



Regione Lombardia

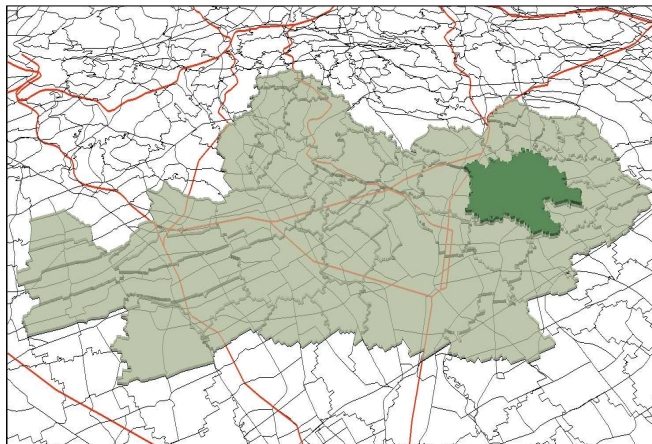


CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE



# COMUNE DI VIMERCATE

# Piano di Governo del Territorio



## PIANO DELLE REGOLE

**ALLEGATO  
PR 3.0**

**NORMATIVA**

**NOVEMBRE 2010  
APPROVAZIONE**

**PRIMA VARIANTE PARZIALE  
ADOZIONE OTTOBRE 2015**

### ***Sindaco***

Sig. Paolo Brambilla

### ***Segretario Generale***

Dott. Sandro De Martino

### ***Assessore all'Urbanistica***

Sig. Corrado Boccoli

### ***Responsabile del procedimento e coordinatore***

Ing. Bruno Cirant

### ***Ufficio di Piano***

*Tecnici interni:* Area Pianificazione e Gestione del Territorio

*Consulenti esterni:* Dott. Claudio Corno (Indagine Geologica), Eurogeo s.n.c. (Valutazione Ambientale Strategica), Avv. Guido Inzaghi (parte Normativa)



# NORMATIVA

## INDICE

<b><u>3.1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT</u></b>	<b>pag. 4</b>
<u>Capitolo I – Disposizioni generali</u>	
<i>Art. 1 Principi e scopi</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Art. 2 Rinvio ad altre disposizioni</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Art. 3 Deroghe</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Art. 4 Principi interpretativi</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 5 Edificabilità</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 6 Aree destinate agli insediamenti</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 7 Strumenti di attuazione e di indirizzo del Piano delle Regole</i>	<i>pag. 6</i>
<u>Capitolo II – Contenuti prescrittivi sovraordinati</u>	
<i>Art. 8 Aree ed edifici a rischi di incidente rilevante</i>	<i>pag. 7</i>
<u>Capitolo III – Parametri ed indici urbanistici</u>	
<i>Art. 9 Indici urbanistici</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Art. 10 Parametri urbanistici</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Art. 11 Distanze</i>	<i>pag. 13</i>
<i>Art. 12 Dotazione di parcheggi</i>	<i>pag. 15</i>
<u>Capitolo IV – Perequazione, compensazione, incentivazione e traslazione volumetrica</u>	
<i>Art. 13 Traslazione volumetrica</i>	<i>pag. 17</i>
<i>Art. 14 Perequazione, Compensazione, incentivazione urbanistica</i>	<i>pag. 17</i>
<u>Capitolo V – Disposizioni finali</u>	
<i>Art. 15 Abrogazioni</i>	<i>pag. 21</i>
<b><u>3.1.1 – Regole operative per l’attuazione del Documento di Piano</u></b>	<b>pag. 22</b>
<u>Capitolo VI – Ambiti di trasformazione</u>	
<b><u>3.1.2 – Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole</u></b>	<b>pag. 25</b>
<u>Capitolo VII – Contenuti prescrittivi sovraordinati</u>	
	<i>pag. 25</i>

<i>Art. 16 Aree non soggette a trasformazione urbanistica</i>	<i>pag. 25</i>
<i>Art. 17 Componente geologica, idrogeologica e sismica</i>	<i>pag. 25</i>
<u>Capitolo VIII – Destinazioni d’uso</u>	<i>pag. 26</i>
<u>Capitolo IX – Ambiti del tessuto urbano consolidato</u>	
<i>Art. 18 Zona A di Centro storico e nuclei di antica formazione</i>	<i>pag. 29</i>
<i>Art. 19 Zona B di completamento residenziale</i>	<i>pag. 32</i>
<i>Art. 20 Zona C di nuovo insediamento e completamento residenziale</i>	<i>pag. 37</i>
<i>Art. 21 Zona D di completamento produttivo – terziario – commerciale</i>	<i>pag. 37</i>
<u>Capitolo X – Aree di trasformazione</u>	
<i>Art. 22 Ambiti di trasformazione</i>	<i>pag. 41</i>
<i>Art. 23 Aree speciali</i>	<i>pag. 42</i>
<i>Art. 24 Aree di completamento sottoposte a piano di recupero</i>	<i>pag. 42</i>
<i>Art. 25 Aree di completamento sottoposte a titolo abilitativo convenzionato</i>	<i>pag. 49</i>
<u>Capitolo XI – Aree di valore agricolo, paesaggistico - ambientale ed ecologico</u>	
<i>Art. 26 Zone E1 - Aree per insediamenti agricoli e zootecnici</i>	<i>pag. 70</i>
<i>Art. 27 Zona E2 - Aree per coltivazione agricola dei suoli</i>	<i>pag. 71</i>
<i>Art. 28 Zona E3 - Aree per l’attività florovivaistica</i>	<i>pag. 72</i>
<i>Art. 29 Zone V1 - Aree per il verde di connessione</i>	<i>pag. 72</i>
<i>Art. 30 Zone V2 - Aree boschive</i>	<i>pag. 73</i>
<i>Art. 31 Zone V3 - Aree ecologiche esistenti</i>	<i>pag. 73</i>
<i>Art. 32 Zone V4 - Aree ecologiche in previsione</i>	<i>pag. 74</i>
<u>Capitolo XII – I Parchi Locali di Interesse Sovracomunale</u>	
<i>Art. 33 Il PLIS del Molgora</i>	<i>pag. 75</i>
<i>Art. 34 Il PLIS della Cavallera</i>	<i>pag. 78</i>
<u>Capitolo XIII – Aree tecniche</u>	
<i>Art. 35 Aree per fasce di rispetto</i>	<i>pag. 80</i>
<i>Art. 36 Aree per impianti di distribuzione del carburante</i>	<i>pag. 81</i>
<i>Art. 37 Aree per impianti per la radiodiffusione e la radiocomunicazione</i>	<i>pag. 82</i>
<u>Capitolo XIV – Norme geologiche di Piano</u>	<i>pag. 83</i>
<b><u>3.1.3 – Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi</u></b>	<b><i>pag. 91</i></b>
<u>Capitolo XV – Definizioni e quantificazioni</u>	

<i>Art. 38 Definizione di urbanizzazione primaria</i>	<i>pag. 91</i>
<i>Art. 39 Definizione di urbanizzazione secondaria</i>	<i>pag. 91</i>
<i>Art. 40 Quantificazione standard da reperire</i>	<i>pag. 91</i>
<i>Art. 41 Quantificazione standard da reperire nei mutamenti d'uso</i>	<i>pag. 93</i>
<i>Art. 42 Definizione di servizi</i>	<i>pag.94</i>
<i>Art. 43 Definizione di standard qualitativo</i>	<i>pag.94</i>
<i>Art. 44 Edilizia residenziale</i>	<i>pag. 95</i>
<i>Art. 45 Modalità attuativa del Piano dei Servizi</i>	<i>pag. 97</i>
<i>Art. 46 Convenzioni urbanistiche</i>	<i>pag. 99</i>
<i>Art. 47 Registro dei diritti edificatori</i>	<i>pag. 99</i>
<u>Capitolo XVI – Aree a servizi per attività pubbliche e di interesse pubblico o generale</u>	pag. 101
<b><u>3.2 – ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI ex d.g.r. 15.03.2006</u></b>	
<b><u>n° 8/2121</u></b>	<b>pag. 107</b>
<i>Art. 48 Le risorse paesistiche del territorio</i>	<i>pag. 107</i>
<i>Art. 49 Sensibilità paesistica del territorio e incidenza paesistica del progetto</i>	<i>pag. 107</i>
<i>Art. 50 Esame dell'impatto paesistico – schema di domanda</i>	<i>pag. 108</i>
<u>Capitolo XVII – Disposizioni finali</u>	pag. 114

## **3.1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT**

### **CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### ***Art. 1 – Principi e scopi***

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio di cui all'art. 7 c. 1 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni del Comune di Vimercate, si ispirano ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia dell'azione amministrativa affermati dall'art. 97 della Costituzione della Repubblica Italiana e dell'art. 1 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

Il Piano di Governo del Territorio è redatto secondo gli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. 43 del 29/07/2008, al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche e le risorse ambientali, storiche, di abitabilità ed economiche del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio si avvale per l'attuazione delle previsioni, del concorso di interventi pubblici e privati applicando equamente, ove compatibili con gli interessi generali, principi di compensazione, perequazione ed incentivazione e si caratterizza, così come riportato all'art. 2 c. 5 della Legge, per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

#### ***Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni***

In conformità ai principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non è previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia.

#### ***Art. 3 – Deroghe***

Ai sensi dell'art. 41 *quater* della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 40 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e successive

modifiche ed integrazioni, sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

#### ***Art. 4 – Principi interpretativi***

In caso di non corrispondenza tra tavole cartografiche a scala diversa prevale sempre la tavola a scala più dettagliata. In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione sono prevalenti sulle disposizioni di regolamenti comunali fatta salva la compatibilità con prescrizioni di legge.

#### ***Art. 5 – Edificabilità***

Sono considerate edificabili le aree che, previste come tali dal Piano di Governo del Territorio, sono dotate delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia programmata entro il successivo triennio dall'amministrazione comunale e i casi in cui i concessionari si impegnino a realizzarle direttamente a propria cura e spese contestualmente all'edificazione.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole norma anche tutti i sedimi ricompresi nelle aree di trasformazione, a far data dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, e dall'espletamento degli impegni e degli obblighi convenzionali assunti rispetto agli interessi pubblici. Le suddette aree verranno classificate quali zone di completamento in riferimento alla destinazione principale e assumendone tutte le condizioni, fatte salve le possibilità edificatorie che si intendono saturate dall'attuazione del Piano.

Fatto salvo quanto diversamente disposto all'interno delle zone A di centro storico, delle aree da riedificare in zona B5 e degli insediamenti di attenzione storico ambientale, in tutte le zone urbanistiche sono consentiti la riqualificazione, il recupero e la sostituzione del patrimonio edilizio esistente mediante tutti gli interventi edilizi normati dalla legge, nel rispetto delle superfici lorde di pavimento esistenti.

#### ***Art. 6 – Aree destinate agli insediamenti***

Le aree nelle diverse zone territoriali omogenee individuate per il calcolo degli indici e parametri urbanistici ai fini della edificabilità, non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal Piano delle Regole.

In caso di frazionamenti avvenuti a far data dalla adozione del Piano di Governo del Territorio, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione.

Fatti salvi i meccanismi perequativi e compensativi di cui all'art. 14, di traslazione volumetrica di cui all'art. 13, non è ammesso il trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp) tra aree con diversa destinazione di zona territoriale omogenea o tra aree con la medesima destinazione, separate da strade pubbliche.

#### ***Art. 7 – Strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio***

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

## CAPITOLO II – CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI

### **Art. 8 – Aree ed edifici a rischi di incidente rilevante**

La Tavola di Azzonamento individua gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante segnalando il perimetro entro il quale dovranno svolgersi le attività a rischio.

Per l'impianto individuato, le attività a rischio dovranno essere contenute nel perimetro determinato dalle distanze cui potrebbero manifestarsi gli effetti dei singoli eventi pericolosi, come dichiarati nella comunicazione notificata al Comune dal gestore dello stabilimento ai sensi dell'art. 6 e 7 del D.lgs. n. 334/1999. Tale limite non potrà, comunque, eccedere il perimetro individuato in cartografia di PRG.

Non è consentito il nuovo insediamento nel territorio comunale di impianti a rischio di incidente rilevante che utilizzino sostanze tali da rientrare nel campo di applicazione dell'art. 8 del D.lgs. n. 334/1999; la trasformazione di impianti esistenti, che comporti tale applicazione, sarà consentita previa definizione e compatibilità dei rischi indotti e con specifica Variante di PGT.



## CAPITOLO III - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

### **Art. 9 – Indici urbanistici**

#### **(If) : Indice di densità fondiaria (mq./mq.)**

E' determinato dal rapporto fra la Superficie lorda di pavimento massima (*Slp.max*) edificabile e i mq. di Superficie fondiaria (*Sf*).

#### **(Ipg) : Indice perequativo (mq./mq.)**

E' determinato dal rapporto fra la Superficie lorda di pavimento (*Slp.*) edificabile e i mq. di Superficie territoriale reale (*Str*).

Rappresenta il diritto edificatorio del comparto tale da rendere il lotto funzionale.

#### **(Ipg min) : Indice perequativo minimo (mq./mq. applicato agli Ambiti di trasfor.)**

E' determinato dal rapporto fra la Superficie lorda di pavimento minima (*Slp.min.*) edificabile e i mq. di Superficie territoriale reale (*Str*).

Rappresenta il diritto edificatorio minimo del comparto tale da rendere il lotto funzionale.

#### **(Ipg max) : Indice perequativo massimo (mq./mq. applicato agli Ambiti di trasfor.)**

E' determinato dal rapporto fra la Superficie lorda di pavimento massima (*Slp.max.*) edificabile e i mq. di Superficie territoriale reale (*Str*).

Rappresenta la massima capacità edificatoria sviluppabile dal comparto qualora vengano garantiti tutti gli interessi pubblici aggiuntivi previsti per quel comparto (sotto forme diverse e sinteticamente rappresentati da un "credito" a favore dell'Amministrazione).

#### **(Imin.) : Indice di attivazione minimo (mq./mq. applicato agli Ambiti di trasfor.)**

E' determinato dal rapporto tra la *Slp* minima di attivazione e la Superficie territoriale reale (*Str*).

Rappresenta il valore dell'indice perequativo da raggiungere per poter attivare il Piano Attuativo.

#### **(Itr max) : Indice di trasferimento da compensazione (mq./mq.)**

E' determinato dal rapporto fra la Superficie lorda di pavimento massima generata dalla compensazione (*Slp.max*) e collocabile sull'area di trasformazione e i mq. di Superficie territoriale reale (*Str*).

Rappresenta l'indice che applicato alla Superficie territoriale reale (*Str*), definisce la quantità massima di diritti edificatori generati dalla compensazione sul territorio comunale che il comparto può accogliere.

#### **Art. 10 – Parametri urbanistici**

##### **(Str) : Superficie territoriale reale (mq.)**

E' la superficie individuata all'interno dei perimetri delle Aree di trasformazione e utilizzabile a fini della determinazione dell'Indice di trasferimento da compensazione (*Itr max*), dell'Indice perequativo minimo (*Ipq min*) e dell'Indice perequativo massimo (*Ipq max*).

Sono incluse in tale superficie le aree a servizi, per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, localizzate nello stesso perimetro come evidenziate nelle tavole di azionamento.

##### **(Sf) : Superficie fondiaria (mq.)**

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade destinate a pubblico transito e delle aree a servizi (standard urbanistici) individuate nelle tavole di azionamento. A tal fine potrà essere utilizzata unicamente l'area di proprietà costituita dall'insieme dei mappali contigui catastali e non separata da strade o servizi.

##### **(Sc) : Superficie coperta (mq.)**

E' utilizzata per il calcolo dei fabbricati esistenti e di progetto nelle zone a destinazione non residenziale.

E' quella parte della Superficie fondiaria (Sf) risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti della costruzione edificate fuori terra oltre la quota zero. Vengono computati al fine del calcolo della superficie coperta tutti i corpi di fabbrica presenti nell'area di intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale con l'esclusione delle parti aggettanti aperte quali: balconi e sporti di gronda, tettoie e simili, scale.

