del corretto inserimento ambientale;
  - la progettazione si estenda all'area a verde circostante, prevedendo eventuali interventi di mitigazione;
  - la tipologia delle nuove costruzioni si conformi alle caratteristiche degli edifici tradizionali;
  - le costruzioni residenziali si inseriscano nel complesso architettonico compositivo dell'insediamento tipico delle cascine;
  - si utilizzino preferibilmente materiali e tecnologie tradizionali;
  - l'aspetto esteriore degli edifici ed i colori si uniformino alla tradizione dell'architettura rurale lombarda.

**Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

10. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al “Manuale edilizio urbanistico” allegato alle presenti NTA.

**Art. 43 - EDIFICI ESISTENTI NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI****Definizione**

1. Gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli comprendono sia gli edifici, le attrezzature e gli spazi di pertinenza inseriti all'interno di un'area destinata all'agricoltura ma con funzione non agricola, che gli edifici realizzati originariamente in funzione della produzione agricola non più esistente alla data di adozione del PGT.

**Destinazioni d'uso**

2. Non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli salvo quelle volte ad usi agricoli.

**Indici e parametri urbanistici**

3. I relativi indici di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e/o addetti sono:
  - **Ifa** pari a quella esistente;
  - **Rc** pari a quella esistente;
  - **H** pari a quella esistente.

**Modalità d'intervento**

4. Interventi edilizi diretti finalizzati alle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

**Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

5. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al “Manuale edilizio urbanistico” allegato alle presenti NTA.

**Art. 44 - ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA****Definizione**

1. Il Piano delle Regole individua le attività florovivaistiche che sono localizzate all'interno delle zone agricole e che svolgono attività di produzione e commercializzazione di piante.

**Destinazione d'uso**

2. Negli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli sono ammesse le destinazioni funzionali **(A)**.

**Modalità d'intervento**

3. Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o denuncia d'inizio d'attività secondo quanto prescritto dagli artt. 60 e 62 della LR 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia.

**Indici e parametri**

4. Per le serre fisse per la coltivazione degli ortaggi, fiori, piante, ecc. realizzate con materiale prevalentemente trasparente (derivati plastici, vetro), prive di pavimentazione:
  - **Ifa** = come disciplinato dall'art. 59 della LR 12/2005 e s.m.i.;
  - **H max.** = 7,00 m;
  - **Rc** massimo secondo la vigente legislazione in materia.



**Prescrizioni particolari**

5. Le serre fisse per aziende ortofrutticole e florovivaistiche costituiscono impianti produttivi non trasformabili nel loro uso e non convertibili ad altra attività aziendale.

**Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

6. Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al “Manuale edilizio urbanistico” allegato alle presenti NTA.

## TITOLO IV- DISPOSIZIONI PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI E ASSIMILATE

### CAPO I – DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 45 - DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE E ASSIMILATE

1. Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità di uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio, come definito al successivo punto, o di altri tipi di attività il cui impatto sul territorio è sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali.
2. Per avventori, utenti o clienti, ai fini del presente allegato, si intendono tutte le persone, quali che siano, che accedano ad un esercizio per visionare o acquistare le merci in vendita, o utilizzare i servizi o le prestazioni offerte.
3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali ed assimilate si applicano le definizioni contenute ai successivi commi.

#### Destinazioni d'uso Commerciali al Dettaglio

4. per destinazione d'uso commerciale al dettaglio si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita al dettaglio di merci esercitata da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende al consumatore finale, a condizione che negli spazi siano garantiti:
  - la presenza di personale addetto alla vendita (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti, tipo distributori automatici);
  - lo stoccaggio di merci, anche in quantità limitata, poste in vendita nell'esercizio;
  - l'accesso libero e diretto del pubblico.
5. L'attività di vendita al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o ad entrambi i seguenti settori merceologici:
  - alimentare
  - non alimentare
6. Sono considerati a destinazione d'uso commerciale al dettaglio anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali: servizi igienici, magazzini, spogliatoi, uffici, locali di confezionamento e simili, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita.
7. Sono da considerare a destinazione d'uso commerciale al dettaglio i locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione certificata di inizio attività, dichiarazione di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda); in questi casi si valuterà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.
8. Non sono considerate a destinazione d'uso commerciale al dettaglio le attività di vendita al dettaglio aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività (ad esempio spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti)

9. Non sono considerate altresì a destinazione d'uso commerciale al dettaglio i locali adibiti ad ufficio di oltre 600 mq di SLP, da considerarsi come tipologia di destinazione d'uso terziario direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e, quindi, non generatori del flusso continuo di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali (come ad esempio uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc.)
10. La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata a destinazione d'uso commerciale al dettaglio qualora:
  - l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica;
  - la superficie di vendita non sia superiore ai 100 mq.
11. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale al dettaglio a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove prevista e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.
12. Le destinazioni d'uso commerciali al dettaglio, ai fini dell'ammissibilità o meno al loro insediamento nelle porzioni di territorio, nonché ai fini della relativa dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sono classificate nelle tipologie di cui al successivo art. 47.

