



Comune di
GARBAGNATE MILANESE

VARIANTE GENERALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT

PIANO DELLE REGOLE - PR

Norme di attuazione

Maggio 2021

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

COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE

SINDACO

Daniele Davide Barletta

ASSESSORE A LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA, ARREDO URBANO E BELLEZZA DELLA CITTÀ, AMBIENTE, BILANCIO E TRIBUTI, CATASTO SVILUPPO E ATTIVITÀ D'IMPRESA, COMMERCIO

Alberto Pirola

SEGRETARIO COMUNALE

Roberta Beltrame

UFFICIO DI PIANO

Marcello Ceriani [Responsabile Settore pianificazione, patrimonio e manutenzioni]

Paola Scognamiglio

CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto]

Valentina Brambilla, Elena Corsi [Consulenti esterni]

Francesca Boeri, Evelina Saracchi [VAS]

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I – CONTENUTI, PRINCIPI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	6
Art.1 - Natura e contenuti.....	6
Art.2 - Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata	6
Art.3 - Elaborati costitutivi	6
Art.4 - Validità ed efficacia	7
Art.5 - Relazione con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi	7
Art.6 - Relazione con le norme geologiche e reticolo idrico	7
Art.7 - Saturazione edificatoria delle aree	7
Art.8 - Trasferimenti di diritti edificatori	7
Art.9 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti.....	8
Art.10 - Deroghe	8
Art.11 - Rettifiche cartografiche.....	8
CAPO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	8
Art.12 - Definizioni delle grandezze urbanistico ambientali.....	8
Art.13 - Norme generali per le distanze minime	10
Art.14 - Destinazioni d’uso	11
CAPO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	14
Art.15 - Modalità di attuazione	14
Art.16 - Documentazione costitutiva dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi	14
Art.17 - Mutamenti delle destinazioni d’uso	16
CAPO IV – DISPOSIZIONI GENERALI	17
Art.18 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e seminterrati esistenti	17
Art.19 - Aree di pertinenza	18
Art.20 - Parcheggi pertinenziali (art. 41 –Sexies legge n. 1150/42).....	18
Art.21 - Manufatti accessori	19
TITOLO II - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE	20
Art.22 - Classificazione	20
CAPO I – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	20
Art.23 - Nuclei di Antica Formazione (NAF)	20
Art.24 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione	23
Art.25 - Tessuto residenziale a impianto unitario (TR1)	24
Art.26 - Tessuto residenziale aperto ad alta densità (TR2).....	24
Art.27 - Tessuto residenziale aperto a bassa densità (TR3).....	25
Art.28 - Tessuto per attività economiche (TAE).....	26
Art.29 - Tessuto commerciale (TC).....	26
Art.30 - Tessuto produttivo (TP).....	27
Art.31 - Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.....	28
CAPO II – AMBITI AGRICOLI	29
Art.32 - Ambiti destinati all’Attività Agricola di interesse Strategico (AAS).....	29

Art.33 - Ambiti Agricoli Omogenei (AO)	29
Art.34 - Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli	30
Art.35 - Attività florovivaistica	31
TITOLO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE	32
CAPO I - DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI	32
Art.36 - Destinazione d'uso commerciale e assimilate.....	32
CAPO II - CLASSIFICAZIONE	33
Art.37 - Classificazione delle attività commerciali	33
Art.38 - Negozi di storica attività	33
CAPO III - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	33
Art.39 - Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata	33
Art.40 - Attività di vendita all'ingrosso	33
Art.41 - Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo	34
CAPO IV - CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI SERVIZI	34
Art.42 - Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio	34
Art.43 - Dotazione di servizi	34
Art.44 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale.....	35
Art.45 - Mercati e spazi espositivi temporanei.....	35
Art.46 - Attività ammesse nelle aree agricole	35
CAPO V - DISPOSIZIONI PROCEDURALI	36
Art.47 - Correlazione dei procedimenti per le attività di vendita al dettaglio	36
Art.48 - Situazioni esistenti in difformità alle norme	36
TITOLO IV - DISCIPLINA PAESAGGISTICA E INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	37
Art.49 - Valenza paesaggistica	37
Art.50 - Ambiti di particolare rilevanza culturale e paesaggistica	37
Art.51 - La tutela del paesaggio e del patrimonio naturale	37
Art.52 - Interventi di rilevanza ambientale.....	38
Art.53 - Fasce di protezione ambientale	38
Art.54 - Fasce di riqualificazione ambientale	39
Art.55 - Misure di resilienza	39
TITOLO V - TUTELE SOVRAORDINATE E STUDI DI SETTORE	41
Art.56 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e di settore ..	41
Art.57 - Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica	41
Art.58 - Polizia idraulica ai sensi della Dgr 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i	42
TITOLO VI - NORMA TRANSITORIA E FINALE	43
Art.59 - Norma transitoria e finale.....	43

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

Art.1 - Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole (PR), 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 PR 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), dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane (PTC), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF), del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po (PAI) 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.2 - Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata

1. Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati, in conformati alle normative vigenti, laddove prevalenti: Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane, Piano di Indirizzo Forestale (PIF), PTRA Navigli e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale.