##### **(Slp) : Superficie lorda di pavimento (mq.)**

E' utilizzata per il calcolo della Superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati esistenti e di progetto nelle zone A di Centro storico, B di attenzione storica e ambientale, B, C, D, E, AS;

E' determinata dalla somma delle Superfici di tutti i piani (interrato, seminterrato e fuori terra), misurate al lordo di tutti gli elementi verticali indipendentemente dalla loro altezza, con le seguenti prescrizioni:

Dal computo sono esclusi per le zone A, B, B di attenzione storica e ambientale, C, E:

- a) i sottotetti impraticabili o adibiti a soffitta o ad usi quale depositi, ripostigli e guardaroba e raggiungibili solo dall'alloggio principale (per il cohausing: raggiungibili solo dalla scala comune), se realizzati con copertura a falde, qualora l'altezza media interna non superi m. 1,80 (calcolata al lordo di eventuali travi di grossa orditura) definita in ogni punto del sottotetto e il rapporto di aeroilluminazione non superi il valore di 1/20 della superficie netta di utilizzo del sottotetto; l'altezza media interna sarà calcolata considerando l'altezza minima teorica fissa di imposta della copertura pari a m. 1,00 anche se di altezza reale inferiore;
- b) logge e portici contenuti nel limite del 20% della Superficie lorda di pavimento (*Slp*) complessiva del fabbricato;
- c) autorimesse e locali in genere sottostanti e non le abitazioni quando completamente interrati e che presentino una altezza fino ad un massimo di m. 2,40 misurato all'intradosso del solaio di copertura;
- d) autorimesse e locali in genere, purché esistenti, sottostanti le abitazioni quando seminterrati o fuori terra e che presentino altezza fino ad un massimo di m. 2,40 misurato all'intradosso del solaio di copertura;
- e) autorimesse, rustici, opere di arredo dei giardini dotati di copertura e locali in genere anche staccati dall'edificio principale e/o addossati al confine, entro il limite del 10% della superficie scoperta del lotto di pertinenza (questa calcolata deducendo la Superficie coperta (*Sc*) dalla Superficie fondiaria (*Sf*)), che presentino una Altezza reale (*hr*) fino ad un massimo di m. 2,40. La loro Superficie coperta (*Sc*) non potrà essere superiore a complessivi mq. 36.
- f) atri d'ingresso, scale, pianerottoli e vani ascensore, se parti comuni;
- g) la superficie degli ambienti edilizi tipo "soppalco" qualora l'altezza tra pavimento finito e intradosso soffitto finito risulti in media m 1,80 e non superi il 40% della superficie del locale sottostante;
- h) volumi tecnici interrati anche superiori a m. 2.40 nelle zone B1, B2, B3, se destinati agli impianti tecnologici: condizionamento, termici co-trigenerazione, teleriscaldamento, produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti di accumulo e pompaggio di acque piovane o di falda, o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- i) i fabbricati tecnologici quali le cabine elettriche quando espressamente richieste dall'ente erogatore dell'energia.

Nel computo sono inclusi per le zone D, AS:

la superficie dei soppalchi qualora l'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, risulti in media di almeno a m. 2,70;

Dal computo sono esclusi per le zone D, AS:

- a) vani ascensore di uso comune, scale comuni e cavedi;
- b) locali tecnici interrati o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- c) locali in genere che presentino un'altezza fino a un massimo di m. 2,40 misurata all'intradosso del solaio di copertura;
- d) i piani sia interrati che fuori terra aventi altezza fino a m. 3,50 destinati a corselli di manovra o autorimesse collettive (pertinenziali o pubbliche e di tipo open space), con atto unilaterale d'obbligo di destinazione a tale uso, aventi altezza misurata all'intradosso della trave di copertura anziché di solaio;
- e) i fabbricati tecnologici quali le cabine elettriche quando espressamente richieste dall'ente erogatore dell'energia.
- f) vasche di accumulo, di laminazione e locali tecnici ad esse complementari, facenti parte di impianti per la gestione del ciclo delle acque previsti e realizzati secondo specifica normativa, interrate o seminterrate fino ad un massimo di m. 2,5 dalla Quota zero (Qz).
- g) volumi tecnici, se destinati agli impianti tecnologici: condizionamento, termici co-trigenerazione, teleriscaldamento, produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti di accumulo e pompaggio di acque piovane o di falda, o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, con atto unilaterale d'obbligo di destinazione a tale uso;

Si prescrive: è vietata per qualunque tipo di intervento edilizio a carattere residenziale, la realizzazione di locali in genere, aventi altezza inferiore a m. 2,70, sottostanti l'edificio, contenuti nella Superficie coperta (Sc) e posti al piano seminterrato o al primo fuori terra. Da tale divieto sono esclusi i locali per posteggio biciclette e per stoccaggio rifiuti.

**(Ve) : Volume edilizio**

E' utilizzato per definire la sagoma dell'edificio così come determinata nello stato di fatto sia in termini planimetrici che altimetrici (alla linea di colmo e/o di gronda).

**(hv) : Altezza virtuale (n.)**

E' utilizzata per il calcolo del numero di piani abitabili fuori terra nelle zone A, B, C, D, E, AS, per i fabbricati esistenti ed in progetto.

Le indicazioni sul numero di piani abitabili, contenute nelle singole norme di zona territoriale omogenea, devono essere considerate prescrizioni relative alle altezze ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

**(hr) : Altezza reale (m.)**

Si determina a partire dalla Quota zero (Qz), sino:

all'intradosso del solaio di copertura per fabbricati con copertura piana;

al punto di intersezione massimo rilevabile coincidente con l'attacco dell'intradosso della gronda della copertura a falde inclinate e l'esterno del muro perimetrale, mediato con il punto massimo esterno rilevabile del colmo;

al punto di intersezione massimo rilevabile coincidente con l'attacco dell'intradosso del solaio di copertura, per i fabbricati a copertura non piana e privi di gronda, e l'interno del muro perimetrale, mediato con il punto massimo esterno rilevabile del colmo di copertura;

**(Qz) : Quota zero**

Per interventi di nuova costruzione: corrisponde con la quota stradale finita, pubblica o privata, rilevata all'accesso carraio del fabbricato o, dove non esistente, all'accesso perdonale.

Per interventi sull'esistente: nel caso in cui la quota finita di pavimento del solaio di calpestio del primo piano fuori terra del fabbricato sia superiore a m. 0,20 da tale quota stradale, la quota zero corrisponderà con il piano finito del marciapiede perimetrale del fabbricato stesso.

**(Sp) : Superficie permeabile ( % )**

E' quella parte, espressa in una percentuale della Superficie fondiaria (*Sf*), o territoriale reale permeabile naturalmente in modo profondo (senza cioè la presenza di manufatti interrati) che dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto (autoctone o naturalizzate). Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione o opera dentro e fuori terra, fissa o mobile, né da alcun tipo di pavimentazione o sistemazione impermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazioni o per vialetti e arredi da giardino privi di qualsiasi copertura.

La verifica della superficie permeabile in presenza di una pluralità di edifici da realizzarsi all'interno delle aree di trasformazione così come indicate dal P.G.T. (Ambiti di trasformazione, area speciale, aree di completamento ad attuazione indiretta, aree di completamento ad attuazione diretta, aree destinate a funzioni pubbliche) e all'interno di tutte le altre aree di completamento residenziali e non residenziali, può essere riferita

all'intera Superficie territoriale reale (*Str*) o Superfici fondiarie (*Sf*), delle aree di trasformazione o delle aree di completamento residenziali e non residenziali e non alla singola superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

A garanzia dell'intervento, il proprietario, al momento della presentazione dell'atto abilitativo, dovrà presentare atto unilaterale quale impegnativa alla piantumazione con i seguenti contenuti:

- elaborato grafico con individuazione della superficie interessata e delle essenze da piantumare approvato dall'ufficio ecologia;
- tempi di realizzazione dell'intervento (messa a dimora degli alberi), e comunque entro il periodo di validità dell'atto abilitativo;
- decorsi tre anni dalla messa a dimora degli alberi, a seguito di richiesta di sopralluogo da parte del proprietario, l'ufficio ecologia provvederà alla verifica dell'attecchimento delle piante e in caso di esito positivo, si procederà con lo svincolo della garanzia finanziaria.

**(Np) : Numero piante alto fusto (n./mq.)**

E' l'alberatura di alto fusto da porre a dimora. E' espresso in unità secondo le quantità di superficie indicate in ogni singola zona.

***Art. 11 – Distanze***

Al fine della verifica delle distanze verrà considerata la proiezione sul piano delle diverse parti del fabbricato, valutando a tal fine le diverse altezze dei fronti.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

- i balconi e gli sporti di gronda qualora abbiano un oggetto minore o uguale a m. 1,50;
- le scale aperte aggettanti qualora abbiano un oggetto minore o uguale a m. 1,50;
- le canne fumarie e di esalazione;
- le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici;
- manufatti realizzati sotto la Quota zero (Qz).

**(dst) : Distanza dalle strade (m.)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine stradale, come definito nel Nuovo Codice della Strada.

A tale scopo si considera la Superficie coperta (*Sc*) dell'edificio a partire dal punto più vicino al confine stradale. All'interno del perimetro del centro abitato, come individuato ai sensi del Nuovo Codice della Strada, i manufatti interrati dovranno mantenere una distanza minima di m. 3,00.

Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale sono indicate per ciascuna zona urbanistica nei relativi capitoli delle presenti norme (ad eccezione della Zona A e B di attenzione storica e ambientale); fermo restando che dovrà essere rispettato il rapporto di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento nel punto minimo del fabbricato dal confine stradale e la Altezza reale (*hr*) del fabbricato.

Sono consentite distanze minori da quelle fissate nelle suddette zone in caso di:

- soprizzo e ampliamento di fabbricati per una Superficie coperta (*Sc*) non superiore al 50% di quella esistente;
- strade aventi larghezza inferiore a m. 7,00 (eccetto che per le Zone E); in tal caso i fabbricati potranno avere distanza minima pari a m. 5,00
- filo di arretramento fissato nelle tavole di Azzonamento;
- progetti riferiti alle aree di trasformazione e solo dove esplicitamente indicato, è consentito edificare lungo il confine stradale o a distanza inferiore a quelle sopra indicate.

Nelle Zone A e B di attenzione storica e ambientale valgono gli allineamenti esistenti. Nelle ricostruzioni ed ampliamenti è consentito costruire sul confine stradale, salvo non ostino motivi di igiene, sicurezza, tutela ambientale e architettonico/compositivo con il contesto circostante, comunque, secondo le norme fissate nel Codice Civile.

**(dcp) : Distanza dai confini di proprietà (m.)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine di proprietà.

A tale scopo si considera la Superficie coperta (*Sc*) a partire dal punto più vicino al confine di proprietà

Le distanze minime dei fabbricati dai confini sono indicate per ciascuna zona urbanistica nei relativi capitoli delle presenti norme (ad eccezione della Zona A e B di attenzione storica e ambientale).

Sono consentite distanze minori da quelle fissate nelle suddette zone quando:

- si tratti di costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui *Altezza reale (hr)* non sia superiore a m. 2,40 e comunque non superiore a m. 2,70 nel punto più alto a condizione che venga presentato un atto scritto, da registrare fra i proprietari confinanti;

Nelle Zona A e B di attenzione storica e ambientale valgono gli allineamenti esistenti. Nelle ricostruzioni ed ampliamenti è consentito costruire sul confine stradale, salvo non

ostino motivi di igiene, sicurezza, tutela ambientale e architettonico /compositivo con il contesto circostante, comunque, secondo le norme fissate nel Codice Civile.

**(df) : Distanza tra fabbricati (m.)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati.

A tale scopo si considera la Superficie coperta (Sc) a partire dal punto più vicino tra i fabbricati.

Le distanze minime tra i fabbricati sono indicate per ciascuna zona urbanistica nei relativi capitoli delle presenti norme (ad eccezione della Zona A e B di attenzione storica e ambientale).

Sono consentite distanze minori di quelle fissate nelle suddette zone qualora gli edifici si fronteggino per una lunghezza uguale o inferiore a m. 6,00 senza la presenza di pareti finestrate; il tal caso la distanza potrà essere ridotta sino a una distanza pari all'Altezza reale (hr) del fabbricato più alto.

Limitatamente agli edifici di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati è pari a 10 metri, derogabile all'interno delle Aree di trasformazione

***Art. 12 – Dotazione di parcheggi***

In tutte le nuove costruzioni, nelle aree di pertinenza delle stesse e nelle demolizioni con ricostruzione devono essere previsti, ai sensi dell'Art 41 *sexies* della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

Residenza:	minimo:	45% di (Slp)
Attrezzature commerciali:	minimo:	100% di (Slp)
Uffici:	minimo:	80% di (Slp)
Usi produttivi industriali e artigianali:	minimo:	20% di (Slp)
Attrezzature ricettive:	minimo:	80% di (Slp)
Servizi per il tempo libero:	minimo:	100% di (Slp)

Nelle zone di tipo A in alternativa a quanto sopra previsto, si potranno acquistare box o spazi di sosta pari al 60% rispetto alle quantità non reperite, anche in zone esterne. Il 40% della Sup. non acquistata deve essere monetizzata.

Al momento della richiesta del titolo abilitativo essere presentato l'atto di compravendita o il preliminare d'acquisto dei box.



La dotazione per la sosta e il parcheggio non dovrà essere comunque inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

## CAPITOLO IV – TRASLAZIONE, PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

### **Art. 13 – Traslazione della Superficie lorda di pavimento**

Nell'ambito degli obiettivi che il Piano di Governo del Territorio persegue per il miglioramento ambientale in ambito urbano ed agricolo è consentito il recupero delle Superfici lorde di pavimento (Slp) di rustici e superfetazioni o di cascine irrecuperabili o di fabbricati o loro parti che per la loro scadente qualità edilizia e architettonica non risultino ben inseriti nel contesto urbano ed ambientale, mediante una "traslazione volumetrica" come di seguito descritta.

#### Descrizione:

La Superficie lorda di pavimento (Slp) di tali fabbricati o loro parti da trasferire è conteggiata al fine della determinazione della Superficie lorda di pavimento (Slp) di progetto nelle Zone A B, C, E, D, AS.

Nelle Zone A, B, C il trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp) è contenuto nel limite del 5% della Superficie lorda di pavimento (Slp) ammessa.

Nelle Zone D ed AS di iniziativa privata, il trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp) è contenuto nel limite del 3% della Superficie lorda di pavimento (Slp) ammessa, salvo percentuali maggiori indicate nelle singole norme di zona;

#### Precisazioni:

Per la Zona A la traslazione volumetrica è consentita solo per volumi da recuperare esistenti nella stessa zona.

Per le Zone B, C, D, AS di iniziativa privata, la traslazione di Slp è consentita per volumi da recuperare provenienti dalle stesse zone o dalla Zona A.

Per le Zone E non è ammessa traslazione volumetrica.

#### Condizioni indispensabili:

Dimostrazione dell'esistenza della Slp da traslare alla data di adozione delle presenti norme; la Slp da traslare deve essere completamente demolita e il relativo sedime reso libero; a garanzia della successiva inedificabilità di tale sedime, sarà presentata impegnativa unilaterale d'obbligo o convenzione (per i vincoli e i tempi di demolizione), registrata e trascritta;

### **Art. 14 – Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica**

Per la propria attuazione il Piano di Governo del Territorio si avvale del concorso di interventi pubblici e privati applicando, ove compatibili con l'interesse pubblico, i principi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica, con la finalità di far partecipare la totalità delle aree, sia edificabili che non edificabili, ai diritti di edificazione attribuiti dal Piano stesso.