**Destinazione d'uso paracommerciale:**

13. Per destinazione d'uso paracommerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la fornitura di servizi e/o la produzione per il loro consumo immediato, esercitate da chiunque professionalmente produca e/o eroghi servizi al consumatore finale, ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani. In via esemplificativa sono considerate paracommerciali le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, fotografo, calzolaio, sartorie, modisterie, lavanderie-tintorie, laboratori di gastronomia e pizza da asporto, gelateria, laboratori di analisi mediche, centri di telefonia, internet points, copisterie, riparatori di apparecchi elettrici e simili. Dette attività si caratterizzano come attività paracommerciale, se in presenza:
  - di personale addetto alle prestazioni dei servizi e/o alle lavorazioni, anche in locali adiacenti agli spazi di erogazione (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti, tipo bancomat, distributori automatici, ecc.).
14. Accesso libero e diretto del pubblico sono inoltre da ricondurre alla destinazione d'uso paracommerciale gli immobili o parti di essi utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali:
  - sale da ballo, discoteche e locali notturni;
  - sale da gioco e agenzie di puntate o scommesse;
  - bowling, bocciodromi, ecc.;
  - teatri, cinematografi, sale congressi e simili.
15. Sono parimenti considerate come destinazione d'uso paracommerciale le attività di seguito elencate, purché aventi le caratteristiche di cui al primo capoverso del presente comma:
  - gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute, dei money transfers e dei venditori di prodotti finanziari;
  - le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro interinale e di





intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'art. 115 del Testo Unico di Pubblica Sicurezza;

- le attività di noleggio di beni mobili registrati o meno.

**Destinazione d'uso di somministrazione di alimenti e bevande:**

16. Per destinazione d'uso di somministrazione si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la somministrazione di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, caratterizzata da:
  - presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti, tipo distributori automatici);
  - accesso diretto degli avventori nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti
17. Sono considerati come destinazione d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
18. Non rientrano in questa casistica i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (ad esempio centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.
19. Si configura invece la destinazione di somministrazione quando la relativa attività, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati). In questi casi si considererà a destinazione d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibito alla somministrazione con le relative Superfici di servizio e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

**Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso:**

20. Per destinazione d'uso commerciale all'ingrosso si intendono quelle attività definite all'art. 4, comma 1 del D.lgs. 114/1998, ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi. Rientrano in tale categoria solo le attività che hanno accesso diretto al pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci e la cui superficie di vendita non sia superiore a 100 mq, in caso contrario l'attività è classificata come terziaria/direzionale.
21. Sono considerati come destinazione d'uso commerciale all'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

**Art. 46 - DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI ADIBITE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE****SdV = Superficie di vendita**

1. Si intende per superficie di vendita (SdV), l'area che nelle attività di vendita al dettaglio è destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, e i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui. Nel caso di strutture adibite esclusivamente alla vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e definite "a consegna differita" (quali mobilifici, concessionarie di auto e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili), la SdV è computata nella misura di 1/8 della SLP; in queste strutture non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e si ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva SdV.

**Ssom = Superficie di somministrazione di alimenti e bevande**

2. L'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico, la quale comprende le aree:
  - all'interno del locale;
  - all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso (ad es. dehors) su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità) adiacenti o comunque di pertinenza del locale o su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

**Sserv = Superficie di servizio**

3. Negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie diversa da quella di somministrazione, la quale si suddivide in superficie non aperta al pubblico (costituita da magazzini, depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici per il personale, spogliatoi per il personale, cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie, locale dispensa, locale preparazione alimenti, i disimpegni, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici e scale) e in superficie aperta al pubblico relativa ai servizi igienici per clienti.

**Art. 47 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE**

1. Le tipologie di vendita al dettaglio su area privata sono definite come segue:

*C1 - Attività di vendita al dettaglio*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci a nome e per conto proprio e le rivenda direttamente al consumatore finale.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti tipologie di vendita al dettaglio su area privata:

*C1.1 - Esercizi di vicinato*, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250;

*C1.2 - Medie strutture di vendita*, aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 2.500. Le medie strutture di vendita possono anche essere articolate in forma di centri commerciali, ossia essere costituite da due o più esercizi commerciali, sempre restando nel tetto massimo di SV di mq 2.500 complessivi, quando usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente;

*C1.3 - Grandi strutture di vendita*, aventi superficie di vendita superiore a mq 2.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria il rilascio del titolo abilitativo

è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo. Va inoltre specificato, per questa categoria di destinazione d'uso, che si definiscono "Centro Commerciale" e "parco commerciale" (ai sensi della normativa vigente DGR 8/5054 del 4.07.2007, al punto 4.2) gli insediamenti commerciali che rispondono alla descrizione di seguito riportata: "Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigua, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente".