Art.3 - Elaborati costitutivi

1. Il Piano delle Regole è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
 - Norme di Attuazione
 - Allegato NTA – Manuale urbanistico edilizio
 - Tav. PR.01 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole (scala 1:5.000)
 - Tav. PR.02 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole (scala 1:2.000)
 - Tav. PR.03 - Vincoli amministrativi e ambientali (scala 1:5.000)
 - Tav. PR.04 - Disciplina e prescrizioni morfologiche per i Nuclei di Antica Formazione (NAF) (scala 1:1.000)
 - Tav. PR.05a - Carta del consumo di suolo (scala 1:5.000)
 - Tav. PR.05b - Carta della qualità dei suoli liberi (scala 1:5.000)
2. 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.
 - Regolamento in materia di polizia idraulica
 - Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001

3. 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.4 - Validità ed efficacia

1. Il Piano delle Regole ha validità giuridica a tempo indeterminato. 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 e, in particolare, dalle presenti Norme 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.5 - 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. 59 delle presenti norme. Tale disciplina si applica altresì decorso il termine quinquennale di validità del Documento di Piano.
3. I servizi e le attrezzature destinate a funzioni di interesse generale sono disciplinate dalle NTA del Piano dei Servizi.

Art.6 - 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. L'edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del PGT.

Art.7 - 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 alla data d'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.8 - 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.
2. Nel caso di trasferimento dei diritti edificatori il lotto che riceve i volumi potrà aumentare la sua capacità edificatoria nel limite del 20% di quella stabilita dallo strumento urbanistico per l'ambito di riferimento, nel rispetto degli altri parametri di zona.

Art.9 - 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.
3. Le aree interessate dal trasferimento dei diritti edificatori devono essere in possesso dei seguenti requisiti:
 - a. essere dotate del requisito di prossimità, anche se non precisamente contermini;
 - b. avere la medesima destinazione urbanistica.

Art.10 - 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 a 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.11 - 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 – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.12 - Definizioni delle grandezze urbanistico ambientali

1. **ST - Superficie Territoriale** (mq): Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. **IT - Indice di edificabilità Territoriale** (mq/mq): Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
3. **SF - Superficie Fondiaria** (mq): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
4. **IF - Indice di edificabilità Fondiaria** (mq/mq): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5. **SL - Superficie Lorda** (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme. La realizzazione dei servizi, disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.
6. **SA - Superficie Accessoria** (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio

rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- a. i portici e le gallerie pedonali;
 - b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - c. le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria, sia della superficie lorda;
 - d. le cantine poste al piano interrato, seminterrato, o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di permanenza continua di persone e i relativi corridoi di servizio;
 - e. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili; al di sotto di 1,50 m i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria e lorda;
 - f. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
 - g. gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero dei veicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - h. i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - i. i volumi tecnici, intesi quali i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
 - j. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.
7. **SCOP - Superficie Coperta** (mq): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
 8. **SU - Superficie Utile** (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
 9. **IC - Indice di Copertura**: rapporto tra la superficie coperta (SC) e la Superficie fondiaria (SF).
 10. **SP - Superficie Permeabile**: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
 11. **IP - Indice di Permeabilità**: rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).
 12. **H - Altezza dei fabbricati** (m): distanza tra il piano di spiccatto dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Per piano di spiccatto si intende il piano situato alla quota media del marciapiede sul lato del lotto ove è situato l'ingresso principale; in caso di assenza di marciapiede, si assumerà la quota stradale aumentata di 15 cm.
 13. **HI - Altezza interpiano**: 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 piana. L'altezza interpiano massima al colmo tra l'intradosso del solaio di pavimento e l'intradosso del solaio inclinato non può essere superiore a 3m.
 14. **AU - Altezza urbanistica**: altezza virtuale pari a m. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
 15. **VU - Volume urbanistico** (mc): ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario per volume si intende la Superficie Lorda moltiplicata per l'altezza virtuale urbanistica.
 16. **Lotto funzionale**: è il lotto, costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito

volumetricamente alle costruzioni al momento della loro realizzazione, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle proprietà nel frattempo intervenuti.

17. **Funzioni urbane** - si dividono nelle seguenti categorie funzionali:

- a. residenziale;
- b. attività economiche - produttivo, direzionale;
- c. ricettivo e servizi privati;
- d. commerciale;
- e. rurale;
- f. servizi;
- g. servizi tecnologici.

Art.13 - 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 e tra pareti di edifici antistanti; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.
2. Tali distanze minime non si applicano nell'ambito "nucleo storico di antica formazione", zona A ex DM 1444/68 nel caso di realizzazione di interventi attuati a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.

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 5,00 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, purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza (h) non superiore a 2,40 m. e altezza massima del manufatto non superiore a 3,00 m. Tale facoltà è vincolata alla stipula con il proprietario confinante di specifica convenzione o altro atto di diritto privatistico;

- 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 15 mq.;
 - non collegati con ambienti abitabili e/o agibili;
 - con requisiti di aeroilluminazione $< 1/20$.
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 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.14 - 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 Titolo III "Disciplina delle destinazioni d'uso" delle presenti norme, il Piano delle Regole identifica:
 - 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. È sempre ammesso in tutto il territorio comunale l'insediamento di:
 - esercizi di vicinato e servizi privati, contribuendo la funzione commerciale al soddisfacimento di bisogni connessi all'abitare;
 - 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;
 - artigianato di servizio.
6. Le sedi degli enti del Terzo settore e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutti i tessuti PGT, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.
7. 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