#### Perequazione urbanistica per ambiti di trasformazione

In attuazione del principio di perequazione, e agli esclusivi fini del meccanismo perequativo il Documento di Piano assegna, esclusivamente all'interno degli Ambiti di trasformazione e dei relativi comparti, un indice perequativo minimo e massimo che rappresentano rispettivamente il diritto minimo edificabile tale da rendere il lotto funzionale e la massima capacità edificatoria sviluppabile dal comparto qualora vengano garantiti tutti gli interessi pubblici aggiuntivi previsti per quel comparto.

Il Documento di Piano al cap. VI – Ambiti di trasformazione - assegna per ogni singolo comparto di trasformazione, gli indici minimi e massimi (lpq. min. e lpq. max.) espressi in mq./mq.

#### Perequazione urbanistica per interventi ad Attuazione Diretta convenzionata

A qualunque intervento sottoposto ad atto abilitativo convenzionato (contraddistinto dalla sigla AD.VI. ....) viene attribuito un indice perequativo (mq/mq) applicato in modo indifferenziato su tutta la Superficie territoriale reale (*Str*), indipendentemente dalla destinazione.

La presenza di preesistenze all'interno del comparto, se mantenute, sono da considerarsi in aggiunta alla Superficie lorda di pavimento (*Slp*) attribuita dall'indice perequativo, fatto salvo differenti indicazioni/prescrizioni contenute all'interno dei singoli comparti.

#### - Indicazione comune ai due casi di perequazione urbanistica

Nei casi in cui tra le aree della Superficie territoriale reale vi siano sedimi stradali di viabilità, esistenti e confermati di proprietà pubblica, anche se da potenziare o riqualificare, essi partecipano alla determinazione della Superficie lorda di pavimento (*Slp*) realizzabile. La quota di Superficie lorda di pavimento (*Slp*) da essi realizzabile non è considerata di proprietà dell'ente pubblico titolare delle aree, bensì ripartita tra gli altri lottizzanti secondo il principio di proporzionalità delle superfici catastali possedute.

Qualora invece le previsioni urbanistiche dei sedimi stradali non vengano riproposte e vincolate dagli atti di PGT, i diritti edificatori generati dall'applicazione

dell'indice perequativo, risultano a tutti gli effetti di proprietà dell'ente pubblico titolare delle aree.

L'indicazione della prescrittività circa il mantenimento o meno della funzione viabilistica è indicata nel Piano dei Servizi.

### Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica si applica solo alle aree individuate nel Piano dei Servizi, nei seguenti casi:

- nei comparti degli ambiti di trasformazione, previsti nel Documento di Piano, nei quali è prevista solo la realizzazione di opere e servizi pubblici attuati da A.C.;
- nelle aree, previste nel Piano dei Servizi, destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard), di servizi pubblici e di infrastrutture ritenute prioritarie e strategiche;
- nelle aree previste nel Piano delle regole, destinate a verde di connessione, rete ecologica esistente e di nuova previsione (tipo V1 – V3 – V4, fatto salvo ove espressamente non previsto).

Il Piano dei Servizi individua su quali aree (V1,V3,V4, comparti di trasformazione e AS), applicare la compensazione assegnando i valori di indice perequativo secondo dei principi di priorità nel perseguimento dell'interesse pubblico individuato e alla vocazione urbanistica dell'area. Gli indici compensativi variano da 0,05 mq/mq a 0,25 mq/mq.

Ad ogni tipologia di area sopra elencata viene attribuito un indice compensativo (mq/mq) che, applicato alla stessa, genera diritti edificatori a destinazione libera (residenziale, terziario, commerciale, produttivo e impianti generali), commercializzabili sul territorio comunale e trascritti su un "registro dei diritti edificatori" gestito dall'Amministrazione Comunale. Tali diritti edificatori entrano, a titolo di "compensazione", nella disponibilità dei proprietari quando essi cedono volontariamente e gratuitamente le aree al Comune.

I diritti edificatori generati dalla cessione volontaria e gratuita al Comune delle aree soggette a compensazione possono "atterrare" ed essere realizzati esclusivamente all'interno della Aree di trasformazione di cui al cap. VI del Documento di Piano e fatte salve differenti indicazioni contenute all'interno degli interventi ad attuazione diretta sottoposti a titolo abilitativo convenzionato.

### Incentivazione urbanistica

L'istituto dell'incentivazione urbanistica viene applicato esclusivamente agli interventi ad Attuazione Diretta sottoposti a titolo abilitativo convenzionato. Il presente Piano delle Regole determina per ogni singolo comparto (contraddistinto dalla sigla AD.VI.

....), una percentuale massima fino al 15% della Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*) in aggiunta a quella assegnata, così come indicato all'art. 11 p.to 7 della Relazione al Piano delle regole.

La convenzione definisce gli impegni del privato a fronte dei quali è concessa l'incentivazione: in via prioritaria l'aumento della Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*) edificabile fino ad un massimo del 15%, può essere prevista ai fini della promozione dell'edilizia bioclimetica e del risparmio energetico oltre agli aspetti legati alla riqualificazione urbana.

## CAPITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 15 – Abrogazioni**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione abrogano e sostituiscono integralmente, dalla data della loro definitiva approvazione, quelle del Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 20 aprile 2004 e successive varianti.

### **3.1.1 – REGOLE OPERATIVE PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **CAPITOLO VI – AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Sono aree non conformate dove ogni Ambito di trasformazione oltre agli obiettivi e prescrizioni specifiche e particolari indicate nel Documento di Piano, deve soddisfare, indipendentemente dal credito complessivo che permette l'accesso alle quote di Superficie lorda di pavimento (*Slp*), eccedenti il minimo, le seguenti prescrizioni:

1. prestazioni energetiche almeno del 20% superiori a quanto previsto da normative per edifici produttivi ed edifici di classe energetica B per le altre destinazioni;
2. almeno 30% del fabbisogno energetico del comparto derivante da fonti rinnovabili salvo dimostrata impossibilità a soddisfare tale requisito, nel qual caso incremento di 3 €/mq del contributo per impronta ambientale indicato al capitolo X;
3. acqua per usi non potabili derivante o da recupero acque piovane o da acqua di prima falda salvo dimostrata impossibilità a soddisfare tale requisito, nel qual caso incremento di 3 €/mq del contributo per impronta ambientale indicato al capitolo X.

Viene utilizzato il Piano Economico Finanziario come strumento di riferimento nella valutazione della quantità degli OO.UU. (oneri di urbanizzazione) ed eventualmente anche di quote fissate dal credito urbanistico da riconoscere a scapito delle OO.PP (opere pubbliche - qualora alcune delle opere siano di interesse generale e non solo del comparto). Tutto ciò sempre e solo nel caso in cui il Piano Economico Finanziario manifesti una livello di redditività (inteso come differenza tra ricavi e costi) inferiore al 15%.

E' consentita, a seguito di richiesta da parte dell'operatore, la possibilità che l'Amministrazione comunale possa modificare la tipologia edilizia e il numero di piani (fino a un massimo di un piano in più e non oltre i tre) per i soli interventi a carattere residenziale, per motivi legati esclusivamente agli aspetti della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico. La richiesta di variante da parte dell'Operatore dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica che dimostri l'effettiva necessità della/le modifiche di cui sopra, la cui accettazione sarà valutata in sede tecnica dagli uffici competenti.

All'interno degli Ambiti di trasformazione sono vietate tutte le destinazioni funzionali non esplicitamente indicate nelle schede di comparto, mentre per lo sviluppo delle destinazioni d'uso complementari si fa riferimento alle disposizioni specifiche previste dalle NTA del Piano delle Regole.

All'interno degli Ambiti di trasformazione la destinazione d'uso commerciale è ammessa, nelle modalità stabilite nell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate, laddove espressamente indicata nelle schede d'ambito contenute nel Documento di Piano.

#### Definizione perimetro degli ambiti di trasformazione e dei comparti

La perimetrazione degli ambiti e dei relativi comparti è da ritenersi indicativa e troverà puntuale definizione al momento dell'adozione del Piano Attuativo previsto per la sua attuazione.

I criteri da seguire nella corretta definizione del perimetro dovranno essere improntati al rispetto dei seguenti limiti e obiettivi:

- non interessare proprietà ai margini del perimetro di piccole dimensioni e di modestissimo valore nel perseguimento degli interessi pubblici e del miglior disegno urbanistico;
- la modifica rispetto al perimetro indicativo riportato nelle schede degli ambiti non deve portare ad un aumento o diminuzione della Superficie territoriale dell'ambito (o del singolo comparto) superiore al 5%;
- modifiche quantitativamente superiori o inferiori al limite del 5% potranno essere accettate solo a fronte di opportunità non precedentemente previste ma di alto interesse pubblico; in tal caso lo sviluppo del Piano Attuativo dovrà essere percorso da un parere favorevole della Giunta Comunale sulle motivazioni addotte per tale modifica perimetrale.

#### Meccanismi di attivazione delle SIp di comparto

La quantità di SIp potenzialmente realizzabili all'interno di un Comparto sono definite per ognuno di essi da precisi Indici perequativi minimi e massimi di comparto e da un eventuale "indice di traslazione" per permettere l' "atterraggio" di quote di diritti edificatori discernenti dai meccanismi "compensativi", così come definiti nel capitolo IV del Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

Ogni Comparto ha assegnate le funzioni insediabili e le loro quote percentuali in relazione alle SIp realizzabili.



La superficie di riferimento per la determinazione dei diritti edificatori sarà la superficie territoriale di comparto così come definita nel capitolo X.

Le quantità di SIp realizzabili si ottengono dal prodotto degli indici edificatori acquisiti per la superficie territoriale di comparto.

Eventuali rettifiche del perimetro dei comparti all'interno degli ambiti di trasformazione e/o all'interno delle attuazioni dirette non modificano le SIp realizzabili ed i conseguenti pesi economici.

Le quantità funzionali saranno quelle determinate dal prodotto delle SIp realizzabili per il valore percentuale della funzione.

Qualora ci sia differenza percentuale tra la quantità percentuale di una funzione rispetto all'indice perequativo minimo e quella rispetto all'indice perequativo massimo varrà la regola definita per i singoli comparti.

Se si attivano solo le SIp generate dall' $I_{min}$  tutte le SIp verranno realizzate in funzione delle destinazioni e delle percentuali collegate all' $I_{pq\ min}$ .

Se invece si attivano SIp generate da un valore dell' $I_{pq}$  superiore all' $I_{min}$ , tutte le SIp sono riferite alle funzioni e percentuali relative all' $I_{pq\ max}$ .

Le quantità di SIp e di funzioni così ottenute verranno ripartite in maniera proporzionale alle superfici catastali presenti nel comparto

#### Criteri di attivazione delle SIp

Le SIp potenzialmente sviluppabili nel comparto sono così attivabili:

- ogni comparto quando attivato con PA ha un diritto edificatorio acceso pari al prodotto del  $I_{pq}$  minimo per la Superficie fondiaria (SIp minima);
- ogni ambito comparto può realizzare in aggiunta alla SIp min un'ulteriore quota di SIp legata ad un indice  $I_{pq\ max}$  da un rapporto di proporzionalità diretta tra i punteggi ottenuti dalla "tabella dei criteri premiali" e la differenza tra la SIp prodotta dall' $I_{pq}$  minimo e dall' $I_{pq\ max}$ ;
- ogni ambito-comparto per essere attivato deve raggiungere almeno un valore di SIp pari a quella ottenuta dal prodotto tra  $I_{min}$  di attivazione e superficie territoriale reale.

## **3.1.2 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **CAPITOLO VII – CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI**

#### ***Art. 16 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica***

Rientrano in questa categoria le aree del territorio comunale sottratte a qualunque forma di utilizzazione sia di tipo edificatorio che di tipo agricolo.

Il comune di Vimercate ha individuato tale area a sud del territorio e all'interno del Parco del Molgora tra l'isola ecologica e la frazione di Cascina Beretta. L'area interessata risulta puntualmente individuata con apposita simbologia nella cartografia di azionamento del presente Piano delle Regole, nella tavole dei vincoli e nella carta della fattibilità geologica delle azioni di piano di cui al successivo articolo.

#### ***Art. 17 – Componente geologica, idrogeologica e sismica – Rapporto Tecnico***

Il presente rapporto è stato redatto secondo le direttive della D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 "Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio e della D.G.R. n. IX/2616 del 30/11/2011 aggiornamento dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, contenute nell'allegato n. 5 del Presente Piano delle Regole cui si rimanda.

## CAPITOLO VIII – DESTINAZIONI D'USO

Ai fini dell'applicazione delle NTA del PdR, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali.

Dove previste nelle sottostanti definizioni, le funzioni complementari sono sempre ammesse in presenza della funzione principale in quanto la completano e ne sono parte integrante.

### **Definizioni:**

#### **Uso residenziale**

- Residenza

#### **Usi compatibili con la residenza**

- Usi terziari
- Usi di interesse comune
- Usi commerciali nelle modalità stabilite dall'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate

#### **Uso produttivo industriale**

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere, laboratori e centri di ricerca e/o sperimentazione.

#### **Usi complementari con il produttivo industriale**

- Uffici integrati nell'uso produttivo
- Attività espositive e di vendita relative alle merci prodotte
- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Servizi per le attività produttive

#### **Usi compatibili con il produttivo industriale**

- Magazzini e depositi, non funzionali all'uso produttivo
- Servizi aziendali ed interaziendali integrati nel ciclo produttivo
- Servizi per le attività produttive
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, di ristoro e simili), a sostegno/completamento delle attività produttive
- Usi commerciali nelle modalità stabilite dall'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate.

### **Uso commerciale**

- Comprende le attività di distribuzione al dettaglio, di somministrazione di alimenti e bevande, le attività paracommerciali (artigianato di servizio, agenzie, ecc.), nonché le attività di vendita all'ingrosso. Per la definizione puntuale degli usi commerciali, paracommerciali ed assimilati si rimanda a quanto indicato all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate. La presente funzione si intende esclusivamente come compatibile alle principali.

### **Uso terziario**

- Studi professionali
- Uffici privati e direzionali
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi per le attività produttive
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.)
- Attrezzature ricettive

### **Usi complementari con il terziario**

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Laboratori e attività di vendita connessa

### **Usi compatibili con il terziario**

- Usi commerciali nelle modalità stabilite dall'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate

### **Uso agricolo**

- Comprende tutti gli usi indicati dalla Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Usi compatibili con l'agricolo**

Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti.

### **Usi di interesse comune**

- Servizi religiosi
- Servizi culturali
- Servizi sociali

- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi pubblici
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.)
- Servizi ricettivi e di ristoro

**Usi compatibili con l'interesse comune**

- Servizi commerciali nelle modalità stabilite dall'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate fino al 30% della Superficie lorda di pavimento.

## CAPITOLO IX – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### **Art. 18 – Zona A di Centro Storico e nuclei di antica formazione**

#### Destinazioni d'uso:

- a) Prevalentemente residenziale. Sono ammessi usi compatibili con la residenza al piano terra dei fabbricati fatto salvo quanto contenuto nelle specifiche indicazioni nelle Aree di trasformazione. Tale possibilità, ai piani superiori è limitata al 30% delle loro globale Superficie lorda di pavimento (Slp);  
La destinazione d'uso commerciale è ammessa nelle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate;
- b) Agricola. Per le cascine quali nuclei isolati in ambiti agricoli (fatto salvo quelle sottoposte a Piano di recupero), nuovi insediamenti di attività agricole e conferma della funzione agricola e usi compatibili ove esistenti e con eventuali cambi d'uso anche verso l'agricolo;
- c) Aree AS per aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- d) Aree di Zona D1 a conferma di prevalenti destinazioni per attività terziaria e commerciale, quest'ultima nelle modalità contenute all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate, ed usi con esse compatibili;
- e) Aree per: percorsi ciclopedonali, aree a traffico limitato e isole pedonali ai sensi del D.Lgs. n. 285/92.
- f) Aree di zona E3 per attività floriovivaistiche.