Per le ulteriori articolazioni della definizione di centro commerciale (centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzionale, Factory Outlet Centre), si rimanda alla DGR 8/5054 sopra citata, punto 4.2.1, comma 2;

*C2 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande*, la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata;

*C3.1 – Pubblici esercizi, locali di intrattenimento, svago e tempo libero e centri di attività per il benessere fisico*, con capienza inferiore alle 100 persone e SdV inferiore a 200 mq e comunque attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso;

*C3.2 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento, svago e tempo libero e centri di attività per il benessere fisico*, con capienza superiore alle 100 persone e SdV superiore a 200 mq e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso;

*C4 - Attività di vendita all'ingrosso*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e, quindi, per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi;

*C5 - Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse*, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

2. Le tipologie di vendita al dettaglio su area privata sono classificate come segue:

**C 1.1 = Esercizi di vicinato**

esercizi aventi superficie di vendita (SdV) non superiore a 250 mq;

**C 1.2 = Medie strutture di vendita**

esercizi aventi superficie di vendita (SdV) compresa tra i 251 mq e i 2.500 mq;

**C 1.3 = Grandi strutture di vendita**

esercizi aventi superficie di vendita (SdV) superiore a 2.501 mq.

3. In relazione alla loro superficie, le medie strutture di vendita di cui alla lett. C1.2 del precedente comma, si distinguono in:

- **C.1.2.1** Medie strutture di vendita di primo livello, se con  $251 < \text{SdV} < 600$ ;
- **C.1.2.2** Medie strutture di vendita maggiori di secondo livello, se con  $601 < \text{SdV} < 2.500$ .

**Art. 48 - NEGOZI DI STORICA ATTIVITÀ**

1. Per negozi storici, caratterizzanti con la loro presenza il tessuto commerciale del comune, si intendono gli esercizi commerciali di vicinato e i pubblici esercizi, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia di negozi storici di rilievo locale ovvero meritevoli di segnalazione.

**Art. 49 - AMMISSIBILITÀ INSEDIATIVA DELLE ATTIVITÀ DI VENDITA**

1. Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali contenuti negli articoli degli altri titoli delle norme.
2. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono disciplinati in ogni singolo tessuto urbano nel rispetto degli indici previsti nei singoli ambiti territoriali. In ogni singolo tessuto urbano viene prescritta la tipologia di vendita non ammissibile, in ragione di valutazioni legate alla tutela dell'ambiente urbano, dell'assetto del territorio, in particolare sotto il profilo della viabilità, nonché della verifica rispetto alla dotazione di standard o di altre opere pubbliche.

**CAPO II – CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI SERVIZI****Art. 50 - DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE**

1. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con SdV, di cui all'art. 47 delle presenti norme, superiore a 250 mq., è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie o comunque ritenute utili dall'Amministrazione comunale, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria.
2. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, sia di primo che secondo livello, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
3. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali, potranno essere utilizzate anche le fasce di rispetto stradale, qualora ciò venga reputato utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico; di norma, per queste fasce di rispetto, i nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica.
4. Per le opere infrastrutturali ed i relativi impianti connessi all'intervento di carattere commerciale, gli operatori dovranno presentare, contestualmente alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione dell'insediamento commerciale stesso, i relativi progetti esecutivi, in accordo con gli uffici comunali preposti, per l'esame e l'approvazione conseguenti.
5. Risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita individuati dalla LR 5/2010 e s.m.i. e dal successivo R.R. 5/2011 di attuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006.
6. La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente un elemento minore di discontinuità, quale, ad esempio, una strada, uno spazio di pubblica fruizione come un passaggio pedonale o una piazza, un fosso o un corso d'acqua comunque minore; l'estensione delle aree contigue



viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.

#### **Art. 51 - DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

1. Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato, come classificate dall'art. 47 delle presenti norme, sono prescritte le dotazioni di aree a servizi indicate ai punti seguenti.
2. Sono escluse dall'applicazione del successivo comma le attività che vendono merci ingombranti, per le quali la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è sempre computata nel 100% della SIp. Almeno la metà delle aree a servizi deve essere destinata a parcheggio.

##### **C1. 2 = Medie strutture di vendita**

1. La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 200% della SIp.
2. Almeno la metà delle aree a servizi deve essere destinata a parcheggio.
3. Il reperimento delle aree a servizi, ivi compresa la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale o posto ad un'adeguata distanza pedonale, qualora ciò venga ritenuto utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico.
4. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data di adozione del PGT ai criteri di pianificazione e gestione commerciale, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune o nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di aree a standard e di parcheggi in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.
5. Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di reperire gli standard previsti, oppure qualora il loro reperimento non venga reputato utile dall'Amministrazione comunale ai fini dell'interesse pubblico, può essere autorizzata la loro monetizzazione mediante il versamento di una somma determinata dall'Amministrazione comunale stessa.
6. Di norma, il reperimento delle aree a standard dovrà essere garantito mediante il loro asservimento ad uso pubblico gratuito e perpetuo, con obbligo di manutenzione a carico dei proprietari. Tale assoggettamento, unitamente agli impegni connessi alla manutenzione delle aree, saranno assunti dai proprietari tramite atto unilaterale d'obbligo, appositamente registrato e trascritto.
7. Qualora venga reputato utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, in luogo dell'asservimento delle aree a servizi, la stessa Amministrazione comunale potrà richiederne, in tutto o in parte, la cessione gratuita, con spese a carico dei proprietari.
8. I costi per la sistemazione delle aree a standard e per la realizzazione dei parcheggi asserviti all'uso pubblico (non ceduti) non potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento cui afferiscono.
9. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del PGT, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

**Art. 52 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

10. Il mutamento di destinazione d'uso da funzioni non commerciali a funzioni commerciali o assimilate, o da una tipologia o sottocategoria commerciale o assimilata ad un'altra è consentito nel rispetto delle relative norme di zona in cui ricadono gli immobili interessati.
11. Ai sensi della L.R. 12/2005 i mutamenti di destinazione d'uso, connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere edilizie stesse.
12. I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili che non comportino la realizzazione di opere edilizie possono essere effettuati, sempreché la destinazione d'uso attivata risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche e alla normativa igienico-sanitaria, previa semplice comunicazione al Comune e fatte salve le norme di legge relative alle limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali e il pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005.