8. Le destinazioni d'uso sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05.

a. Residenziale [R]

- Residenza

Complementari

- Direzionali
- Turistico - ricettive
- Commerciali e assimilabili
- Servizi

b. Attività economiche [AE]

Produttivo [P]

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali e ad attività produttive in genere
- Logistica
- Artigianato di servizio
- Attività di ricerca e di laboratorio
- Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
- Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti

Complementari

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo
- Servizi aziendali e interaziendali
- Uffici privati e studi professionali
- Commerciali e assimilabili
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi, asili nido)

Direzionale [D]

- Studi professionali
- Uffici privati
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi per le attività produttive
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Banche
- Commerciali e assimilabili

Complementari

- Usi turistico - ricettivi
- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Commerciali e assimilabili
- Servizi

c. Ricettivo e servizi privati [T]

- Attrezzature ricettive
- Residenze collettive

- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
 - Complementari
 - Commerciali e assimilabili
 - Direzionali
 - d. Commerciale [C], si rinvia al Titolo IV
 - Attività di vendita al dettaglio (Esercizi di Vicinato, Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita)
 - Attività di vendita all'ingrosso
 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande
 - Complementari
 - Turistico - ricettive
 - Direzionali
 - Residenza di servizio
 - Attività espositive
 - Attività di ricerca e di laboratorio
 - Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
 - Servizi
 - e. Rurale [Ru]
 - Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale da disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, ecc.)
 - Servizi (esclusi quelli abitativi)
 - f. Servizi [S]
 - Servizi culturali
 - Servizi sociali
 - Servizi assistenziali
 - Servizi sanitari
 - Servizi amministrativi
 - Servizi per l'istruzione e la formazione
 - Servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica)
 - Servizi pubblici
 - Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, etc.)
 - Servizi religiosi (ai sensi articolo 71 della LR 12/05)
 - Servizi abitativi
 - Complementari
 - Commerciali e assimilabili
 - g. Servizi tecnologici [ST]
 - Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
 - Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia
 - Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare
 - Impianti per la manutenzione della viabilità e delle altre infrastrutture per la mobilità.
- 8. Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. È fatta salva l'autocertificazione solo in assenza di titoli abilitativi, primo accatastamento o documenti probanti.

CAPO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.15 - Modalità di attuazione

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

Strumenti di attuazione

2. Il Piano delle Regole si attua tramite:
 - intervento edilizio diretto;
 - intervento edilizio convenzionato;
 - pianificazione attuativa.

Modalità di attuazione

3. Il presente Piano delle Regole disciplina all'interno di ciascun tessuto urbano consolidato gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto.
4. 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.
5. 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. 17.
6. 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.
7. 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, comprovata da specifica perizia tecnico-economica.

Art.16 - 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;
 - x. 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. Le elencazioni di cui sopra sono generali ed è sempre fatta salva per l'Amministrazione Comunale definire la documentazione minima da richiedere in fase di stipula della relativa convenzione.

Art.17 - Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. È 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 [R] alle destinazioni Direzionale [D], Ricettivo e servizi privati [T], commerciale (MSV) [C];
 - b. mutamento d'uso dalla destinazione produttiva [P] alle destinazioni Residenziale [R], Direzionale [D], Ricettivo e servizi privati [T], commerciale (MSV) [C];
 - 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 SL, da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera a) del precedente comma 6;
 - nella misura minima del 60% della SL, 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 comma 6;
 - nella misura minima del 60% della SL, 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 comma 6;
 - nella misura minima del 200% della SL, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso del precedente comma 4.
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 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. Nei Nuclei di Antica Formazione e all'interno del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente funzione residenziale non sono ammessi 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, salumifici senza macellazione e vetrerie artistiche, nonché di attività di autoriparazione, meccatronica, gommista, carrozzeria. 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. Non è ammesso il nuovo insediamento di impianti di incenerimento e termovalorizzazione su tutto il territorio comunale, tranne che per la realizzazione di interventi pubblici specificatamente approvati dall'AC dei quali si riconosce la pubblica utilità.

CAPO IV – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.18 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e seminterrati esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati 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 in ambiti agricoli.
2. Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento, nel raggio di massimo mt. 700 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

e 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.

3. Il “Manuale urbanistico edilizio”, allegato alle presenti NTA, detta le prescrizioni morfologiche da seguire all’interno dei “Nuclei di Antica Formazione (NAF)”.
4. Per il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti all’interno del perimetro del Parco delle Groane dovrà essere ottenuta specifica autorizzazione da parte dell’ente gestore del parco.

Art.19 - 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 SL o per un volume pari a quello massimo consentito 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.
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.

Art.20 - 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 SL 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 edilizia anche con demolizione e ricostruzione, 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 SL superiori a 300 mq, la superficie destinata a parcheggi di pertinenza deve prevedersi nella quantità di 1 posto auto per ogni alloggio;
 - per la destinazione Direzionale (D), Produttiva [P] ed Esercizi di Vicinato [EV], la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 100 mq SL;
 - per la destinazione Commerciale (MSV) (C) e Ricettiva e Servizi Privati (T), la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 50 mq SL;
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 interessanti attività di somministrazione di alimenti e bevande, 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 dell’Amministrazione 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 SL 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.
9. In tutti gli interventi di nuova costruzione, la dotazione di parcheggi pertinenziali prescritta dalla legge deve essere realizzata preferibilmente in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità. Alternativamente i parcheggi dovranno in primordine essere realizzati in struttura e in subordine soprassuolo.
10. In caso di realizzazione soprassuolo l'area destinata a parcheggi dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di un albero di alto fusto a pronto effetto, del diametro minimo di 10 cm, ogni posto auto realizzato al fine di garantire i servizi eco sistemici. Laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco, la piantumazione potrà essere effettuata in primordine nel perimetro del lotto di intervento, in subordine in altre aree pubbliche come indicato dall'Amministrazione.
11. Nei NAF, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione di parcheggi, è sempre prevista la possibilità di monetizzazione degli stessi.