Per le cascine storiche, così come individuate nell'allegato PR 2.2 – Previsioni di piano, l'Operatore può proporre, previa presentazione del piano di recupero, modifiche limitatamente alle destinazioni d'uso e, ove presenti, alle percentuali di attribuzione delle stesse. L'Amministrazione valuterà tale proposta in ordine alle funzioni, alle OO.PP. e agli interessi pubblici che dovrà essere congrua e coerente con il quadro urbanistico generale. La proposta di modifica esclude un uso produttivo di tipo D2. La proposta dell'Operatore non è vincolante verso l'Amministrazione comunale che ha l'esclusiva facoltà di accettarla o meno in ordine a quanto sopra esposto o ad altre determinazioni che si riscontrassero durante la presentazione del piano.

#### Modalità attuative:

- a) All'interno dei perimetri a Piano di recupero gli interventi, ad eccezione di quelli di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 Legge n. 457/78 e fatte salve le disposizioni dell'art. 27 della stessa Legge, sono subordinati alla approvazione dei relativi Piani di recupero.

- b) Nelle aree poste all'esterno dei perimetri a Piano di recupero, fatta salva la facoltà degli interessati di richiedere l'approvazione di Piano di recupero secondo i disposti dell'art. 30 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.
- c) Per interventi di mutamento della destinazione d'uso con opere si applica la previsione di cui Piano dei Servizi.

#### Parametri e indici:

All'interno della Zona A, nelle aree destinate a residenza, la Superficie lorda di pavimento (*Slp*) e il Volume edilizio (*Ve*) sono pari all'esistente, fatto salvo quanto contenuto all'interno delle Aree di Trasformazione di cui al capitolo X del presente Piano delle Regole e delle aree AS del Piano dei servizi alla data di adozione delle presenti norme.

Nel caso di interventi in accostamento o continuità con edifici esistenti e al solo fine di migliorare la continuità architettonica degli edifici, è consentito l'aumento in altezza della linea di colmo fino a cm. 20, fatto salvo che l'innalzamento del tetto non configuri un aumento del numero dei piani e che vi sia continuità anche della linea di gronda.

Altezza virtuale (*hv*): pari all'esistente, fatto salvo quanto contenuto all'interno delle Aree di Trasformazione, ove specificatamente indicato all'interno delle convenzioni urbanistiche, di cui al capitolo X del presente Piano delle Regole e delle aree AS del presente Piano delle Regole, per una migliore utilizzazione del Volume edilizio (*Ve*), per interventi comunque compresi nella sagoma dell'edificio.

Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche del fabbricato, evitando disallineamenti di aperture lungo i fronti di facciata.

Per le Aree AS e D comprese nel perimetro della Zona A valgono le norme del presente articolo, mentre per le destinazioni d'uso principali, complementari e compatibili si applicano le norme delle rispettive zone.

Per le Aree E3 comprese nel perimetro della Zona A si applicano le norme di zona di cui all'art. 28 – Zona E3 – Aree per l'attività florovivaistica.

#### Prescrizioni particolari:

Le tavole di Azzonamento in scala 1:1000 e l'elencazione che segue, individuano la classificazione degli edifici volta a disciplinare il tipo di intervento ammesso in funzione del loro valore storico monumentale architettonico e paesaggistico, al fine della predisposizione dei progetti di intervento, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Aree di trasformazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ove previsti, si intendono con mantenimento del vincolo di sagoma fatto salvo ove diversamente specificato.

### **Edifici tipo AM1**

di valore storico, architettonico, monumentale e/o paesaggistico, rilevanti per l'intero assetto dei centri e nuclei storici in cui sono inseriti;

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - demolizione di superfetazioni ed elementi estranei o di disturbo all'impianto tipologico e architettonico originario - inserimento di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche con particolare nel rispetto del valore del fabbricato.

### **Edifici tipo AM2**

di valore storico, architettonico, monumentale e/o paesaggistico rilevanti;

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - demolizione di superfetazioni ed elementi estranei o di disturbo all'impianto tipologico e architettonico originario - eliminazione delle barriere architettoniche con riguardo al valore del fabbricato.

### **Edifici tipo AB1**

di valore storico ambientale significativi nel contesto urbano e/o del paesaggio;

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - la demolizione totale dell'edificio con ricostruzione è consentita nel solo caso di avvenuto crollo completo o, comunque, consistente, alla data di adozione delle presenti norme, la nuova costruzione dovrà rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi al contesto e alla zona di pregnanza secondo le norme del R.E.

### **Edifici tipo AB2**

non recenti, partecipi dei valori storici e ambientali del contesto urbano e/o del paesaggio in cui sono inseriti;

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia – demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione dovrà rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi al contesto e alla zona di pregnanza secondo le norme del R.E.



### **Edifici tipo AC1**

recenti, sostitutivi di preesistenze o di nuovo impianto, partecipi dei valori storici e ambientali del contesto urbano e/o del paesaggio in cui sono inseriti;

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia – la demolizione totale dell’edificio con ricostruzione è consentita nel solo caso di avvenuto crollo completo o, comunque, consistente alla data di adozione delle presenti norme.

### **Edifici tipo AC2**

recenti, sostitutivi di preesistenze o di nuovo impianto, non partecipi dei valori storici e ambientali del contesto urbano e/o del paesaggio in cui sono inseriti;

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione dovrà rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi al contesto e alla zona di pregnanza secondo le norme del R.E.

## ***Art. 19 – Zona B di completamento residenziale***

Modalità attuative: Permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività negli interventi di mutamenti di destinazione d’uso, con incremento del peso insediativo, per ampliamenti, ristrutturazioni urbanistiche e per ricostruzioni con impegnativa unilaterale d’obbligo e/o convenzione per il recupero dello standard di legge (anche con monetizzazione) e/o per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Destinazione d’uso: prevalentemente residenziale. Sono ammessi usi compatibili con la residenza al piano terra dei fabbricati. Tale possibilità, ai piani superiori è limitata al 30% delle loro globale Superficie lorda di pavimento (Slp).

La destinazione d’uso commerciale è ammessa nelle modalità stabilite all’interno dell’Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate.

Per gli insediamenti commerciali esistenti, che presentano una superficie di vendita maggiore di mq. 250, è consentito un ampliamento del 20% della superficie di vendita, purché rimangano nei limiti tipologici stabiliti dell’Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate per il sistema commerciale di appartenenza.

Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Inoltre, sono ammesse ristrutturazioni edilizie che comportino un aumento delle Superfici lorde

di pavimento (*Slp*) contenute nel Volume Edilizio (*Ve*) esistente e volte alla realizzazione ed integrazione degli usi complementari e compatibili con il produttivo.

Destinazione d'uso area ex Bassetti: per gli edifici n. 13 a – 13 b (rif. Tav. n. 2.5 di approvazione del PII), al piano terra esercizi di vicinato con esclusione delle banche e residenziale ai piani superiori; per l'edificio n. 14 (rif. Tav. n. 2.5 di approvazione del PII), al piano terra esercizi di vicinato con esclusione delle banche e terziario direzionale ai piani superiori; per l'esercizio n. 15 (rif. Tav. n. 2.5 di approvazione del PII), interessi pubblici e terziario direzionale. Quanto previsto potrà essere attuato esclusivamente a totale completamento degli obblighi convenzionali.

Per le aree non edificate, parzialmente edificate, o da riedificare, comprese nella zona B5, relative a mappali frazionati e accatastati in data antecedente l'adozione del Piano di Governo del Territorio, si rinvia alla regolamentazione di cui alla Zona C del successivo articolo, per le modalità attuative, i parametri e gli indici.

Per parzialmente edificate si intende una Superficie lorda di pavimento (*Slp*) inferiore o uguale a 0,27 mq/mq. In quest'ultimo caso, l'ampliamento è determinato dalla Superficie lorda di pavimento (*Slp*) residua applicando l'indice 0,27 mq/mq, fatte salve le integrazioni volumetriche di cui ai successivi commi inerenti la zona B5. La quota residua di Superficie lorda di pavimento (*Slp*) è esclusa dalle integrazioni volumetriche di cui ai successivi commi inerenti la zona B5.

#### Prescrizioni

- Le aree occupate da attività produttive oggetto di demolizione e ricostruzione necessitano, prima dell'intervento di ricostruzione, di preventiva indagine ambientale sulla qualità dei suoli;
- per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura in numero di 10), come appositamente individuate e numerate nella tavola di azionamento, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie lorda di pavimento (*Slp*).

Le modalità di intervento e di regolamentazione urbanistica per i singoli lotti in cui sono inserite, si distinguono come segue:

#### Zona B1

Comprende aree con presenza di edifici sino ad Altezza virtuale (*hv*) pari a sei piani abitabili fuori terra e oltre dove il processo di edificazione è concluso.

Parametri ed indici: **1)** Superficie lorda di pavimento (*Slp*): pari all'esistente, comunque con Indice fondiario (*If*) di zona non superiore a 1 mq/mq, fatto salvo il caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con mantenimento della *Slp* esistente; **2)** Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): pari all'esistente; in caso di demolizione con ricostruzione: non superiore a tre piani abitabili fuori terra. In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione mantenimento dei piani esistenti o loro eventuale riduzione. **3)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*).

### **Zona B2**

Comprende aree con presenza di edifici sino ad Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*) pari a quattro e fino a cinque piani abitabili fuori terra dove il processo di edificazione è concluso.

Parametri ed indici: **1)** Superficie lorda di pavimento (*Slp*): pari all'esistente, comunque con Indice fondiario (*If*) di zona non superiore a 0,83 mq/mq, fatto salvo il caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con mantenimento della *Slp* esistente; **2)** Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): pari all'esistente; in caso di demolizione con ricostruzione: non superiore a tre piani abitabili fuori terra. In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione mantenimento dei piani esistenti o loro eventuale riduzione. **3)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*).

### **Zona B3**

Comprende aree con presenza di edifici sino ad Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*) pari a tre piani abitabili fuori terra. dove il processo di edificazione è concluso.

Parametri ed indici: **1)** Superficie lorda di pavimento (*Slp*): pari all'esistente, comunque con Indice fondiario (*If*) di zona non superiore a 0,66 mq/mq, fatto salvo il caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con mantenimento della *Slp* esistente; **2)** Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): pari a tre piani abitabili fuori terra, sia in caso ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sia in caso di demolizione con ricostruzione **3)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*).

#### **Zona B4**

Comprende aree con presenza di edifici di sino ad Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*) pari a uno e fino a due piani abitabili fuori terra.

Parametri ed indici: **1)** Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*): pari all'esistente, con possibilità di aumento fino nell'Indice fondiario (*I<sub>f</sub>*) di zona pari a 0,5 mq/mq; indice di densità fondiaria (*I<sub>f</sub>*): pari a 0,5 mq/mq, oltre al 10% per traslazione volumetrica ai sensi dell'art. 13 Capitolo IV delle presenti norme; **2)** Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): due piani abitabili fuori terra; **3)** Distanza dalle strade (*d<sub>st</sub>*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*d<sub>cp</sub>*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*d<sub>f</sub>*): m. 10.00; Superficie permeabile (*S<sub>p</sub>*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*S<sub>f</sub>*);

Solo per interventi su aree dove sono presenti in prevalenza - in relazione alla S.l.p. esistente - fabbricati ad uso produttivo dimostrabili da atti abilitativi o di evidenza storica, è possibile usufruire di una S.l.p. di progetto fino all' 80% della Superficie coperta esistente con altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*) pari tre piani abitabili fuori terra.

#### **Zona B5**

Comprende edifici e relative aree di competenza generalmente caratterizzate da giardini significativi dal punto di vista ambientale.

Parametri ed indici: **1)** Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*): pari all'esistente, possibilità di aumento, sia della Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*) che della Superficie coperta (*S<sub>c</sub>*), entro il limite del 30%. L'edificabilità totale dovrà essere contenuta nell'Indice fondiario (*I<sub>f</sub>*) di Zona pari a 0,33 mq/mq, oltre al 10% per traslazione volumetrica ai sensi dell'art. 13 Capitolo IV delle presenti norme; **2)** Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): pari all'esistente in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; in caso di demolizione con ricostruzione non superiore a due piani abitabili fuori terra. **3)** Distanza dalle strade (*d<sub>st</sub>*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*d<sub>cp</sub>*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*d<sub>f</sub>*): m. 10.00; Superficie permeabile (*S<sub>p</sub>*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*S<sub>f</sub>*); **4)** Si prescrive: gli interventi non devono compromettere le caratteristiche dei giardini e tendere alla conservazione della piantumazione di rilievo esistente, i progetti dovranno essere accompagnati da idonea relazione agronomica; all'interno delle recinzioni, lungo la viabilità e i percorsi ciclopedonali, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto; per gli interventi su edifici segnalati di valore ambientale, valgono le prescrizioni di cui agli edifici AC1 in

Zona A con la possibilità di ampliamenti nel rispetto dei requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi all'organismo edilizio esistente secondo le norme del R.E;

### **Insedimenti di attenzione storica ambientale in Zona B**

Le Zone B (e le Zone D di cui all'art. 21) perimetrare con apposito bordo nelle tavole di Azzonamento comprendono fabbricati esistenti alla soglia storica dell'anno 1940, la cui tipologia 1) e 2) di seguito descritta è classificata "tipo AB1" con la possibilità di ampliamenti nel rispetto dei requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi all'organismo edilizio esistente e, quando compatibili con l'intervento da realizzare, quelli relativi alla zona di gravidanza e al contesto secondo le norme del R.E. come per edifici analoghi compresi nelle Zone A. Si distinguono tre tipologie insediative: **1)** complessi caratterizzati da giardini significativi dal punto di vista ambientale; **2)** fabbricati con tipologia di insediamento diversa da quella degli altri fabbricati in zone B, generalmente disposti lungo i fronti stradali e case caratteristiche dei primi anni '20 edificati in piccoli lotti, che per densità sono più simili a quelli della Zona A; **3)** edifici minori e/o produttivi, anche dismessi, di scarso valore ambientale.

Le tipologie di cui sopra sono segnalate nella Tavola n. 2.5 denominata - Tavola tipologica fabbricati ante '40.

Su parere della Commissione del paesaggio la individuazione in essa contenuta potrà essere modificata in sede attuativa in ragione di documentata motivazione da parte dell'interessato.

All'interno di tali zone considerate di recupero del patrimonio esistente, sono consentiti interventi sottoposti a Piano di Recupero.

#### **Parametri ed indici:**

##### **Interventi sull'esistente:**

**1)** Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*): pari all'esistente, con possibilità di aumento entro il limite del 10%, oltre al 10% per traslazione volumetrica ai sensi dell'art. 13 Capitolo IV delle presenti norme, salvo il caso di edifici di tipologia 2 e 3 (limitatamente alla parte originaria residenziale) che possono essere completati con ampliamento sino all'altezza di due piani abitabili fuori terra; tale ampliamento non potrà essere superiore al 100% della Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*) esistente. L'edificabilità totale dovrà comunque essere contenuta nell'Indice fondiario (*I<sub>f</sub>*) di zona; **2)** Volume edilizio (*V<sub>e</sub>*): pari al fabbricato più alto esistente nell'area di intervento; **3)** Distanza dalle strade (*d<sub>st</sub>*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azzonamento; distanza dai confini di proprietà (*d<sub>cp</sub>*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*d<sub>f</sub>*): m. 10.00; Superficie permeabile (*S<sub>p</sub>*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*S<sub>f</sub>*); **4)** Si prescrive: gli interventi non devono compromettere le caratteristiche dei giardini e tendere alla conservazione della piantumazione di rilievo esistente, i progetti dovranno essere accompagnati da idonea relazione agronomica;

all'interno delle recinzioni, lungo la viabilità e i percorsi ciclopedonali, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto.

Ristrutturazione urbanistica e ricostruzione: (ammessa solo per la tipologia 3)

**1)** Indice fondiario (*If*) non superiore a 0,66 mq/mq ; la Superficie lorda di pavimento (*Slp*) ammessa è aumentabile del 10% per traslazione volumetrica ai sensi dell'art. 13 Capitolo IV delle presenti norme; **2)** Altezza virtuale (*hv*): pari a tre piani abitabili fuori terra; **3)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di Azzonamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 20% della Superficie fondiaria (*Sf*).