**CAPO III – NORME PER PARTICOLARI ATTIVITA'****Art. 53 - ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI**

1. Nelle zone urbanistiche facenti parte del sistema dei servizi appositamente regolati dal Piano dei Servizi le uniche attività commerciali ammesse, da considerare come destinazione d'uso complementare, sono quelle direttamente correlate all'attrezzatura pubblica e di interesse pubblico o generale con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita, delle attività di commercio all'ingrosso e delle attività paracommerciali, così come stabilito dal precedente art. 45.

**Art. 54 - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ PARACOMMERCIALI E DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE**

1. Gli insediamenti delle attività paracommerciali e delle attività commerciali di somministrazione alimenti e bevande, così come definite al precedente art. 44, sono consentiti laddove le singole zone urbanistiche ammettano la destinazione d'uso commerciale o di ammissibilità commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti previsti.
2. Per tali attività deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati esterni, ai sensi del precedente art. 26.
3. Nei naf, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione di parcheggi, è sempre prevista la possibilità di monetizzazione degli stessi.
4. E' vietata la localizzazione di nuove sale da gioco e agenzie di puntate o scommesse (che prevedano l'installazione degli apparecchi per il gioco d'azzardo lecito) nel naf e nelle zone TUC/R. Sono fatte salve, nella restante parte del territorio comunale, ulteriori limitazioni previste dalle norme nazionali e/o regionali.

**Art. 55 - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALL'INGROSSO**

1. Le attività di commercio all'ingrosso sono consentite esclusivamente mediante titolo abilitativo convenzionato e previo apposito studio che ne verifichi la compatibilità in relazione ai carichi di traffico indotti sulla rete viabilistica, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci ed alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo, ai sensi del D.Lgs. 147/2012.



2. I parcheggi pertinenziali saranno da calcolarsi nella misura del 75% della Slp destinata a tale attività.

#### **Art. 56 - MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI**

1. La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. 6/2010 è ammissibile nelle aree appositamente individuate come “aree mercatali”. Le aree mercatali individuate sono: Piazza del Mercato e Piazza della Croce.
2. L'utilizzazione di altre aree o delle sedi stradali per la vendita su posteggi fissi è possibile solo nella forma di “posteggi singoli fuori mercato”, previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.

#### **Art. 57 - LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIVI**

1. Per gli impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi centri di telefonia in sede fissa si rinvia alla disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

#### **Art. 58 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER USO AUTOTRAZIONE**

1. Per gli impianti di distribuzione di carburanti per uso autotrazione si rinvia alla disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

#### **Art. 59 - ATTIVITÀ AMMESSE NELLE AREE AGRICOLE**

1. Non rientrano, a norma di legge, nell'ambito delle attività commerciali, e pertanto possono essere svolte nelle zone a destinazione agricola, ancorché queste non prevedano l'insediamento di attività commerciali:
  - la vendita diretta da parte dei produttori agricoli dei soli prodotti di propria produzione, purché effettuata direttamente sul campo, in serra o nei locali di trasformazione e stoccaggio dei prodotti agricoli o in locali ad essi adiacenti o facenti parte dell'azienda agricola che svolge la vendita.
  - le attività di agriturismo, nei limiti o con le caratteristiche previste dalla L.R. 10/2007 (disciplina dell'agriturismo)
2. La realizzazione, la trasformazione e l'utilizzazione degli edifici o manufatti necessari allo svolgimento di dette attività deve comunque rispettare le disposizioni della relativa zona urbanistica di riferimento.
3. Qualora la vendita riguardi anche prodotti di terzi, ancorché nel rispetto dei limiti quantitativi fissati dalla legge, l'attività si considera, sotto il profilo della destinazione d'uso, di tipo commerciale a tutti gli effetti e quindi non può essere collocata all'interno delle zone agricole.

### **CAPO IV – DISPOSIZIONI PROCEDURALI**

#### **Art. 60 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI PER LE ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO**

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura e modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio di cui agli artt. 38 e 42 della L.R. 12/2005, ai sensi del D.P.R. 447/1998 e deve comunque concludersi prima del perfezionamento del procedimento edilizio stesso.
2. Per l'apertura e la modificazione di attività commerciali appartenenti alla tipologia delle medie strutture di vendita, non inserite in ambiti di pianificazione attuativa e senza opere

edilizie, qualora ci si avvalga della facoltà di presentare all'Amministrazione comunale una dichiarazione di inizio attività ai sensi di quanto prescritto dall'art. 5 della L.R. 1/2007, questa produce effetti esclusivamente in relazione ai requisiti igienico-sanitari, rimanendo in essere le procedure autorizzative del D.lgs. 114/1998.