Art.21 - Manufatti accessori

1. Si definiscono manufatti accessori, strutturalmente distinti dall'edificio principale, esclusi dal computo della SL, 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 se posti fuori terra che si inseriscano armoniosamente nell'intervento previo giudizio estetico della Commissione Paesaggio, ed inseriti in un progetto complessivo dei luoghi. Il giudizio estetico della Commissione Paesaggio terrà conto delle indicazioni desumibili dal "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti norme.

TITOLO II - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.22 - Classificazione

1. Ai sensi della LR 12/2005, art. 10, il Piano delle Regole individua negli elaborati cartografici PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole":
 - 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 TUC 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 TUC, 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 rimanda alle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane;
 - gli ambiti agricoli omogenei, 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, e i complessi cascinali di valore storico-architettonico.
2. Gli elaborati cartografici PR.01 e PR.02, 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.23 - Nuclei di Antica Formazione (NAF)

Definizioni

1. Il Piano delle Regole individua come Nuclei di Antica Formazione urbana le parti del Tessuto Urbano Consolidato e 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 D.Lgs. 42/2004.
3. Il PR delimita come Nuclei di Antica Formazione i centri urbani originari di Garbagnate e delle frazioni di Bariana, Santa Maria Rossa, Siolo e Biscia, perimetrare sulle tavole in scala 1:5.000, 1:2.000. Per i Nuclei di Antica Formazione ricadenti nel 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 PR.04 "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 PR 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 PR 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, con particolare riferimento al recupero dei sottotetti, finalizzato alla riqualificazione complessiva degli immobili;
 - 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:
 - Produttivo (P);
 - Commercio (GSV).

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi sono assentibili a mezzo di:
 - a. titolo abilitativo diretto in caso 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, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della sagoma e del sedime dell'edificio. 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 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	Cambio di destinazione d'uso	Interventi edilizi ammessi				
				Restauro e risanamento conservativo	Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Ristrutturazione edilizia	Demolizione e ricostruzione a pari volume anche su altro sedime della medesima SF
EVM	Edifici di valore monumentale vincolati (DLgs 42/04)	R e funzioni compatibili	ammessa compatibilmente con le caratt. edificio	SI	SI	NO	NO	NO
EVS	Edifici di valore storico	R e funzioni compatibili	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	SI	SI	SI	SI	SI	NO
ECO	Edificio di completamento o sostituzione	R e funzioni compatibili	SI	SI	SI	SI	SI	NO
ERA	Edificio rustico agricolo	R e funzioni compatibili	SI	SI	SI	SI	SI	NO
EES	Edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione	R e funzioni compatibili	SI	NO	SI	SI	SI	SI
AES	Accessorio estraneo al contesto di antica formazione	R e funzioni compatibili	SI	NO	SI	SI	SI	SI

Indici e parametri urbanistici:

11. Agli interventi edilizi da realizzarsi all'interno dei NAF si applicano i seguenti indici e parametri:

VU = pari a quello degli edifici esistenti oggetto di intervento; in caso di ricorso a PdC Convenzionato o PA, nel calcolo della SL 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;

IC = non superiore all'esistente. In caso di intervento unitario per mezzo di PdC o PA, a fronte della conservazione dei caratteri originari dello spazio aperto e cortilizio, è possibile incrementare del 10%, per ragioni di carattere progettuale, l'Indice di Copertura esistente, nel rispetto dell'indice di permeabilità definito dal regolamento locale d'igiene;

H massima = pari a quella di ciascun edificio esistente oggetto di intervento; in caso di ricorso a forme di convenzionamento tramite PdC o PA, l'altezza massima potrà essere pari a quella dell'edificio esistente più alto

ricompreso nel perimetro d'intervento o contiguo, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio;
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 indeterminazione, 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 "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA e alla disciplina paesaggistica.

Forme di incentivazione

14. Per gli edifici della categoria "AES" e per le superfetazioni per la ricomposizione della morfologia unitaria dei cortili/corti, in caso di demolizione e ricostruzione è consentito l'incremento della SL per gli adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del 10%. Tale intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato, ovvero secondo le prescrizioni morfologiche del "Manuale edilizio urbanistico", allegato alle presenti norme.
15. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico permesso di costruire convenzionato o piano attuativo. In caso di ricorso a piano attuativo, si possono prevedere diversi sottoambiti "Unità minime" e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento attuativo. Per questi interventi è ammesso un incremento della SL esistente e regolarmente assentita nella misura massima del 20% se l'intervento interessa uno spazio unitario o un'intera corte, o un incremento fino al 10% della SL se l'intervento interessa un intero edificio.
16. Le forme di incentivazione, definite ai commi 1 e 2 del presente articolo, non sono cumulabili.