### **Art. 20 – Zona C di espansione residenziale**

Le modalità di intervento e di regolamentazione urbanistica per i singoli lotti in cui sono inserite, si distinguono come segue:

Modalità attuative: Permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Destinazione d'uso: Residenziale e usi compatibili. Sono ammessi usi compatibili con la residenza al piano terra dei fabbricati. Tale possibilità ai piani superiori è limitata al 30% delle loro globale Superficie lorda di pavimento (*Slp*).

La destinazione d'uso commerciale è ammessa nelle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate.

Parametri ed indici: **1)** Indice di densità fondiaria (*If*): pari a 0,27 mq/mq; la Superficie lorda di pavimento (*Slp*) ammessa è aumentabile del 10% per traslazione volumetrica ai sensi dell'art. 13 Capitolo IV delle presenti norme; **2)** Altezza virtuale (*hv*): due piani abitabili fuori terra; **3)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azzonamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*).

### **Art. 21 – Zona D per impianti produttivi, edifici terziari e funzioni complementari e compatibili**

Le modalità di intervento e di regolamentazione urbanistica per i singoli lotti in cui sono inserite, si distinguono come segue:

## **Zona D1**

La Zona D1 comprende aree di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato, sia completamente urbanizzate che con carenza di urbanizzazione.

Modalità attuative: Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Destinazione d'uso: attività terziaria.

Sono ammessi usi complementari senza limitazione di percentuale della Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*); ad eccezione della residenza di servizio che è consentita nel limite di un alloggio per edificio e nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*);

Sono ammessi usi compatibili nel limite del 50% della Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*).

Le funzioni complementari e compatibili non potranno essere realizzate senza la funzione principale.

La destinazione d'uso commerciale è ammessa nelle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali e assimilate.

Parametri ed indici: **1)** Superficie coperta (*S<sub>c</sub>*): pari a 2/5 della Superficie fondiaria (*S<sub>f</sub>*); Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*): pari a 4/5 della Superficie fondiaria (*S<sub>f</sub>*) aumentabile per traslazione volumetrica ai sensi dell'art. 13 Capitolo IV delle presenti norme; **2)** Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): quattro piani abitabili fuori terra; **3)** Distanza dalle strade (*d<sub>st</sub>*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*d<sub>cp</sub>*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*d<sub>f</sub>*): m. 10.00; Superficie permeabile (*S<sub>p</sub>*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*S<sub>f</sub>*); Numero piante alto fusto (*N<sub>p</sub>*): uno ogni 250 mq. di Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*) anche posti all'esterno della recinzione, purché con effetto di mascheramento ai fini del miglioramento ambientale.

Per le Aree D1 comprese nei perimetri della Zona A, si osserveranno i limiti e prescrizioni di tale zona. Gli interventi ammessi dovranno relazionarsi al contesto in cui sono collocati, secondo le norme del Regolamento Edilizio.

## **Zona D2**

La Zona D2 comprende aree di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato, sia completamente urbanizzate che con carenza di urbanizzazione.

Modalità attuative: Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività .

Destinazione d'uso: a prevalente attività produttiva.

Sono ammessi usi complementari senza limitazione di percentuale della Superficie lorda di pavimento (*Slp*); ad eccezione della residenza di servizio che è consentita nel limite di un alloggio per edificio e nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (*Slp*);

Sono ammessi usi compatibili nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (*Slp*).

Le funzioni complementari e compatibili non potranno essere realizzate senza la funzione principale.

La destinazione d'uso commerciale è ammessa nelle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate.

Inoltre, nelle parti del territorio comunale individuate dalla cartografia allegata al Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate come Aree Tendenzialmente non Commerciali – Comparti Speciali, la destinazione commerciale è ammessa nel limite massimo del 2% della *Slp* complessiva dell'intero comparto e nelle modalità stabilite dallo stesso Piano delle Regole per attività commerciali ed assimilate.

Parametri ed indici: **1)** Superficie coperta (*Sc*): pari a 3/5 della Superficie fondiaria (*Sf*); Superficie lorda di pavimento (*Slp*): pari a 4/5 della Superficie fondiaria (*Sf*) aumentabile per traslazione volumetrica ai sensi dell'art. 13 Capitolo IV delle presenti norme; **2)** Altezza virtuale (*hv*): quattro piani abitabili fuori terra; **3)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*); Numero piante alto fusto (*Np*): uno ogni 250 mq. di Superficie lorda di pavimento (*Slp*) anche posti all'esterno della recinzione, purché con effetto di mascheramento ai fini del miglioramento ambientale. La piantumazione dovrà, in particolare, essere maggiormente concentrata sul lato del confine con le vicine zone residenziali, ove esistenti.

### **Zona D3**

La Zona D3 comprende due aree poste rispettivamente a nord e a sud del territorio comunale puntualmente individuate nelle tavole grafiche con apposito azionamento. Le suddette aree risultano di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato e completamente urbanizzate.

Modalità attuative: Permesso di costruire con accordo quadro .



Destinazione d'uso: per tutti gli usi di tipo produttivo-industriale di cui al capitolo VIII – Destinazioni d'uso della presente normativa, con possibilità di altri usi di tipo produttivo-industriale “avanzato” non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall'Operatore, normati e regolamentati all'interno di un accordo quadro approvato dal Consiglio Comunale che ne valuterà discrezionalmente la rispondenza in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

- 1) Sono ammessi usi complementari senza limitazione di percentuale della Superficie lorda di pavimento (*S/p*);
- 2) Sono ammessi usi compatibili nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (*S/p*).

La percentuale dell'uso compatibile può subire variazioni comunque regolamentata all'interno dell'accordo quadro.

E' ammessa la realizzazione di una quota di residenza di servizio temporanea in locazione (a supporto dell'attività produttiva) a prezzi e condizioni regolamentati all'interno dell'accordo quadro, da destinare esclusivamente a lavoratori/addetti del comparto in oggetto o di altri comparti produttivi D3. La residenza di servizio è di supporto all'attività produttiva e le fasi realizzative sono regolamentate all'interno dell'accordo quadro. Parametri ed indici fanno riferimento a quelli sotto-riportati.

La destinazione d'uso commerciale è ammessa nelle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate.

Parametri ed indici: fanno riferimento a quelli della zona D2 con la possibilità di modifiche all'interno dell'accordo quadro:

- 1) i parametri delle superfici (*Sc*) - (*S/p*) possano essere aumentati fino 5/5 della Superficie fondiaria (*Sf*);
- 2) le distanze, ove consentito, possono essere modificate;
- 3) il numero di piante di alto fusto può subire modifiche in ragione del progetto planivolumetrico.

#### Prescrizioni

- per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura in numero di 5), come appositamente individuate e numerate nella tavola di azionamento, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie lorda di pavimento (*S/p*).

## CAPITOLO X – AREE DI TRASFORMAZIONE

In conformità agli indirizzi generali del Documento di Piano fanno parte del presente articolo: gli Ambiti di trasformazione, le Aree speciali, i Piani di recupero (anche proposti in data successiva alla approvazione del PGT), le Attuazioni Dirette convenzionate mentre le aree destinate a funzioni pubbliche sono normate nel Piano dei Servizi.

### Prescrizioni

- In conformità agli indirizzi del Documento di Piano, tutti gli interventi edilizi di nuova edificazione del presente capitolo dovranno corrispondere un contributo per “impronta ambientale” di 10 €/mq di Superficie lorda di pavimento (Slp), confluyente in un fondo comunale vincolato alle strategie ambientali;
- In conformità alla D.g.r. n. 8.8757 del 22 dicembre 2008, tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione da realizzarsi nelle aree agricole considerate nello stato di fatto, da specifica cartografia comunale, dovranno versare un importo denominato “fondo aree verdi” pari al 5% del contributo di costruzione.

Qualora i due contributi fossero presenti contemporaneamente, si dovrà sempre versare il contributo denominato “fondo aree verdi”, mentre la quota dell’impronta ambientale sarà versata per differenza tra i 10 €/mq e il valore del “fondo aree verdi”.

### **Art. 22 – Ambiti di trasformazione**

All’interno di questa casistica rientrano le aree non conformate le cui modalità attuative e i meccanismi di accesso alle Superfici lorde di pavimento (Slp) sono contenute nella relazione e nelle Regole operative per l’attuazione del Documento di Piano.

Gli Ambiti di trasformazione individuati sul territorio comunale sono i seguenti:

1. ambito Oreno – via Fleming;
2. ~~ambito Velasca PIP residenziale;~~ ELIMINATO
3. ambito Velasca residenziale;
4. ambito S. Maurizio – Cascina Castellazzo;
5. ambito S. Maurizio – via Dalmazia;
6. ambito S. Maurizio industriale – Tangenziale est;
7. ambito Vimercate – Parco nord;
8. ambito Vimercate – Vecchio ospedale – “Norma speciale”;
9. ambito Vimercate – Ospedale nuovo;
10. ambito Vimercate – Villa Sottocasa;

11. ambito Vimercate sud – Depuratore;
12. ambito Vimercate sud – Stazione MM2;
13. ambito Vimercate sud – SP2;
14. ambito Vimercate sud – via Santa Maria Molgora;
15. ambito Vimercate sud – Cascina Morosina;
16. ambito Oreno – via Trieste;
17. ambito Moriano – via Galbussera.

### ***Art. 23 – Aree speciali***

Per le seguenti aree si fa riferimento integralmente ai contenuti degli Accordi di programma in essere. Per i parametri e indici non specificatamente contenuti dell'Accordo di programma o atti negoziali, si fa riferimento alle norme generali.

Nella trasposizione da mc. a mq. delle volumetrie edificabili in Superfici lorde di pavimento (*S<sub>lp</sub>*), si fa riferimento ad una altezza virtuale pari a m. 3.00.

### ***Art. 24 – Aree di completamento ad attuazione indiretta, sottoposte a Piano di recupero***

Per gli interventi di cui al presente articolo l'Operatore, al momento della presentazione del piano di recupero, può proporre modifiche limitatamente alle destinazioni d'uso e alle percentuali di attribuzione delle stesse, ove presenti, rispetto a quelle previste dal piano. L'Amministrazione valuterà tale proposta in ordine alle funzioni, alle OO.PP. e agli interessi pubblici che dovrà essere congrua e coerente con il quadro urbanistico generale. La proposta di modifica esclude un uso produttivo di tipo D2. La proposta dell'Operatore non è vincolante verso l'Amministrazione comunale che ha l'esclusiva facoltà di accettarla o meno in ordine a quanto sopra esposto o ad altre determinazioni che si riscontrassero durante la presentazione del piano.

Viene utilizzato il Piano Economico Finanziario come strumento di riferimento nella valutazione della quantità degli OO.UU. (oneri di urbanizzazione) ed eventualmente anche di quote fissate dal credito urbanistico da riconoscere a scapito delle OO.PP (opere pubbliche - qualora alcune delle opere siano di interesse generale e non solo del comparto). Tutto ciò sempre e solo nel caso in cui il Piano Economico Finanziario manifesti un livello di redditività (inteso come differenza tra ricavi e costi) inferiore al 15%.

### **Cascina Cavallera**

Piano di recupero di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in Zona A di Centro Storico, in presenza di valori storico monumentali ed ambientali e paesistici rilevanti. L'intervento è finalizzato al recupero di edifici di origine agricola, nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche del fabbricato.

Si prevede:

**1)** Gli interventi ammessi sui singoli edifici come indicati all'art. 18 e secondo la classificazione della Tavola n. 2.7, **2)** Indici e prescrizioni specifiche: - Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*) pari all'esistente, Volume edilizio (*V<sub>e</sub>*) pari all'esistente, Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): pari all'esistente; per risanamenti, ristrutturazioni e ricostruzioni mantenimento della sagoma; **3)** Destinazione d'uso residenziale per il corpo di fabbrica parallelo alla strada, mentre per i due edifici a chiusura della corte servizi ed attrezzature di proprietà privata eventualmente convenzionata, in particolare: casa di cura o assistenziale, centro di formazione professionale e culturale, scuole artistiche o di specializzazione universitaria con pensionato, albergo e ristorante; è consentita anche la destinazione ricettiva e di ristoro come destinazione principale; ammessa solo una residenza di servizio; è consentito il ripristino anche parziale di attività e residenze agricole, e padronali connesse alla gestione delle aree agricole che partecipano del paesaggio della Cavallera; **4)** per i parcheggi è escluso l'uso dell'asfalto; **5)** modifica della sede stradale pubblica a protezione dell'ingresso alla cascina; **6)** interventi di salvaguardia ambientale ed ecologica su aree di proprietà privata nel PGT e da concordare con l'Amministrazione Comunale per un valore complessivo pari a € 270.000.

### **Cascina Varisco**

Piano di recupero di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in Zona A di Centro Storico, in presenza di valori storico monumentali ed ambientali e paesistici rilevanti. L'intervento è finalizzato al recupero di edifici di origine agricola, nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche del fabbricato.

Si prevede:

**1)** Tipi di intervento ammessi sui singoli edifici come indicati all'art. 18 e secondo la classificazione della Tavola n. 2.7; **2)** Indici e prescrizioni specifiche: Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*) pari all'esistente, Volume edilizio (*V<sub>e</sub>*) pari all'esistente, Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): pari all'esistente; per risanamenti, ristrutturazioni e ricostruzioni mantenimento della sagoma; **3)** destinazione residenziale; **4)** per i parcheggi è escluso l'uso dell'asfalto; **5)** interventi di salvaguardia ambientale ed ecologica individuati dal PGT per un valore complessivo pari a € 90.000 o da ricercarsi in

quantità equivalente su aree di proprietà privata in accordo con l'Amministrazione Comunale.

### **Cascina Chioso Maffeo**

Piano di recupero di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in Zona A di Centro Storico, in presenza di valori storico monumentali ed ambientali e paesistici rilevanti. L'intervento è finalizzato al recupero di edifici di origine agricola, nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche del fabbricato.

Si prevede:

**1)** Tipi di intervento ammessi sui singoli edifici come indicati all'art. 18 e secondo la classificazione della Tavola n. 2.7; **2)** Indici e prescrizioni specifiche: Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*) pari all'esistente, Volume edilizio (*V<sub>e</sub>*) pari all'esistente, Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): pari all'esistente; per risanamenti, ristrutturazioni e ricostruzioni mantenimento della sagoma; **3)** destinazione: servizi ed attrezzature di proprietà privata eventualmente convenzionata, per gli usi di interesse comune quali servizi sociali, servizi assistenziali e servizi sanitari; **4)** per i parcheggi è escluso l'uso dell'asfalto; **5)** interventi di salvaguardia ambientale ed ecologica individuati dal PGT per un valore complessivo pari a € 180.000.

### **Cascina Fiorbellina**

Piano di recupero di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in Zona A di Centro Storico, in presenza di valori storico monumentali ed ambientali e paesistici rilevanti. L'intervento è finalizzato al recupero di edifici di origine agricola, nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche del fabbricato.

Si prevede:

**1)** Tipi di intervento ammessi sui singoli edifici come indicati all'art. 18 e secondo la classificazione della Tavola n. 2.7 **2)** Indici e prescrizioni specifiche: Superficie lorda di pavimento (*S<sub>lp</sub>*) pari all'esistente, Volume edilizio (*V<sub>e</sub>*) pari all'esistente, Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): pari all'esistente; per risanamenti, ristrutturazioni e ricostruzioni mantenimento della sagoma; **3)** destinazione: servizi ed attrezzature di proprietà privata eventualmente convenzionata, per gli usi di interesse comune quali servizi ricettivi, servizi sociali, servizi assistenziali e servizi sanitari; **4)** per i parcheggi è escluso l'uso dell'asfalto; **5)** interventi di salvaguardia ambientale ed ecologica individuati dal PGT per un valore complessivo pari a € 180.000.

### **Cascina S. Paolo**

Piano di recupero di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in Zona A di Centro Storico, in presenza di valori storico monumentali ed ambientali e paesistici rilevanti. L'intervento è finalizzato al recupero di edifici di origine agricola, nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche del fabbricato.