3. Per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita in comparti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L.R. 1/2007, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie, sia secondarie, così come definite dalla L.R. 12/2005.
4. Per l'apertura e la modificazione di grandi strutture di vendita trovano applicazione le disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia.

#### **Art. 61 - SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME**

1. Per le attività esistenti in contrasto con le norme di cui al presente capo gli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del PGT, o dei loro aventi causa per sub ingresso per atto tra vivi o mortis causa, possono proseguire l'attività commerciale fino alla sua cessazione, in assenza di modifiche edilizie ai locali sede dell'attività stessa, se non volte alla rimozione dei contrasti con le norme sopracitate.





## TITOLO V – DISCIPLINA PAESAGGISTICA

### Art. 62 - VALENZA PAESAGGISTICA

1. Il presente titolo contiene le norme riguardanti gli elementi puntuali di tutela ambientale, paesaggistica, architettonica e monumentale in conformità ai contenuti del Piano territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane, nonché, in generale, la disciplina paesaggistica degli interventi su tutto il territorio comunale in conformità alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
2. Ai sensi dell'art. 7 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PGT è da considerarsi strumento a specifica valenza paesistica di maggiore definizione e, quindi, il presente TITOLO VII contiene la disciplina riguardante in particolare le previsioni inderogabili di tutela paesistica dei beni considerati.
3. Sulla tavola 5pr del Piano delle Regole sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi puntuali di tutela e disciplinati urbanisticamente dalla normativa degli ambiti di appartenenza.
4. Gli indirizzi di tutela paesistica sono indicati nell'apposito "*Manuale edilizio urbanistico*" allegato alle presenti NTA e costituiscono criteri di riferimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e per l'esame paesistico dei progetti.

### Art. 63 - ESAME PAESISTICO

1. In tutto il territorio comunale, tutti i progetti per l'esecuzione di trasformazioni che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici sono sottoposti all'esame paesistico.
2. Sono esclusi dall'esame paesistico i progetti di opere entro gli ambiti sottoposti alla tutela di cui al DLgs 42/2004, per i quali si applicano le procedure autorizzative previste dalla Legge.
3. Si definisce esame paesistico il procedimento di valutazione che ne accerta l'impatto sotto il profilo paesistico e, conseguentemente, ne determina l'accettabilità; ai fini dell'esame paesistico il progettista provvede preliminarmente alla valutazione della sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto, determinando l'entità di impatto paesistico secondo le modalità fissate dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045, in attuazione delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
4. L'entità dell'impatto paesistico è sottoposto alla Commissione per il Paesaggio, che, attraverso il giudizio di impatto paesistico, valuta l'impatto dell'intervento; qualora il progetto superi la soglia di rilevanza, il progettista deve accompagnare il progetto con una relazione paesistica. La mancata od incompleta presentazione della relazione paesistica inibisce la validità del titolo abilitativo.
5. L'entità dell'impatto paesistico è sottoposto nei termini di Legge alla Commissione per il Paesaggio, che, attraverso il giudizio di impatto paesistico, valuta l'impatto dell'intervento proposto e può formulare richieste di modificazione del progetto e/o prescrivere interventi di mitigazione atte a migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto.
6. Nell'elaborato cartografico n. 3dp "*Sensibilità del paesaggio*" del DdP è indicato il grado di sensibilità del sito delle diverse porzioni del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045. In sede di esame paesistico e di giudizio di impatto dei progetti, non potrà considerarsi una sensibilità del sito inferiore a quella indicata nell'elaborato cartografico n. 3dp, mentre, sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, potrà essere considerato un grado di sensibilità superiore.
7. Gli interventi che ricadono negli ambiti ricompresi in classe di sensibilità paesistica "molto alta", "alta" e "media", di cui all'elaborato cartografico n. 3dp "*Sensibilità del paesaggio*",

devono contenere una verifica di compatibilità urbanistico - ambientale che presenti i contenuti di seguito elencati:

- un'analisi ambientale preliminare, volta alla conoscenza e descrizione delle componenti paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
  - la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesistiche generati dagli interventi previsti, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e della natura degli interventi trasformativi;
  - la verifica della concentrazione di inquinanti nel suolo, attraverso specifiche indagini sulla qualità del suolo, del sottosuolo e delle condizioni di eventuale inquinamento della falda;
  - la previsione di interventi di carattere ambientale, ove risulti necessaria.
8. La verifica di compatibilità urbanistico - ambientale di cui al comma precedente deve essere commisurata, per dettaglio e approfondimento, all'ampiezza ed al valore ambientale dei luoghi, nonché alla rilevanza degli interventi trasformativi e, nel caso di interventi diretti, deve essere estesa all'area di pertinenza o a quella asservita nonché all'immediato contesto, nel caso di interventi indiretti, all'intero ambito d'intervento.