Art.24 - 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 a impianto unitario (TR1);
 - Tessuto residenziale aperto ad alta densità (TR2);
 - Tessuto residenziale aperto a bassa densità (TR3);
 - Tessuto per attività economiche (TAE);
 - Tessuto commerciale (TC);
 - Tessuto produttivo (TP);
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.25 - Tessuto residenziale a impianto unitario (TR1)

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 (R1) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale (R).
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:
 - Produttivo (P);
 - Commercio (MSV, GSV).

Modalità di attuazione

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

Indici e parametri urbanistici

- IF = pari a quello esistente;
- IC = pari a quello esistente;
- H = pari a quella esistente.

Prescrizioni particolari

6. Gli immobili contrassegnati, con apposita grafia negli elaborati cartografici PR.02, 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.

Art.26 - Tessuto residenziale aperto ad alta densità (TR2)

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 (R2) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale (R).
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:
 - Produttivo (P);

- Commercio (MSV, GSV).

Modalità di attuazione

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

Indici e parametri urbanistici

- IF = 0,5 mq/mq;
- IC ≤ 35% o pari all'esistente se superiore;
- IP > 25%;
- H = 13,5 m;

Prescrizioni particolari

6. Gli immobili contrassegnati, con apposita grafia negli elaborati cartografici PR.02, 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.

Art.27 - Tessuto residenziale aperto a bassa densità (TR3)

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 (R3) la destinazione d'uso prevalente è la funzione residenziale (R).

4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- Produttivo (P);
- Commercio (MSV, GSV).

Modalità di attuazione

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

Indici e parametri urbanistici

- IF = 0,4 mq/mq;
- IC ≤ 30% o pari all'esistente se superiore;
- H = 10,50 m;
- IP > 30%;

Prescrizioni particolari

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

Art.28 - Tessuto per attività economiche (TAE)

Definizione

1. Appartiene a questo tessuto urbano l'insieme di tutte quelle zone occupate da insediamenti destinati alle attività economiche, sia di tipo produttivo che terziari e direzionali e ricettivi, di ristoro e del tempo libero.

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 per attività economiche (AE) le destinazioni d'uso prevalenti sono le attività produttive (P) e direzionali (D).
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:
 - la residenza (R);
 - le attività commerciali (GSV)
 - logistica.

Modalità di attuazione

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

Indici e parametri urbanistici

- IF = 0,8 mq/mq o esistente se superiore;
- IC = 60% o pari a quello esistente se superiore;
- IP = 20%;
- H massima ≤ m. 15.00, compresi eventuali vani tecnici.

Prescrizioni particolari

6. Si intende, inoltre, ricompresa nelle destinazioni d'uso ammesse, 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 SL. 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 SL 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.

Art.29 - Tessuto commerciale (TC)

Definizione

1. A questo ambito appartengono i tessuti in cui sono insediate attività commerciali destinate alla vendita al dettaglio caratterizzate da significativa rilevanza, 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 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;

- la valorizzazione ambientale e paesaggistica degli ambiti.

Destinazioni d'uso

3. Nel tessuto commerciale (TC) la destinazione d'uso prevalente è la funzione commerciale (C).
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza (R);
 - produttivo (P).

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 – Attività commerciali" delle presenti norme.

Indici e parametri urbanistici

- IF = 0,8 mq/mq o esistente se superiore;
- IC = 60% o pari a quello esistente se superiore;
- IP = 20%;
- H ≤ 10 m;

Prescrizioni particolari

7. Vedi anche "TITOLO IV – Attività commerciali" delle presenti norme.
8. Si intende, inoltre, ricompresa nelle destinazioni ammesse, 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 SL. 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 SL 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.

Art.30 - Tessuto produttivo (TP)

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;
 - la valorizzazione ambientale e paesaggistica;
 - il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale.

Destinazioni d'uso

3. Nel tessuto produttivo (TP) la destinazione d'uso prevalente è la funzione produttiva (P).

4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (R);
- commercio (MSV, GSV).

Modalità di attuazione

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

Indici e parametri urbanistici

- IF = 0,8 mq/mq o esistente se superiore;
- IC = 60% o pari a quello esistente se superiore;
- IP = 20%;
- 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 nelle destinazioni ammesse, 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 SL, e comunque non superiore al 10% dell'intera SL. 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 SL 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 SL 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.

Art.31 - Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

1. Il Piano delle Regole, negli elaborati PR.01 e PR.02 individua gli ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato.
2. A tali ambiti si applicano indici e parametri e destinazioni d'uso come definite dalla successiva tabella.