Si prevede:

**1)** Tipi di intervento ammessi sui singoli edifici come indicati all'art. 18 e secondo la classificazione della Tavola n. 2.7; **2)** Indici e prescrizioni specifiche: Superficie lorda di pavimento (*S/p*) pari all'esistente, Volume edilizio (*Ve*) pari all'esistente, Altezza virtuale (*hv*): pari all'esistente; per risanamenti, ristrutturazioni e ricostruzioni mantenimento della sagoma; **3)** Destinazione: residenziale oltre a servizi ed attrezzature di proprietà privata eventualmente convenzionata, per tutti gli usi di interesse comune fino al 40% Superficie lorda di pavimento (*S/p*); ammessa solo una residenza di servizio; è consentito anche il ripristino di attività e residenze agricole e padronali connesse alla gestione delle aree agricole che partecipano del paesaggio in prossimità del Parco del Molgora; formazione professionale per una quota non superiore al 20% della intera Superficie lorda di pavimento (*S/p*); **4)** La cascina non dovrà avere accessi diretti pedonali e carrabili dalla strada se non attraverso l'accesso unico e generale dal parcheggio laterale. Tale accesso dovrà essere realizzato con ampia piazzola aperta su strada al fine della sicurezza; **5)** per i parcheggi è escluso l'uso dell'asfalto; **6)** interventi di salvaguardia ambientale ed ecologica individuati dal PGT per un valore complessivo pari a € 180.000.

### **Cascina Griffalda**

Piano di recupero di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in Zona A di Centro Storico, in presenza di valori storico monumentali ed ambientali e paesistici rilevanti. L'intervento è finalizzato al recupero di edifici di origine agricola, nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche del fabbricato.

Si prevede:

**1)** Tipi di intervento ammessi sui singoli edifici come indicati all'art. 18 e secondo la classificazione della Tavola n. 2.7; **2)** Indici e prescrizioni specifiche: Superficie lorda di pavimento (*S/p*) pari all'esistente, Volume edilizio (*Ve*) pari all'esistente, Altezza virtuale (*hv*): pari all'esistente; per risanamenti, ristrutturazioni e ricostruzioni mantenimento della sagoma; **3)** Destinazione: residenziale oltre a servizi ed attrezzature di proprietà privata eventualmente convenzionata, per tutti gli usi di interesse comune fino al 40% Superficie lorda di pavimento (*S/p*); è consentito anche il

ripristino di attività e residenze agricole e padronali connesse alla gestione delle aree agricole che partecipano del paesaggio; **4)** Per i parcheggi è escluso l'uso dell'asfalto;

#### **Al.VI.CS.1 (Via Pinamonte – Carducci)**

Piano di recupero di ristrutturazione urbanistica, in Zona A di Centro Storico.

<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq. 1.000;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 2 piani abitabili fuori terra;
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale e funzioni compatibili;

#### **Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:**

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a “ casa cortina” (rif. Reg. Ed.);
- risanamento ambientale dell'area, demolizione degli edifici produttivi esistenti di tipo AC2;
- formazione piazzetta e parcheggio di superficie e sotterraneo, pubblico o convenzionato anche al servizio della zona A di Centro Storico;

#### **Al.VI.CS.2 (Villa Gargantini Piatti - via Garibaldi)**

Piano di recupero di restauro e risanamento conservativo in zona A di centro storico. L'edificio risulta vincolato quale bene di valore storico-monumentale e classificato dal presente Piano delle regole di tipo AM1.

Si prevede:

- 1)** intervento di risanamento conservativo con destinazione d'uso di tipo residenziale;
- 2)** destinazioni d'uso di interesse comune convenzionate (con esclusione dei servizi religiosi, per il tempo libero, ricettivi e di ristoro) da realizzarsi in un'ala del palazzo da definire in sede contrattuale;
- 3)** realizzazione di piazza privata ad uso pubblico all'interno della corte aperta su via Garibaldi;
- 4)** in alternativa al punto 2), versamento da parte dell'Operatore di una quota pari a € 315.000 quale contributo alla realizzazione, completamento e manutenzione dell'arredo urbano all'interno dei centri storici del Comune.

#### **Al.VI.CS.3 (Monastero S. Lorenzo – Piazza S. Lorenzo)**

Piano di recupero di restauro e risanamento conservativo in Zona A di centro storico. L'ex complesso conventuale di San Lorenzo risulta vincolato quale bene di valore storico-monumentale e classificato dal presente Piano delle Regole di tipo AM1.

Si prevede:

**1)** intervento di risanamento conservativo con destinazione d'uso di tipo residenziale e ricettiva; **2)** si esclude la residenza per il corpo di fabbrica un tempo Chiesa del complesso monastico per il quale si prevedono destinazioni d'uso tipo ricettivo; **3)** versamento da parte dell'Operatore di una quota pari a € 315.000, quale contributo alla realizzazione, completamento e manutenzione dell'arredo urbano all'interno dei centri storici del Comune.

#### **Al.VI.CS.5 (via Mazzini)**

Piano di recupero di risanamento conservativo, in Zona A di Centro Storico; L'edificio risulta vincolato quale bene di valore storico-monumentale e classificato dal presente Piano delle regole di tipo AC1.

Si prevede:

**1)** intervento di risanamento conservativo con destinazione d'uso di tipo: terziario-commerciale, usi di interesse comune e residenza; **2)** la convenzione urbanistica individua la ripartizione delle destinazioni in termini percentuali; **3)** le SIp destinate ad usi pubblici o di interesse pubblico saranno valutate al momento della attuazione del Piano di recupero; **4)** l'approvazione del presente piano è subordinata all'individuazione sul territorio di Vimercate di una nuova sede per la società pubblica attualmente insediata nella villa

#### **Al.VI.CS.6 (Via Terraggio della Molgora)**

Piano di recupero di ristrutturazione edilizia e di completamento urbano in zona A di centro storico, finalizzato al recupero di edifici di valore storico monumentale della villa Sottocasa e del parco.

Si prevede:

**1)** realizzazione di percorso pedonale coperto e nuova pavimentazione antistante l'intervento; dal percorso pedonale interno dovrà essere consentito l'accesso al Parco storico; **2)** ristrutturazione edilizia della cortina edilizia di edifici AB1 su Via Terraggio della Molgora, con demolizione di edifici AB2; **3)** destinazioni residenziale, terziario, commerciale; **4)** nuova edificazione di completamento con i seguenti limiti: *Superficie lorda di pavimento (Slp):* mq. 800 max; *Altezza virtuale (hv):* fino a due piani abitabili fuori terra.

#### **Al.VI.CS.7 (via Garibaldi – ex cinema)**

Piano di recupero di ristrutturazione edilizia, in Zona A di Centro Storico. L'edificio risulta classificato dal presente Piano delle regole di tipo AC1.



Si prevede:

**1)** intervento di ristrutturazione edilizia – demolizione e ricostruzione (quale eccezione alla norma generale sugli edifici di tipo AC1) con destinazione d'uso di tipo: terziario;  
**2)** è consentita l'eventuale modifica del vincolo di sagoma **3)** versamento da parte dell'Operatore di una quota pari a € 100.000, quale contributo alla realizzazione, completamento e manutenzione dell'arredo urbano all'interno dei centri storici del Comune.

#### **AI.VE.CS. 1 (Via Montesanto)**

Piano di recupero di restauro e risanamento conservativo in zona A di centro storico. L'edificio risulta classificato dal presente Piano delle Regole di tipo AB1.

Si prevede:

**1)** intervento di risanamento conservativo con destinazione d'uso di tipo residenziale;  
**2)** consentite funzioni compatibili con la residenza nei due corpi di fabbrica all'ingresso della cascina; **3)** versamento da parte dell'Operatore di una quota pari a € 45.000 quale contributo alla realizzazione, completamento e manutenzione dell'arredo urbano all'interno dei centri storici del Comune.

#### **AI.OR.CS. 1 (Via Madonna)**

Piano di recupero di ristrutturazione urbanistica, in Zona A di Centro Storico.

<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp)</u>	mq. 1.300;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 3 piani abitabili fuori terra;
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale, usi di interesse comune e commerciale

#### **Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:**

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a “ casa cortina” (rif. Reg. Ed.);
- risanamento ambientale dell'area, demolizione degli edifici esistenti;
- formazione piazzetta privata ad uso pubblico verso la via Madonna;
- altezza fino a due piani abitabili per il corpo di fabbrica che si affaccia verso la piazzetta;
- fino a mq. 500 della Slp assegnata da destinarsi esclusivamente a commerciale e usi di interesse comune.
- la restante quota di Slp è da attuarsi in regime di convenzionata o sociale così come definite dall'art. 44 dell'allegato 3.0 del Piano delle Regole e/o dalla normativa di settore';

- i 3 piani abitabili fuori terra dovranno coprire fino ad un massimo del 40% della superficie coperta;
- versamento da parte dell'Operatore di una quota pari a € 67.500 quale contributo alla realizzazione, completamento e manutenzione dell'arredo urbano all'interno dei centri storici del Comune.

**Art. 25 – Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato**

Prescrizioni

- Oltre alle specifiche indicazioni contenute in ciascun comparto ad attuazione diretta convenzionata, in linea generale si prescrive quanto segue: distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di Azzonamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*). Per gli interventi non residenziali: Numero piante alto fusto (*Np*): uno ogni 250 mq. di Superficie lorda di pavimento (*Slp*) anche posti all'esterno della recinzione, purché con effetto di mascheramento ai fini del miglioramento ambientale.
- Per gli interventi a carattere non residenziale, la residenza di servizio è ammessa nel limite di un alloggio per edificio;
- Relativamente alla destinazione d'uso commerciale si rimanda alle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate;
- Nelle aree boscate di tipo V1 di proprietà privata ricadenti all'interno degli interventi di cui al presente articolo, non è previsto l'istituto della compensazione urbanistica e possono essere recintate alle seguenti condizioni:
  - collaudo finale delle opere di urbanizzazione a corredo dell'intervento;
  - totale attecchimento delle piante;
  - parere favorevole dell'ufficio Ecologia del Comune.
- Tutti gli interventi edilizi devono prevedere la classe energetica di tipo "B" o superiore;
- Solo per interventi su aree con destinazione d'uso residenziale, dove sono presenti in prevalenza - in relazione alla S.I.p. esistente - fabbricati ad uso produttivo dimostrabili da atti abilitativi o di evidenza storica, è possibile, in alternativa alla scheda specifica, usufruire di una S.I.p. di progetto fino all' 80% della Superficie coperta esistente con altezza virtuale (*hv*) pari tre piani abitabili fuori terra.

- Per gli interventi di cui al presente articolo, l'Operatore, al momento della presentazione dell'attuazione diretta, può proporre modifiche alle destinazioni d'uso (esclusione della zona D2) e alle percentuali di attribuzione delle stesse, ove presenti, rispetto a quelle previste dal piano e ai contenuti generali dell'attuazione diretta (prescrizioni architettoniche ed urbanistiche). L'Amministrazione valuterà tale proposta in ordine alle funzioni, alle OO.PP. e agli interessi pubblici che dovrà essere congrua e coerente con il quadro urbanistico generale. La proposta dell'Operatore non è vincolante verso l'Amministrazione comunale che ha l'esclusiva facoltà di accettarla o meno in ordine a quanto sopra esposto o ad altre determinazioni che si riscontrassero durante la presentazione del piano.
- E' consentita, a seguito di richiesta da parte dell'operatore, la possibilità che l'Amministrazione comunale possa modificare la tipologia edilizia e il numero di piani (fino a un massimo di un piano in più e non oltre i tre) per i soli interventi a carattere residenziale, per motivi legati esclusivamente agli aspetti della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico. La richiesta di variante da parte dell'Operatore dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica che dimostri l'effettiva necessità della/le modifiche di cui sopra, la cui accettazione sarà valutata in sede tecnica dagli uffici competenti.
- Viene utilizzato il Piano Economico Finanziario come strumento di riferimento nella valutazione della quantità degli OO.UU. (oneri di urbanizzazione) ed eventualmente anche di quote fissate dal credito urbanistico da riconoscere a scomputo delle OO.PP (opere pubbliche - qualora alcune delle opere siano di interesse generale e non solo del comparto). Tutto ciò sempre e solo nel caso in cui il Piano Economico Finanziario manifesti un livello di redditività (inteso come differenza tra ricavi e costi) inferiore al 15%.

### **Vimercate**

**AD.VI.1** (via Manzoni) – Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	7.069
<u>Indice perequativo (Ipg):</u>	mq./mq.	0,27
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	1.908

<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 3 piani abitabili fuori terra;
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale e funzioni

compatibili;

Compensazione urbanistica (Itr):

5% della SIp assegnata

- possono ricevere SIp. residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico.

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Credito urbanistico:

€ 144.000

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina" (rif. Reg. Ed.);
- gli edifici dovranno essere realizzati con tipologia a corte aperta verso gli spazi pubblici ed essere orientati secondo l'asse di Via de Castilla;
- le opere pubbliche principali a corredo dell'intervento riguardano la realizzazione del parcheggio lungo la via Manzoni, il completamento della ciclopedonale a nord del comparto e la realizzazione della piazzetta (privata ad uso pubblico) tra l'edificazione e il parcheggio;
- il 40% della SIp disponibile è da attuarsi in regime di convenzionata o sociale così come definite dall'art. 44 dell'allegato 3.0 del Piano delle regole e/o dalla normativa di settore";

**AD.VI. 2** (via Pinamonte - via Carducci) – Intervento di ristrutturazione urbanistica in Zona C residenziale.

Superficie territoriale reale (Str):

mq. 1.708;

Indice perequativo (Ipq):

mq./mq. 0,293;

Superficie lorda di Pavimento (Slp):

mq. 500;

Altezza virtuale (hv):

fino a 2 piani abitabili fuori terra;

Destinazione d'uso:

residenziale e funzioni  
compatibili;

Compensazione urbanistica (Itr):

5% della SIp assegnata

- possono ricevere SIp. residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico.

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a “casa a cortina” e a “palazzina” (rif. Reg. Ed.);
- nuova edificazione in luogo dei fabbricati da demolire;
- risanamento ambientale dell’area con demolizione degli edifici produttivi esistenti ed eventuale bonifica;
- formazione piazzetta e parcheggio di superficie;

**AD.VI. 3** (via Rota – via Ronchi) – Intervento di ristrutturazione urbanistica in zona C residenziale.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	1.901;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,44;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	836;

<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 3 piani abitabili fuori terra;
<u>Destinazione d’uso:</u>	residenziale e funzioni compatibili;

Compensazione urbanistica (Itr): 5% della Slp assegnata

- possono ricevere Slp. residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all’art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a “palazzina” (rif. Reg. Ed.).
- riqualificazione ambientale con rimozione del distributore di carburanti esistente ed eventuale bonifica dell’area;
- formazione piazzetta e parcheggio;
- edificazione di nuovi fabbricati, previa demolizione degli edifici esistenti;
- realizzazione di fabbricati lungo nord ed est del comparto tale da formare una conformazione a L.

**AD.VI. 4** (via Duca degli Abruzzi-via Mazzini) – Intervento di ristrutturazione urbanistica in Zona C residenziale.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	2.116;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,24;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	508;

Altezza virtuale (hv): fino a 3 piani abitabili fuori terra;  
Destinazione d'uso: residenziale e funzioni compatibili;

Compensazione urbanistica (Itr): 5% della SIp assegnata

- possono ricevere SIp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina". (rif. Reg. Ed.).
- riqualificazione ambientale con rimozione del distributore di carburanti esistente ed eventuale bonifica dell'area;
- nuova edificazione, previa demolizione delle strutture esistenti;
- formazione piazzetta e parcheggio e riorganizzazione degli spazi pubblici esistente;

**AD.VI. 5 (via Trieste)** – Intervento di ristrutturazione urbanistica in Zona C residenziale. realizzazione parcheggi di zona.