#### **Art. 64 - AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA CULTURALE E PAESAGGISTICA**

1. Il territorio comunale è sottoposto ai seguenti vincoli previsti dal DLgs 42/2004:
  - a) Beni culturali, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Culturali di cui all'art. 10 del citato DLgs 42/2004, comprendenti i seguenti edifici:
    - Casa Gianotti in via Milano n. 5;
    - Casa Pogliani in via Garibaldi n. 42;
    - Casa Cabella in via Milano n. 10;
    - Palazzo e Corte Nobile via Varese n. 1;
    - Santuario della Beata Vergine del Rosario in piazza Santuario n. 54;
  - b) Beni paesaggistici, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Paesaggistici di cui all'art. 142, lettera f), di cui agli ambiti ricompresi nel perimetro del Parco Regionale delle Groane, così come definito nelle tavole del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con DGR n°7/18476 del 30 luglio 2004.
  - c) Beni paesaggistici, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Paesaggistici di cui all'art. 157, DM del 7 luglio 1965 denominato "Groane".
2. Il PGT rinvia alla disciplina di cui all'art. 25 delle NdA del PTCP della Provincia di Milano e individua negli elaborati cartografici:
  - l'Albero di interesse monumentale (Tilia cordata) collocata nel giardino pubblico adiacente al Santuario della Beata Vergine del Rosario.

## TITOLO VI – INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

### Art. 65 - LA TUTELA DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO NATURALE

1. Il Piano delle Regole promuove interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica attraverso la predisposizione di appositi progetti e studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, nonché attraverso la partecipazione alle iniziative a tal fine avviate da Regione Lombardia, dal Parco Regionale delle Groane e dalla Provincia di Milano quali apposite forme di finanziamento.
2. Ai sensi della LR 12/2005, art. 43, c. 2 bis, per gli interventi che interessano aree fino al momento utilizzate per attività agricole, è prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%, finalizzato alla realizzazione di opere e interventi di rilevanza ambientale, di cui al successivo art. 66.
3. Negli interventi edilizi in cui sia prevista una ricopertura con terreno vegetale del costruito, lo spessore del terreno coltivabile non deve essere inferiore a 0,50 m.
4. In tutto il territorio comunale è vietata l'apertura di nuove cave, l'ampliamento e l'ulteriore sfruttamento delle cave esistenti, escluse le aree comprese nel Parco Regionale delle Groane.
5. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi di alto fusto senza la preventiva comunicazione asseverata.
6. Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito, è fatto obbligo:
  - di piantumare, nelle aree scoperte, con almeno un albero ad alto fusto ogni 150 mq. di superficie libera da edificazioni;
  - di conservare le piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto.
7. Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi) ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.
8. La piantumazione deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive definite nell'elenco del Parco Regionale delle Groane denominato *"Elenco specie tipiche locali arboree ed arbustive"*.
9. L'utilizzazione delle risorse del sottosuolo dovrà prevedere il ripristino e risanamento ambientale ai sensi della legislazione vigente.
10. Per ridurre l'inquinamento luminoso degli interventi edilizi di nuova costruzione, ricadenti nella fascia di territorio di 500 metri dal SIC, è opportuno adottare sistemi illuminanti per le aree esterne che minimizzino la luce dispersa verso l'alto. Si vedano in merito anche la LR 17/2000 *"Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso"* e le *"Linee guida per la redazione dei piani comunali dell'illuminazione pubblica"*.
11. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono a totale carico dell'operatore che realizza le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
12. L'Amministrazione comunale accerta la compatibilità urbanistica degli interventi.

### Art. 66 - INTERVENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE

Di seguito si elencano gli interventi, a titolo esemplificativo, di rilevanza ambientale e di incremento della naturalità, finalizzati in via prioritaria, alla costruzione e implementazione della Rete Ecologica, disciplinata dal Piano dei Servizi:

- macchia boschiva;

- filare interpodereale o siepe campestre;
- realizzazione/recupero percorsi poderali anche ciclopedonali;
- fasce o barriere di vegetazione;
- opere di mitigazione delle infrastrutture a rete e di ricostruzione della connettività ecologica.
- deframmentazione dei varchi funzionali ai corridoi ecologici.

#### **Art. 67 - FASCE DI PROTEZIONE AMBIENTALE**

2. Il Piano delle Regole, nella tav. 5 pr, individua idonee fasce a margine dell'edificato, lungo i confini esterni del Parco Regionale delle Groane, per la ridefinizione del margine urbano e di protezione ambientale, di cui all'art. 5 delle NTA del PTC del Parco stesso. Dette fasce sono destinate ad interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica, anche in considerazione del rapporto tra abitato e campagna e della necessità di protezione dei corpi idrici, previa acquisizione dei previsti pareri. Se in ambito urbano e interposte tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale, quale quella residenziale e produttiva, le fasce possono contribuire altresì al contenimento del rumore. A tal fine, esse saranno opportunamente equipaggiate con alberature d'alto fusto autoctone e arbusti perenni per una profondità non inferiore a 5m. Laddove le fasce di protezione ambientale e paesistica sono previste in aree contigue al territorio rurale e agricolo, o in rapporto visivo con questo, esse devono essere realizzate garantendo l'inserimento e l'integrazione ambientale e paesistica degli interventi e avere una profondità non inferiore a 5m.
3. Le fasce di protezione ambientale, quando siano di proprietà o di uso privato, sono decorosamente mantenute a verde o all'uso agricolo, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali o scarichi di rifiuti.
4. Le superfici degli ambiti di mitigazione ambientale e paesistica non concorrono al soddisfacimento di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.
5. La piantumazione di dette fasce deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive definite nell'elenco del Parco Regionale delle Groane denominato "*Elenco specie tipiche locali arboree ed arbustive*".
6. La realizzazione e la manutenzione delle fasce di protezione ambientale e paesistica sono a totale carico dei soggetti privati e devono essere contestuali all'esecuzione degli interventi ammessi nella disciplina dettata per gli stessi alle presenti norme.
7. Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, devono essere definiti e prescritti, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari:
  - a mitigarne l'impatto visivo;
  - a garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
  - a contenere i relativi impatti sul territorio, rispetto alle fonti di inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