Ambito	St	Destinazione d'uso principale	Indici e parametri				Incremento volumetrico*				Totale			
			Indice territoriale	Slp	Abitanti teorici	Dotazione servizi	Indice territoriale	Slp	Abitanti teorici	Dotazione servizi	Slp massima	Abitanti teorici	Dotazione di servizi	
	mq		mq/mq	mq	n.	mq.	mq/mq	mq	n.	mq	mq	n.	mq	
Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (Piano delle Regole)														
PdC 1	via Milano	2.540	Residenza	0,50	1.270	25	889	0,10	254	5	178	1.524	30	1.067
PdC 2	vicolo della Rosa	1.540	Residenza	0,50	770	15	539	0,10	154	3	108	924	18	647
PdC 3	via Marchese Corrado	1.350	Residenza	0,50	675	14	473	0,10	135	3	95	810	16	567
PdC 4	Siolo	4.200	Residenza	0,50	2.100	42	1.470	0,10	420	8	294	2.520	50	1.764
PdC 5a	ex Casa del Popolo	790	Residenza	0,50	395	8	277	0,10	79	2	55	474	9	332
PdC 5b	via Monte Grappa	275	Residenza	0,50	138	3	96	0,10	28	1	19	165	3	116
PdC 6	viale Kennedy	2.030	Residenza	0,40	812	16	568	0,10	203	4	142	1.015	20	711
PdC 7	via Signorelli	1.000	Residenza	0,40	400	8	280	0,10	100	2	70	500	10	350
PdC 8	via Varese	2.700	Residenza	0,40	1.080	22	756	0,10	270	5	189	1.350	27	945
PdC 9	ex Vimar	3.210	Residenza	0,40	1.284	26	899	0,10	321	6	225	1.605	32	1.124
PdC 10	via Roma	3.350	Residenza	0,40	1.340	27	938	0,10	335	7	235	1.675	34	1.173
PdC 11	via Forlanini	3.160	Residenza	0,40	1.264	25	885	0,10	316	6	221	1.580	32	1.106
PdC 12	via Principessa Mafalda	4.980	Residenza	0,40	1.992	40	1.394	0,10	498	10	349	2.490	50	1.743
PdC 13	via dei Mille	4.180	Residenza	0,30	1.254	25	878	0,10	418	8	293	1.672	33	1.170
			35.305		14.774	295	10.341		3.531	71	2.471	18.304	366	12.813

* 0,05 mq/mq obbligatorio, 0,05 mq facoltativo (art. 8 Indirizzi normativi Documento di Piano)

3. È altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale (R).
4. 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 tale indice.

5. 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.
6. Gli interventi oltre la manutenzione straordinaria, si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

CAPO II – AMBITI AGRICOLI

Art.32 - Ambiti destinati all'Attività Agricola di interesse Strategico (AAS)

1. Gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS), così come individuati nel PTCP della Provincia di Milano, sono recepiti nel Piano delle Regole in quanto hanno efficacia prescrittiva e prevalente.
2. Gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (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.33 - Ambiti Agricoli Omogenei (AO)

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 ammesse tutte le altre destinazioni d'uso.

Modalità di attuazione

4. 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.

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:
 - $IF \leq 0,009$ mq/mq;
 - $IF \leq 0,015$ mq/mq per l'esercizio dell'attività di agriturismo;
 - $IC \leq 10\%$ dell'appezzamento interessato dall'intervento, $\leq 20\%$ dell'appezzamento stesso se si utilizzano (vincolandoli) anche appezzamenti non contigui, l'IC si calcola con riferimento a tutta l'edificazione, ivi compresa quella residenziale;
 - $H \leq m. 7,50$ con un massimo di 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 ordinari (AO) 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 per gli interventi di sostenibilità ambientale.

Art.34 - Edifici esistenti non più 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 dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile se non finalizzate agli usi agricoli.

Indici e parametri urbanistici

3. I relativi indici di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e/o addetti sono:
 - IF = pari a quella esistente;
 - IC = 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.35 - Attività 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 agricole (A).

Modalità d'intervento

3. Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio 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 = 7,00 m;
 - IC = 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.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE

CAPO I – DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art.36 - Destinazione d'uso commerciale e assimilate

1. Sono destinazioni d'uso commerciali quelle definite ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998.
2. Ai fini del calcolo delle superfici si utilizzano i seguenti parametri:
 - a. Superficie Lorda (SL): fa riferimento alla definizione di cui all'art. 12 delle presenti norme.
 - b. Superficie di Vendita (S.d.V.): come definita dalla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i.
3. Per destinazione commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita al dettaglio 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;
 - lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio;
 - l'accesso libero e diretto del pubblico.
4. Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali: servizi, magazzini, spogliatoi, uffici, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita.
5. Non sono considerate a destinazione commerciale le attività di vendita aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività.
6. È considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso se avente accesso diretto al pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o se legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.
7. La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:
 - l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica;
 - la superficie di vendita non sia superiore a mq 100.
8. Si considerano assimilate a quelle commerciali le attività che comportano 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 generale rientrano in tale categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa.
9. Sono inoltre da ricondurre alle attività assimilate 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 per le puntate o scommesse;
 - teatri, cinematografi, sale congressi e simili.
10. Sono inoltre assimilate alle attività commerciali, purché svolte all'interno di immobili o parti di essi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alla prestazione dei servizi:
 - le agenzie di viaggi e trasporti, circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni;
 - gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
 - le scuole da ballo, palestre, attività di servizi alla persona (estetisti, parrucchieri, centri benessere, massaggi e sanitari, discipline bionaturali).