Superficie territoriale reale (Str): mq. 2.275;

Indice perequativo (Ipq): mq./mq. 0,292;

Superficie lorda di Pavimento (Slp): mq. 664;

Altezza virtuale (hv): fino a 3 piani abitabili fuori terra;

Destinazione d'uso: residenziale;

Compensazione urbanistica (Itr): 5% della SIp assegnata

- possono ricevere SIp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina". (rif. Reg. Ed.).
- riqualificazione ambientale con rimozione del distributore di carburanti esistente ed eventuale bonifica dell'area;
- nuova edificazione, previa demolizione delle strutture esistenti;
- realizzazione parcheggi di zona.

**AD.VI. 6** (via Valcamonica) – Intervento di ristrutturazione urbanistica in Zona C residenziale.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	2.136;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,27;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	577;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 2 piani abitabili fuori terra;	
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale;	
<u>Compensazione urbanistica (Itr):</u>	5% della Slp assegnata	

- possono ricevere Slp. residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo "casa a cortina" e a "palazzina". (rif. Reg. Ed.);
- risanamento ambientale dell'area con demolizione degli edifici produttivi esistenti ed eventuale bonifica dell'area;
- nuova edificazione, previa demolizione delle strutture esistenti con esclusione del fabbricato lungo la strada;
- l'edificio a cortina dovrà essere realizzato lungo la strada a completamento dell'esistente per la parte del piano secondo, riprendendo la medesima altezza sia intermine di n. di piani che di consistenza volumetrica (Ve). In tal caso la Slp di progetto è in aggiunta alla quota parte di quella esistente.

**AD.VI. 7** (via Duca degli Abruzzi) – Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	1.546;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,40;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	618;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 3 piani abitabili fuori terra;	
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale;	
<u>Compensazione urbanistica (Itr):</u>	5% della Slp assegnata	

- possono ricevere Slp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a “palazzina”. (rif. Reg. Ed.);
- il 100% della SIp disponibile è da attuarsi in regime di convenzionata o sociale così come definite dall'art. 44 dell'allegato 3.0 del Piano delle regole e/o dalla normativa di settore”;
- rimboschimento pari al doppio della superficie di alberi abbattuti in aree a scelta dell'Amministrazione da definirsi all'interno degli obblighi convenzionali.

**AD.VI. 8 (via Rossini)** – Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	2.020;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,40;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	808;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 3 piani abitabili fuori terra;	
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale;	
<u>Compensazione urbanistica (Itr):</u>	5% della SIp assegnata	

- possono ricevere SIp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a “palazzina”. (rif. Reg. Ed.);
- il 100% della SIp disponibile è da attuarsi in regime di convenzionata o sociale così come definite dall'art. 44 dell'allegato 3.0 del Piano delle regole e/o dalla normativa di settore”;

**AD.VI. 9 (via dei Mille)** – Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale con riqualificazione ambientale delle aree a valenza paesaggistica ed ecologica.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	23.105;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,04;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	924;



<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 3 piani abitabili fuori terra;
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale;
<u>Compensazione urbanistica (Itr):</u>	5% della SIp assegnata

- possono ricevere SIp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina". (rif. Reg. Ed.);
- demolizione del fabbricato esistente;
- realizzazione di parcheggi;
- cessione gratuita dell'area boscata e realizzazione di percorso ciclopedonale da via dei Mille a via Mons. Assi;
- pulizia, piantumazione e manutenzione dell'area boscata in cessione, in conformità a quanto stabilito dall'A.C. e dal Consorzio del Parco del Molgora all'interno della convenzione urbanistica.

**AD.VI.10** (via XXV Aprile) – Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale

Superficie territoriale reale (Str): mq. 1.802;

Indice perequativo (Ippq): mq./mq. 0,27;

Superficie lorda di Pavimento (Slp): mq. 487;

Altezza virtuale (hv): fino a 3 piani abitabili fuori terra;

Destinazione d'uso: residenziale;

Compensazione urbanistica (Itr): 5% della SIp assegnata

- possono ricevere SIp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina". (rif. Reg. Ed.);

- il 100% della SIp disponibile è da attuarsi in regime di convenzionata o sociale così come definite dall'art. 44 dell'allegato 3.0 del Piano delle regole e/o dalla normativa di settore”;
- risanamento ambientale dell'area con demolizione degli edifici produttivi esistenti ed eventuale bonifica dell'area;
- nuova edificazione, con possibilità di mantenimento dell'edificio ad uso residenziale;

**AD.VI.11** (via Toti) – Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	3.957;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,27;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	1.068;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 3 piani abitabili fuori terra;	
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale;	
<u>Compensazione urbanistica (Itr):</u>	5% della SIp assegnata	

- possono ricevere SIp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a “palazzina”. (rif. Reg. Ed.);
- risanamento ambientale dell'area con demolizione degli edifici produttivi esistenti ed eventuale bonifica dell'area;
- realizzazione di parcheggio pubblico;

**AD.VI. 12** (via Galbussera) – Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	2.079;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,27;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	561;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 3 piani abitabili fuori terra;	
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale;	
<u>Compensazione urbanistica (Itr):</u>	5% della SIp assegnata	

- possono ricevere SIp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina". (rif. Reg. Ed.);
- risanamento ambientale dell'area con demolizione degli edifici produttivi esistenti ed eventuale bonifica dell'area;
- realizzazione di parcheggio pubblico;
- demolizione dell'edificio residenziale con cessione dell'area per la riorganizzazione dell'incrocio;
- la SIp derivante dall'eventuale demolizione dell'edificio ora destinato a residenza, andrà a sommarsi alla SIp assegnata al comparto.

***Vimercate centro storico:***

**AD.VI.CS.1 (via Marsala - via Dozio)**

Intervento di ristrutturazione edilizia e di completamento urbano, in Zona A di centro storico;

Superficie lorda di Pavimento (Slp):

pari all'esistente;

Altezza virtuale (hv):

pari all'esistente;;

Destinazione d'uso:

usi di interesse comune: servizi sociali, servizi assistenziali, servizi per l'istruzione e la formazione, servizi pubblici e servizi ricettivi e di ristoro legati all'istruzione e formazione;

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- possibilità di chiusura dei portici con mantenendo delle aperture così come da stato di fatto del portico adiacente alla chiesetta;
- possibilità di mantenimento della chiesetta con destinazione verso gli usi di interesse comune sopra-citati;
- nuova edificazione di completamento esclusivamente per il collegamento tra gli edifici;
- mantenimento delle alberature esistenti;
- realizzazione di parcheggio privato ad uso pubblico;

- versamento da parte dell'Operatore di una quota pari a € 100.000, quale contributo alla realizzazione, completamento e manutenzione dell'arredo urbano all'interno dei centri storici del Comune.

***Vimercate sud:***

**AD.VS.1** (via Po) – Intervento di completamento urbanistico in zona D2 produttiva.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	29.745;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,80;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	23.796;
<u>Superficie coperta (Sc) – 60% di Str.:</u>	mq.	17.847;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 4 piani abitabili fuori terra;	
<u>Destinazione d'uso:</u>	produttivo, funzioni compatibili nel limite del 30% della Slp.;	

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Credito urbanistico: € 240.000

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo “fabbricato a padiglione”. (rif. Reg. Ed.);
- sul lato del confine comunale con Concorezzo, o verso la campagna aperta, dovrà essere piantumato almeno un doppio filare di alberi di alto fusto.

Essendo la zona interessata dal “varco” individuato in corrispondenza con il Comune di Concorezzo, gli interventi ammessi dal comparto AD.VS. 1 sono subordinati alla individuazione di soluzioni progettuali che garantiscano il miglior inserimento paesistico-ambientale dell'intervento, anche verificando la localizzazione della viabilità interna.

**AD.VS. 2** (via S. M. Molgora) – Intervento di completamento produttivo in zona D2 produttivo.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	4.576;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,60;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	2.746;
<u>Superficie coperta (Sc) – 60% di Str.:</u>	mq.	2.746;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 4 piani abitabili fuori terra;	
<u>Destinazione d'uso:</u>	produttivo, funzioni compatibili nel limite del 50% della Slp.;	

Compensazione urbanistica (Itr): mq./mq. 0,20

- possono ricevere SIp produttive acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Credito urbanistico: € 36.000

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo "fabbricato a padiglione". (rif. Reg. Ed.);
- realizzazione/versamento quota parte per la realizzazione della pista ciclopedonale nel tratto antistante l'ingresso alla via S. Paolino;

### **AD.VS. 3 – ELIMINATO**

**AD.VS. 4** (via S.M.Molgora) – Intervento di completamento urbanistico in zona D1 terziaria e D2 produttiva.

Superficie territoriale reale (Str): mq. 18.977;

Indice perequativo (Ipa): mq./mq. 0,682;

Superficie lorda di Pavimento (Slp): mq. 12.942;

di cui:

- terziario mq. 7.942;

- produttivo mq. 5.000;

Superficie coperta (Sc) – 60% di Str.: mq. 11.386;

Altezza virtuale (hv):

- terziario fino a 7 piani abitabili fuori terra;

- produttivo fino a 4 piani abitabili fuori terra;

Destinazione d'uso: terziario e produttivo;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Credito urbanistico: €. 360.000

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo "fabbricato a padiglione" e "a torre". (rif. Reg. Ed.);
- aree a verde;
- completamento della strada e eventuale realizzazione di parcheggi;

- la superficie lorda di pavimento totale assegnata potrà essere ripartita dall'Operatore verso le destinazioni d'uso consentite. La percentuale massima di utilizzo di una funzione rispetto all'altra è pari al 70% della S.l.p. complessiva;
- lo standard dovrà essere reperito per l'uso terziario, mentre per l'uso produttivo solo per l'eventuale quota eccedente i 5.000 mq. in quanto già assolto con l'attuazione dell'ex PE.VS.4c;
- realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie quali:
  - rotatoria posta tra le vie Rovereto e S.M. Molgora;
  - riqualificazione via S.M. Molgora nel tratto compreso tra le vie Rovereto e Bolzano;
  - completamento della pista ciclo pedonale adiacente alla nuova rotatoria della tangenziale sud.

**S. Maurizio:**

**AD.SM. 1** (via Motta-Chiesetta) - Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	2.422;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0.27;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	654;

Altezza virtuale (hv): fino a 2 piani abitabili fuori terra;

Destinazione d'uso: residenziale;

Compensazione urbanistica (Itr): 5% della Slp assegnata

- possono ricevere Slp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Credito urbanistico: € 58.500

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina" (rif. Reg. Ed.);
- l'intervento è volto essenzialmente alla valorizzazione della chiesetta che presenta valori storici e monumentale;

- realizzazione di una piazzetta di fronte alla chiesa con verde, arredo urbano e percorso pedonale con ingresso da via A. Motta verso via S. Maurizio attraverso il comparto (AD.SM.2);
- collegamento con il parcheggio pubblico dell'adiacente intervento (AD.SM.2).

**AD.SM. 2** (via S. Maurizio) - Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale.

Superficie territoriale reale (Str): mq. 6.599;

Indice perequativo (Ipq): mq./mq. 0.27;

Superficie lorda di Pavimento (Slp): mq. 1.782;

Altezza virtuale (hv): fino a 3 piani abitabili fuori terra;

Destinazione d'uso: residenziale

Compensazione urbanistica (Itr): 5% della Slp assegnata

- possono ricevere Slp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Credito urbanistico: € 90.000

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina" (rif. Reg. Ed.);
- realizzazione di parcheggi di zona a nord dell'intervento;
- collegamento dell'area a parcheggio con la piazzetta dell'intervento adiacente (AD.SM. 1) attraverso un percorso pedonale;
- l'eventuale mantenimento dell'edificio a "villetta" a sud dell'intervento configura un aumento della Slp. edificabile in aggiunta a quella assegnata. Gli interventi ammissibili sull'esistente (qualora mantenuto), si intendono fino alla ristrutturazione edilizia con vincolo di sagoma.
- il 40% della Slp è da realizzarsi in "edilizia sociale" ai sensi dell'art. 44 dell'Allegato PR 3.0 della Normativa del Piano delle Regole

**AD.SM. 3** (via Fiume) - Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale.

Superficie territoriale reale (Str): mq. 12.573;

Indice perequativo (Ipq): mq./mq. 0.265;

Superficie lorda di Pavimento (Slp): mq. 3.332;

<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 3 piani abitabili fuori terra;
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale;
<u>Compensazione urbanistica (Itr):</u>	5% della Slp assegnata

- possono ricevere Slp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina" (rif. Reg. Ed.);
- il 55% della Slp disponibile è da attuarsi in regime di convenzionata o sociale così come definite dall'art. 44 dell'allegato 3.0 del Piano delle regole e/o dalla normativa di settore";
- il 45% della Slp disponibile è da attuarsi in regime di edilizia convenzionata tipo cohousing;
- ognuno dei due interventi potrà attuarsi in modo indipendente, realizzando in quota parte le opere di urbanizzazione previste.
- l'edificio tipo cohousing dovrà prevedere locali ad uso comune, nello specifico un locale deposito biciclette, un locale lavanderia e un locale gioco/sport;
- il cohousing dovrà fornire alla collettività i seguenti servizi:
- per almeno 10 anni la cura dello spazio verde pubblico retrostante all'edificio (area che resta di proprietà comunale ma data in gestione ai cohousers assegnatari degli appartamenti)
- per almeno 10 anni, per non meno di una sera al mese, l'uso di uno spazio coperto e riscaldato per incontri pubblici quali ad esempio la consulta di quartiere (deve essere garantito il riscaldamento, la pulizia ed eventualmente la custodia intesa come apertura e chiusura locali)
- l'edificazione dovrà garantire almeno sotto l'aspetto dell'impatto visivo una permeabilità con il verde pubblico (vincolo sulla tipologia delle recinzioni nonché sulle piantumazioni di bordatura al lotto di proprietà).
- realizzazione di parcheggi di zona a nord dell'intervento;

***Ruginello:***

**AD.RU. 1 (via Diaz)** - Intervento di ristrutturazione edilizia in zona C residenziale.

<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	pari all'esistente;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	pari all'esistente
<u>Volume edilizio (Ve):</u>	pari all'esistente;



Destinazione d'uso: residenziale e per usi di interesse comune o terziario;

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- possibilità di aumento dell'altezza virtuale (hv) all'interno della sagoma dell'edificio;
- possibilità di aumento in altezza pari a m 1,70 del volume edilizio;
- realizzazione dell'area box, compreso il corsello, completamente interrata rispetto alla quota del giardino ad uso parco giochi della parrocchia;
- realizzazione della copertura dell'area box per creare una continuità fisica e visiva con l'area giochi retrostante;
- realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di locali ad uso pubblico fino ad un massimo di 210 mq. (ufficio postale e biblioteca) oltre alla Slp assegnata, da realizzarsi fuori terra nella parte anteriore dell'edificio;
- in alternativa al punto precedente, possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di richiedere una quota pari a € 100.000 quale contributo da definire all'interno della convenzione urbanistica;
- cessione al Comune della parte sovrastante i box (insistenti sull'attuale area verde) di nuova realizzazione destinata a verde attrezzato e completa di giochi per bambini nonché cessione di un box fino a 50 mq.