#### **Art. 68 - FASCE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

1. Il Piano delle Regole individua le fasce di riqualificazione ambientale, la cui finalità è la riqualificazione ambientale di ambiti oggetto di degrado o di particolare pregio ambientale, localizzati in prossimità di corridoi ecologici e ambientali di particolare rilevanza. La loro attuazione è connessa alla realizzazione dei progetti strategici del Documento di Piano.
2. Tali fasce costituiscono dei limiti di arretramento all'edificazione. Agli edifici esistenti, ricadenti entro tali fasce, ad eccezione delle attrezzature tecnologiche, sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria.

**Art. 69 - EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO**

1. Il presente articolo detta disposizioni per promuovere il miglioramento del bilancio energetico comunale e la riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nonché la promozione dell'edilizia ecosostenibile ed il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio.
2. Nei nuovi interventi urbanistici devono essere considerate le caratteristiche del luogo, ai fini dell'uso razionale e integrato di energia, sia in forma attiva che passiva, secondo i criteri e i contenuti del "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale", prevalente in caso di contrasto con il presente articolo.
3. È ammesso l'ampliamento pari al 15% della SIp dei fabbricati produttivi esistenti alla data di adozione del PGT qualora, attraverso opportuni interventi, venga certificata una diminuzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato superiore al 30% rispetto al valore limite fissato dalla legislazione nazionale e regionale. L'ampliamento è in deroga agli indici edilizi definiti per il "*tessuto produttivo di completamento (TUC-p2)*". Negli interventi edilizi sui fabbricati esistenti si deve garantire l'integrazione delle nuove componenti con il complesso edilizio presente.
4. È ammesso un incentivo volumetrico pari al 5%, massimo, della SIp ammessa, per gli interventi di edilizia che prevedono soluzioni avanzate in materia di edilizia bio-climatica e risparmio energetico. In particolare, l'incentivazione volumetrica si applicherà per la realizzazione di edifici ricadenti in classe energetica "A" ai sensi del DGR 8/5018 e s.m.i., ad esclusione degli edifici ricadenti nel "*nucleo di antica formazione(naf)*".
5. Ai fini della tutela paesistica e della salvaguardia degli elementi di valore storico-culturale, l'AC si riserva di limitare l'attuazione di interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico, di qualsiasi genere, laddove vi siano preminenti esigenze di pubblico interesse.
6. Dette forme di incentivazione sono da considerarsi alternative e non cumulabili alle medesime forme di incentivazione di natura sovraordinata.

**Art. 70 - CICLO DELLE ACQUE**

1. Ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile - in accordo con ATO, ARPA e il soggetto gestore del servizio idrico - è prevista la progressiva estensione delle seguenti misure, in accordo con le disposizioni del "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale", prevalente in caso di contrasto con il presente articolo:
  - a) la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi negli insediamenti residenziali, terziario-commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, di nuova edificazione o derivanti da demolizioni e ricostruzioni;
  - b) la realizzazione negli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, di sistemi di collettamento differenziati per le acque reflue e le acque meteoriche a basso livello di contaminazione e di seconda pioggia, al fine del convogliamento e smaltimento di queste ultime in recapiti alternativi alla fognatura;
  - c) l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
  - d) il reimpiego delle acque meteoriche;
  - e) il riutilizzo, negli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa idrica, di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo;
  - f) l'installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile;
  - g) la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale e terziario.

2. Negli interventi di nuova costruzione deve essere verificata preliminarmente la capacità del depuratore di accogliere gli scarichi indotti dalla trasformazione (in termini di AE) e richiesto il contestuale adeguamento, rinnovamento e potenziamento delle reti di approvvigionamento idrico e fognatura.
3. Negli interventi di nuova costruzione a destinazione produttiva, che comportino incrementi di prelievi idrici, è richiesta l'individuazione delle fonti di approvvigionamento, fermo restando il prioritario ricorso alle misure indicate al comma 1, dovendosi preferire, ove possibile, il ricorso alle acque di qualità meno pregiata per gli usi produttivi.
4. In relazione al bilancio idrico e al controllo dell'inquinamento delle acque e dei suoli, gli interventi di nuova costruzione devono tendere alla massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area e in relazione alle attività svolte, allo scopo di mantenere una funzione di ricarica della falda.