CAPO II - CLASSIFICAZIONE

Art.37 - Classificazione delle attività commerciali

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, le attività di vendita su area privata sono classificate come segue:
 - a. Esercizi di Vicinato (EV): esercizi aventi superficie di vendita fino a 250 mq;
 - b. Medie Strutture di Vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq;
 - c. Grandi Strutture di Vendita (GSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
 - d. Strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per la definizione si rimanda alla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i;
 - e. Centri commerciali naturali:
 - le aree comprese nei perimetri dei Distretti Urbani del Commercio iscritti nell'apposito elenco della Regione Lombardia;
 - le gallerie commerciali urbane, storicamente definite o ricavate dal recupero di superfici esistenti in edifici vincolati, che si affacciano ad un passaggio pubblico o di uso pubblico già esistente;
 - i mercati comunali su aree pubbliche, anche coperti;
 - gli eventuali ulteriori tratti stradali, caratterizzati da una presenza continua e significativa di attività commerciali, pubblici esercizi ed altri servizi a fronte strada, che verranno periodicamente riconosciuti come tali con appositi atti ricognitivi del Comune.

Art.38 - Negozi di storica attività

1. Per negozi storici, caratterizzati 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.

CAPO III - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art.39 - Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata

1. È ammesso l'insediamento di Esercizi di Vicinato (EV) in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.
2. È ammesso l'insediamento di Medie Strutture di Vendita (MSV):
 - Tessuto residenziale a impianto unitario (TR1);
 - Tessuto residenziale aperto ad alta densità (TR2);
 - Tessuto residenziale aperto a bassa densità (TR3);
 - Tessuto per attività economiche (TAE);
 - Tessuto commerciale (TC);
 - Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, dove non escluso.
3. Non è ammesso l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita (GSV). Esclusivamente nel Tessuto commerciale (TC) è possibile la riorganizzazione, modifica e accorpamento di GSV già esistenti e/o regolarmente assentite alla data di adozione del PGT, senza possibilità di ampliamento delle Superfici di Vendita.

Art.40 - Attività di vendita all'ingrosso

1. Le attività di vendita all'ingrosso, come definite dall'art. 36 comma 6, sono consentite esclusivamente mediante titolo abilitativo convenzionato oltre i 500 mq di SL 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 e alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo.

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

Art.41 - Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

1. Ai sensi dell'art.5 comma 2 della LR n. 8/2013, non è ritenuta compatibile con la residenza l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo localizzati entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, asili nido d'infanzia, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori, nonché da altri luoghi eventualmente previsti da disposizioni nazionali, regionali o comunali.
2. La distanza deve essere misurata, ai sensi della dgr X/1274 del 24.01.2014, considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale. I termini "raggio" e "baricentro" vanno intesi nel senso di una misurazione cartografica in linea retta. Nel computo della distanza dai luoghi sensibili vanno tenuti in considerazione anche i luoghi sensibili posti fuori dal territorio comunale.
3. È 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.

CAPO IV – CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI SERVIZI

Art.42 - Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di attività di vendita al dettaglio fino a 250 mq di superficie di vendita sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
2. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio, fatte salve le procedure autorizzative di MSV.

Art.43 - Dotazione di servizi

1. Ai sensi dell'art. 150 della L.R. 6/2010 e s.m.i., in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso sono richieste le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:
 - a. Esercizi di Vicinato: nessuna dotazione;
 - b. Medie Strutture di Vendita: 100% della SL
 - c. Grandi Strutture di Vendita: 200% della SL.Le aree per servizi pubblici da destinare a parcheggi per le MSV e GSV non potranno essere inferiori al 50% della dotazione complessiva.
2. Ai sensi della dgr 1193/2013 per le attività di vendita relative alle merci ingombranti (art. 7.1) e per gli esercizi che svolgono nello stesso locale attività congiunta di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio (art. 7.2) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è sempre computata nel 100% della SL. Almeno la metà delle aree a servizi deve essere destinata a parcheggio.
3. Gli Esercizi di Vicinato non determinano la necessità di reperire nuova dotazione a eccezione del Tessuto per le attività economiche e nel Tessuto commerciale in cui determinano un incremento della dotazione secondo i parametri stabiliti dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
4. In caso di interventi comportanti cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso funzioni urbane commerciali le dotazioni previste sono indicate all'art. 15 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

5. Le dotazioni territoriali per servizi devono essere reperite mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico all'Amministrazione Comunale o, in alternativa, totale o parziale monetizzazione qualora non risulti possibile o non opportuna per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali.

Art.44 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

1. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con SdV superiore a 250 mq., di cui all'art. 37 delle presenti norme, 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 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. 2/2020 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.45 - Mercati e spazi espositivi temporanei

1. La collocazione dei mercati 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. È sempre fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di individuare nuove aree mercato.
2. L'utilizzazione di altre aree o delle sedi stradali per il commercio su aree pubbliche su posteggi (mercati, posteggi fuori mercato, fiere) nonché delle aree di sosta per il commercio in forma itinerante, è consentita previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.

Art.46 - 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. n. 31/2008 e dal regolamento regionale n. 5/2020.

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 V – DISPOSIZIONI PROCEDURALI

Art.47 - 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.

Art.48 - Situazioni esistenti in difformità alle norme

1. Per le attività esistenti in contrasto con le norme di cui al presente capo gli operatori 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 o produttiva 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 IV – DISCIPLINA PAESAGGISTICA E INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Art.49 - 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, contiene la disciplina riguardante in particolare le previsioni inderogabili di tutela paesistica dei beni considerati.
3. 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.
4. 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.50 - 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;
 - Ex sanatorio Vitt. Emanuele III e area verde pertinenziale in via Forlanini 95.
 - 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 NTA 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.