#### **Art. 71 - RIFIUTI**

1. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, devono essere adeguatamente considerate e soddisfatte le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, secondo quanto previsto dal RLD'I e dal RE, in accordo con le disposizioni del "Regolamento energetico orientato alla valorizzazione energetica e ambientale", prevalente in caso di contrasto con il presente articolo.
2. L'Amministrazione comunale prevede, secondo i criteri indicati nel Piano provinciale di gestione dei rifiuti e in accordo con il soggetto gestore del servizio, spazi adeguati per:
  - a) l'eventuale localizzazione di contenitori stradali a scomparsa per l'organizzazione ottimale del servizio di raccolta domiciliare;
  - b) l'individuazione di aree idonee al conferimento di particolari tipologie di rifiuti, al fine del potenziamento della piattaforma per la raccolta differenziata esistente.

#### **ART. 71BIS – TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Al fine di garantire la tutela del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
  - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i, e distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare mantenendo la funzione produttiva;
  - b) le aree e immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, ...);
  - c) le aree oggetto di previsione di interventi urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
  - d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
2. L'IAP deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione. L'esito dell'indagine deve essere resa in forma di autocertificazione resa da un tecnico competente in materia e abilitato. L'indagine non è



- necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area, in oggetto, il certificato di avvenuta bonifica o di conclusione positiva del procedimento di bonifica.
3. Il soggetto che procede alle indagini deve inviarne i risultati al Comune di Garbagnate Milanese – Ufficio Tecnico e, in conformità ai disposti di legge, alla Provincia di Milano e all'ARPA. Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali deve essere dato avvio al procedimento di bonifica. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini per il rilascio del titolo edilizio o l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento autorizzazione dell'intervento di bonifica. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali certificazioni.
  4. Gli Enti competenti, qualora dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e/o approfondimenti possono richiederle al soggetto interessato nei termini e nelle forme di legge.
  5. In caso di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

## TITOLO VII – NORMA TRANSITORIA E FINALE

### Art. 72 - NORMA TRANSITORIA

1. Ai Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del PGT, continua ad applicarsi, fino al completamento, la disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione.
2. La previsione del precedente comma si applica altresì ai Piani Attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, qualora la loro definitiva approvazione intervenga anteriormente all'approvazione del PGT.
3. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle indicazioni della disciplina vigente al momento dell'approvazione di detti piani.
4. Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto nei tessuti residenziali di cui all'art. 31 delle presenti norme, tenendo conto delle caratteristiche morfologiche dei nuovi ambiti edificati.
5. Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere industriale in corso di esecuzione vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'art. 38.
6. Per le aree del tessuto urbano consolidato ricadenti negli Ambiti di Trasformazione, disciplinati negli Indirizzi normativi e schede-norma del Documento di Piano, e agli Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, di cui al precedente art. 40, sono consentiti, nelle more della proposta e della successiva adozione del relativo Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento, o Permesso di Costruire Convenzionato, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, fino alla manutenzione straordinaria.

### Art. 73 - NORMA TRANSITORIA DELLE AREE DI ISTITUZIONE AMPLIAMENTO DEL PLIS DEL LURA

1. Alle aree di istituzione ampliamento del PLIS del Lura si applicano le seguenti norme transitorie. Non sono consentiti:
  - a. La costruzione di recinzioni nelle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantumazione e quelle strettamente pertinenti gli insediamenti edilizi e agricoli;
  - b. La chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico, l'attivazione di discariche;
  - c. L'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere;
  - d. L'apposizione di cartelli o manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica del parco e quella viaria e turistica;
  - e. Gli interventi che possono causare alterazioni o danni all'ambiente o mutamento di tipi coltivazione e piantagione in atto, salve le normali rotazioni agricole e i tagli selettivi; in particolare non sono consentiti i disboscamenti;
  - f. L'apertura di cave.



## PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI CONTENUTI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PTR	Piano Territoriale Regionale
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PRG	Parco Regionale delle Groane
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
Piano delle Regole	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
L	Legge
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
LR	Legge Regionale
Dgr	Decreto di Giunta Regionale
St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Ip	Indice di permeabilità (%)
Slp	Superficie lorda di pavimento
V	Volume
H	Altezza
Df	Distanza tra fabbricati
Dc	Distanza dai confini
Ds	Distanza dalla strada
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
AT	Ambiti di Trasformazione
naf	Nucleo di Antica Formazione
TUC	Tessuto Urbano Consolidato
TUC-r1	Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario;
TUC-r2	Tessuto residenziale aperto ad alta densità;
TUC-r3	Tessuto residenziale aperto a medio - alta densità;
TUC-r4	Tessuto residenziale aperto a media densità;
TUC-r5	Tessuto residenziale aperto a bassa densità;
TUC-t	Tessuto terziario e ricettivo;
TUC-c	Tessuto commerciale medie strutture di vendita;
TUC-p1	Tessuto produttivo saturo di impianto unitario;
TUC-p2	Tessuto produttivo di completamento.
A-vp	Ambiti agricoli di valore ecologico e paesaggistico
A-p	Ambiti agricoli produttivi
A-o	Ambiti agricoli ordinari