Art.51 - 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 Città metropolitana 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. 53.
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.52 - Interventi di rilevanza ambientale

1. 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.53 - Fasce di protezione ambientale

1. Il Piano delle Regole, nella PR.02, 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 vivo 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.

2. 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.
3. Le superfici degli ambiti di mitigazione ambientale e paesistica non concorrono al soddisfacimento di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.
4. 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".
5. 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.
6. 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.54 - 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.55 - Misure di resilienza

1. Il presente articolo definisce le disposizioni finalizzate a promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana, definendo nuovi standard, strumenti e incentivi che mirano a implementare la sostenibilità dello sviluppo.
2. Il Piano definisce specifiche misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico, per gli ambiti per le attività economiche, di cui all'art. 23 e produttivi, di cui all'art. 25. A tal fine si prevede un incremento volumetrico, nei limiti del 10% della SL esistente e/o ammissibile secondo i parametri definiti dall'art. 23, unitamente alla possibilità di incrementare l'Indice di Copertura (IC) fino al limite del 70%, a fronte dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) secondo i seguenti parametri:
 - a. 1 mq di Superficie Permeabile (SP) per ogni mq di Superficie Coperta (SCOP) incrementata;
 - b. 0,5 mq di Superficie Permeabile (SP) per ogni mq di Superficie Lorda (SL) incrementata, qualora l'intervento non preveda l'incremento della Superficie Coperta (SCOP).
3. Unicamente al fine del calcolo dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) vengono computate, in forma alternativa o composta, le seguenti tipologie di superficie verde:
 - a. superfici permeabili a terra, da computare al 100% della loro estensione;
 - b. superfici permeabili a terra pavimentate, da computare al 30% della loro estensione;
 - c. tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
 - d. coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
 - e. pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da computare al 25% della loro estensione.

Non sono computate nel calcolo le dotazioni territoriali esistenti.

4. Le superfici verdi, così come definite al comma 4, sono computabili solo ai fini dell'incremento della Superficie Permeabile. La dotazione minima di Superficie Permeabile come definita dal Regolamento Edilizio deve in ogni caso essere garantita a terra.
5. Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

TITOLO V – TUTELE SOVRAORDINATE E STUDI DI SETTORE

Art.56 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e di settore

1. Il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e metropolitana, nonché ai 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 PR.03 "Vincoli amministrativi e ambientali" del Piano delle Regole.
2. In relazione ai criteri regionali che forniscono le linee guida per la prevenzione del rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala locale, in raccordo con le disposizioni dell'art. 57 della L.R. 12/2005, è stato attribuito al territorio un valore di classe di fattibilità geologica (cfr. Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica).
3. Il PGT recepisce, negli elaborati cartografici QC.02 "Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico ambientali" e QC.03 "Ambiente e paesaggio", le aree e gli elementi del paesaggio da sottoporre alle prescrizioni indirette del PTCP della Città metropolitana di Milano.
4. Il Piano delle Regole recepisce quanto prescritto nel 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 Città metropolitana di Milano per il relativo parere.
5. Per le aree ricadenti all'interno del perimetro del PLIS del Lura, così come recepito negli elaborati del PGT, si rimanda agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano particolareggiato di attuazione del parco.

Art.57 - 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 PR:
 - Relazione generale
 - Tavola 1 – Carta geologica e geomorfologica (scala 1:5000)
 - Tavola 2 – Carta Idrogeologica (scala 1:5000)
 - Tavola 3 – Sezioni idrogeologiche (scala 1:50 ver. 1:100 or.)
 - Tavola 4 – Carta della vulnerabilità integrata degli acquiferi (scala 1:5000)
 - Tavola 5 – Caratterizzazione geotecnica (scala 1:5000)
 - Tavola 6 – Pericolosità sismica locale (scala 1:5000)
 - Tavola 7 – Carta dei vincoli (scala 1:5000)
 - Tavola 8 – Carta PGRA (scala 1:5000)
 - Tavola 9 – Carta di sintesi (scala 1:5000)
 - Tavola 10 – Carta di fattibilità delle azioni di piano (scala 1:5000)
 - Norme di Geologiche di Piano
 - Allegato 1- Stratigrafie pozzi pubblici e privati
 - Allegato 2- Analisi chimiche acque di falda.
 - Allegato 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 PR.03 "Vincoli amministrativi e ambientali".
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.58 - 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 del RR 08.02.2010 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, il cui aggiornamento è stato approvato da Regione Lombardia in data 06/03/2017, sono parte integrante del PR.
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 consortile relativo alla determinazione del Reticolo idrografico principale e minore, approvato da Regione Lombardia con DGR X/6037 del 19.12.2016.

TITOLO VI – NORMA TRANSITORIA E FINALE

Art.59 - Norma transitoria e finale

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 avvenuto completamento degli interventi, le aree e gli immobili disciplinati dalla normativa transitoria saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della certificazione e ricognizione compiuta dal competente ufficio.
5. Le forme di incentivazione volumetrica previste dalle presenti norme non sono cumulabili e sono alternative ad altre previste a livello sovraordinato e/o settoriale.
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.
7. Per le aree del tessuto urbano consolidato ricadenti entro il perimetro dell'Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale, nelle more di approvazione dell'Accordo di Programma e dei relativi strumenti di pianificazione attuativa, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con destinazioni d'uso produttivo [P] e direzionale [D], compatibile commercio limitatamente agli esercizi di vicinato [EV].