**AD.RU. 2** (via Montenero) - Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale.

Superficie territoriale reale (Str): mq. 6.975;

Indice perequativo (Ipg): mq./mq. 0.12;

Superficie lorda di Pavimento (Slp): mq. 837;

Altezza virtuale (hv): fino a 2 piani abitabili fuori terra;

Destinazione d'uso: residenziale;

Compensazione urbanistica (Itr): 5% della Slp assegnata

- possono ricevere Slp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "casa singola" mono o bifamiliare (rif. Reg. Ed.);
- formazione parcheggio e verde di zona in continuità e a qualificazione dell'accessibilità della zona a parco;

- realizzazione di una fascia boscata tipo V1 a est del comparto;

**Moriano:**

**AD.MO. 1** (via Moriano) – Intervento di ristrutturazione urbanistica in Zona C residenziale.

Superficie territoriale reale (Str): mq. 4.162;

Indice perequativo (Ipg): mq./mq. 0.20;

Superficie lorda di Pavimento (Slp): mq. 832;

Altezza virtuale (hv): un piano abitabile fuori terra;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni compatibili;

Compensazione urbanistica (Itr): 5% della Slp assegnata

- possono ricevere Slp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina" (rif. Reg. Ed.);
- riqualificazione ambientale e di accesso alla zona della cascina Moriano;
- demolizione del fabbricato produttivo esistente lungo Via Moriano ed eventuale bonifica dell'area;
- formazione parcheggio e verde di zona in continuità con l'esistente;
- gli edifici dovranno formare fronte unitario lungo Via Moriano e relazionarsi architettonicamente con la cascina disponendosi a corte aperta verso la stessa;

**AD.MO. 2** (via S. Giorgio) - Intervento di completamento urbanistico in Zona C residenziale.

Superficie territoriale reale (Str): mq. 7.915;

Indice perequativo (Ipg): mq./mq. 0.21;

Superficie lorda di Pavimento (Slp): mq. 1.662;

Altezza virtuale (hv): fino a 3 piani abitabili fuori terra;

Destinazione d'uso: residenziale e funzioni compatibili;

Compensazione urbanistica (Itr): 5% della Slp assegnata

- possono ricevere Slp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "cortina" (rif. Reg. Ed.);
- riqualificazione ambientale del luogo a conclusione dell'edificato mediante formazione di piazza, parcheggi, verde pubblico e pista ciclopedonale;
- individuazione di un'area con destinazione religiosa per il culto;
- il 100% della Slp disponibile è da attuarsi in regime di convenzionata o sociale così come definite dall'art. 44 dell'allegato 3.0 del Piano delle regole e/o dalla normativa di settore";

**AD.MO. 3** (S.p. 2 Monza - Trezzo) - Intervento di completamento urbanistico in Zona D2 produttiva.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	22.437;
<u>Indice perequativo (Ipg):</u>	mq./mq.	0,20;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	4.487;
<u>Superficie coperta (Sc) – 10% di Str.:</u>	mq.	2.244;

<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 4 piani abitabili fuori terra;
<u>Destinazione d'uso:</u>	produttivo, funzioni compatibili nel limite del 50% della Slp. e commerciale nei limiti del 100% della Slp;

<u>Compensazione urbanistica (Itr):</u>	mq./mq.	0,2
---	---------	-----

- possono ricevere Slp produttive acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

<u>Credito urbanistico:</u>	€	162.000
-----------------------------	---	---------

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo "fabbricato a padiglione" (rif. Reg. Ed.);
- realizzazione di fabbricato produttivo previa bonifica dell'area;

- rimboschimento lungo il perimetro sud dell'intervento con essenze autoctone quale barriera verde ai margini dell'agricolo.
- rimboschimento delle aree esterne all'attuazione diretta contenute tra la stessa e la viabilità provinciale con essenze autoctone quale barriera verde di contenimento.

#### **AD.MO.4 – ELIMINATO**

#### **AD.OR. 1 - ELIMINATO**

**AD.OR. 2** (via della Roveda) - Intervento di completamento urbanistico in Zona C residenziale.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	3.060;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0.27;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	826;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 2 piani abitabili fuori terra;	
<u>Destinazione d'uso:</u>	residenziale;	
<u>Compensazione urbanistica (Itr):</u>	5% della Slp assegnata	
- possono ricevere Slp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;		
<u>Incentivazione urbanistica:</u>		
- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.		
<u>Credito urbanistico:</u>	€	72.000

**AD.OR. 3** (via Fiorbellina) - Intervento di completamento urbanistico in Zona D1 a carattere terziario.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	27.007;
<u>Indice perequativo (Ipq):</u>	mq./mq.	0,40;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	10.803;
<u>Superficie coperta (Sc) – 40% di Str.:</u>	mq.	10.803;
<u>Altezza virtuale (hv):</u>	fino a 4 piani abitabili fuori terra;	
<u>Destinazione d'uso:</u>	terziario;	
<u>Compensazione urbanistica (Itr):</u>	mq./mq.	0,2
- possono ricevere Slp terziarie acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;		
<u>Incentivazione urbanistica:</u>		

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Credito urbanistico: € 945.000

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo “fabbricato a padiglione” (rif. Reg. Ed.);
- realizzazione di parcheggi e verde lungo la strada in direzione del nuovo ospedale.

**AD.OR. 4** (via Meucci) – Intervento di ristrutturazione urbanistica in Zona C residenziale.

Superficie territoriale reale (Str): mq. 3.405;

Indice perequativo (Ipq): mq./mq. 0.30;

Superficie lorda di Pavimento (Slp): mq. 1.021;

Altezza virtuale (h<sub>v</sub>): fino a 3 piani abitabili fuori terra;

Destinazione d'uso: residenziale;

Compensazione urbanistica (Itr): 5% della Slp assegnata

- possono ricevere Slp residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico;

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a “palazzina” (rif. Reg. Ed.);
- riqualificazione ambientale con demolizione delle strutture produttive esistenti ed eventuale bonifica dell'area;

**Velasca:**

**AD.VE. 1** (via Tolmino) – Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale.

Superficie territoriale reale (Str): mq. 9.757

Indice perequativo (Ipq): mq./mq. 0,49

Superficie lorda di Pavimento (Slp): mq. 4.780

Altezza virtuale (h<sub>v</sub>): fino a 3 piani abitabili fuori terra;

Destinazione d'uso: residenziale;

Compensazione urbanistica (Itr):

5% della Slp assegnata

- possono ricevere Slp. residenziali acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree di interesse pubblico.

Incentivazione urbanistica:

- secondo le modalità descritte in premessa all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme.

Credito urbanistico:

€. 360.000

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- realizzazione di parcheggi pubblici e verde urbano
- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina" (rif. Reg. Ed.);
- il 100% della Slp disponibile è da attuarsi in regime di convenzionata o sociale così come definite dall'art. 44 dell'allegato 3.0 del Piano delle regole e/o dalla normativa di settore".
- Sistemazione asfalti tratto finale via Tolmino e lungo la via Verga.

## CAPITOLO XI – AREE DI VALORE AGRICOLO, PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICO

### **Art. 26 – Zone E1 - Aree per insediamenti agricoli e zootecnici**

#### La zona E1 comprende:

- gli ambiti destinati all'agricoltura in cui risultano essere già insediate e in cui è ammesso l'insediamento di nuove strutture produttive agricole e zootecniche, in applicazione delle modalità e dei criteri stabiliti dalla Parte II – Titolo III della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i..
- edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura, in numero di 8 come appositamente individuate nelle tavole di Azzonamento. Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo con mantenimento della funzione insediata, oltre i cambi di destinazione verso gli usi agricoli.

Modalità attuative: permesso di costruire

Destinazione d'uso: impianti produttivi uso agricolo e usi compatibili con l'agricolo.

Parametri ed indici: sono ammessi gli interventi disciplinati dalla Parte II – Titolo III della Lr. 12/05 con i seguenti limiti: **1)** Altezza virtuale (*hv*): due piani abitabili fuori terra, salvo corpi tecnici connessi con la attività; **2)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 10.00 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azzonamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 6.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; per gli edifici esistenti, non agricoli, alla data di adozione delle presenti norme è consentito il loro mantenimento con il limite degli interventi di risanamento conservativo, ovvero la trasformazione verso gli usi agricoli. **3)** Si prescrive: sono ammesse recinzioni esclusivamente pertinenziali e funzionali all'insediamento, esse potranno essere cieche solo entro il limite del 20% dell'intero loro sviluppo, considerando anche fabbricati a confine, dovranno essere realizzate con manufatti ambientalmente inseriti, eventualmente mascherate con piantumazione non continua, si esclude l'utilizzo di parti in cemento di qualsiasi genere che sia visibile. Si intende pertinenziale la superficie pari a 10 volte la Superficie coperta (*Sc*) sulla quale sono insediate le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, nonché attrezzature e infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento dell'attività agricola. Le reti antigrandine a protezione delle colture dovranno essere installate per il periodo strettamente necessario in relazione alla stagione climatica.

## **Art. 27 – Zona E2 - Aree per coltivazione agricola dei suoli**

### La zona E2 comprende:

- aree che esercitano un ruolo complementare alla precedente zona E1, per effetto dell'esercizio della coltivazione delle superfici agrarie: sia in forma di colture estensive sia nella forma della conduzione di attività di orticoltura e zootecnia.

### Modalità attuative: permesso di costruire

Destinazione d'uso: coltivazioni agricole dei suoli. Sono ammessi gli interventi previsti dalla Parte II – Titolo III della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i. limitatamente al 50% degli indici applicabili nelle Zone E1 di cui alla Legge, esclusivamente nelle aree esterne ai perimetri del Parco Molgora e del Parco della Cavallera e in un ambito d'intervento costituito da un insieme di mappali catastali contigui componenti l'azienda agricola, situato, almeno in parte, ad una distanza massima di m. 80 dalla più vicina Zona E1 o dalle Cascine storiche puntualmente individuate nelle tavole di azionamento (rif. All. PR. 3.0 Tav. n. 2.2 – Previsioni di Piano).

Per gli edifici esistenti, non agricoli, alla data di adozione delle presenti norme è consentito il loro mantenimento con il limite degli interventi fino al risanamento conservativo, ovvero la trasformazione verso gli usi agricoli.

E' vietata l'introduzione di colture vivaistiche, floristiche.

Gli interventi ammessi dovranno relazionarsi al contesto in cui sono collocati, secondo le norme del Regolamento Edilizio.

### Sono consentiti:

- piccoli rustici per depositi connessi con l'attività orticola, ove presente, nel limite di una unità per ogni singola proprietà avente una superficie di almeno 10.000 mq. interamente compresa nella Zona; essi potranno avere una Superficie coperta (Sc) nel limite di mq. 10,00 ed Altezza reale (hr) pari a m. 2,40 e presentare una copertura a doppia falda in coppi e legno di tipo tradizionale; la costruzione dovrà essere realizzata con materiali decorosi e duraturi ambientata nel contesto agrario, subordinandola al rispetto di caratteristiche tipologiche e dimensionali orientate a garantire la qualità paesistica dell'edificazione ed all'eliminazione delle superfetazioni, alla rinuncia dell'uso dei materiali di recupero ed alla rimozione degli elementi di disordine e di degrado che eventualmente risultino essere già installati nei luoghi; completamento dell'intervento anche con idonea piantumazione di contorno; la loro localizzazione dovrà essere contenuta in una distanza massima di m. 100 dalla più vicina Zona E1;



- la formazione di giardini, frutteti, orti, boschi, in ampliamento di aree di competenza degli edifici e per una profondità non superiore a m. 25 per la Zona E1 e m. 15 per la Zona A, B, C, D poste ai margini dell'edificato. In questo caso le recinzioni saranno di tipo completamente aperto ed integrate nel contesto agricolo;
- E' ammesso in modo convenzionato l'insediamento di nuove attività produttive e zootecniche, in conformità alla Parte II – Titolo III della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e nei limiti edificatori previsti dalla stessa, esclusivamente per quelle aziende (non a carattere agrituristico), in possesso di qualifica professionale definitiva. La convenzione disciplina le dimensioni, la tipologia e le caratteristiche dell'intervento edificatorio, la tipologia dell'attività produttiva da insediare, con l'impegno a rimuovere le strutture in caso di dismissione con contestuale ripristino dello stato dei luoghi.
- Le reti antigrandine a protezione delle colture dovranno essere installate per il periodo strettamente necessario in relazione alla stagione climatica.

#### ***Art. 28 – Zona E3 - Aree per l'attività florovivaistica***

Destinazione d'uso: aree a vivaio con impianto in terreno naturale o in vaso. Si attuano gli indici e le prescrizioni della Parte II – Titolo III della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i., con l'esclusione delle destinazioni a carattere residenziale, salvo quelle esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole; altezza dei fabbricati entro il limite di un piano fuori terra; le recinzioni saranno di tipo completamente aperto ed integrate nel contesto agricolo.

Le reti antigrandine a protezione delle colture dovranno essere installate per il periodo strettamente necessario in relazione alla stagione climatica.

#### ***Art. 29 – Zona V1 - Aree per il verde di connessione***

Destinazione d'uso: esclusivamente destinate a nuovo impianto arboreo, alla connessione del territorio rurale e quello edificato ed, inoltre, alla connessione fra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate a sostegno degli interventi programmabili dal Piano dei Servizi in tema di formazione programmata nel tempo nonché di gestione di nuove aree alberate finalizzati: alla realizzazione di nuove aree alberate aventi funzioni di barriera ai lati della viabilità sovralocale, di filtro per scopi d'igiene ambientale, di riqualificazione paesaggistica dei luoghi degradati e di arricchimento paesaggistico degli ambiti del territorio che possano trarre vantaggio da prospettive alberate, fatto salvo quanto previsto per le medesime aree all'interno del parco Molgora.

Modalità attuative: definibili ai sensi all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme (perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica) e normato dal capitolo 3.3 dell'Allegato 1.0 del Piano dei servizi.

Prescrizioni: fino all'attuazione di quanto previsto dal presente articolo, sono ammesse transitoriamente solo coltivazioni agricole, è esclusa ogni edificazione stabile e qualsiasi tipo di recinzione.

### ***Art. 30 – Zona V2 - Aree boschive***

Destinazione d'uso: esclusivamente per la conservazione e il consolidamento di aree boscate esistenti e per il nuovo impianto di essenze autoctone nelle aree attualmente non boscate, in attuazione di interventi programmati dal Piano dei servizi finalizzati: alla fruizione pedonale e ciclabile dell'ambiente naturale, a obiettivi di salubrità dell'aria, ad igiene ambientale ed a mitigazione acustica e alla riqualificazione paesaggistico ambientale del territorio, fatto salvo quanto previsto per le medesime aree all'interno del parco Molgora.

Prescrizioni: fino all'attuazione di quanto previsto dal presente articolo, nelle aree libere, sono ammesse transitoriamente solo coltivazioni agricole che non comportino abbattimenti di alberature, è esclusa ogni edificazione stabile e qualsiasi tipo di recinzione.

### ***Art. 31 – Zona V3 - Aree ecologiche esistenti***

Destinazione d'uso: aree dedicate alla conservazione della vegetazione arborea esistente nella forma di filari alberati e di formazioni lineari, nonché per il nuovo impianto di essenze autoctone per il consolidamento della rete ecologica comunale in attuazione di interventi programmati dal Piano dei Servizi finalizzati: alla fruizione pedonale e ciclabile dell'ambiente naturale, a obiettivi di salubrità dell'aria, ad igiene ambientale ed a mitigazione acustica, alla riqualificazione paesaggistico ambientale del territorio, fatto salvo quanto previsto per le medesime aree all'interno del parco Molgora.

Modalità attuative: definibili ai sensi all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme (perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica) e dal capitolo 3.3 dell'Allegato 1.0 del Piano dei servizi.

Prescrizioni: fino all'attuazione di quanto previsto dal presente articolo, sono ammesse transitoriamente solo coltivazioni agricole che non comportino abbattimenti di alberature, è esclusa ogni edificazione stabile e qualsiasi tipo di recinzione.

### **Art. 32 – Zona V4 - Aree ecologiche in previsione**

Destinazione d'uso: aree dedicate al nuovo impianto di essenze autoctone nelle aree attualmente non boscate in attuazione di interventi programmati dal Piano dei Servizi finalizzati al potenziamento programmato della rete ecologica comunale in forma di ulteriore estensione, prevalentemente, a lato della viabilità interpodereale dei filari, delle siepi e degli arbusteti già esistenti ed in corrispondenza di balze e scarpate di terreni incolti.

Modalità attuative: definibili ai sensi all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme (perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica) e dal capitolo 3.3 dell'Allegato 1.0 del Piano dei servizi.

Prescrizioni: fino all'attuazione di quanto previsto dal presente articolo, sono ammesse transitoriamente solo coltivazioni agricole, è esclusa ogni edificazione stabile e qualsiasi tipo di recinzione.

Nelle suddette aree è vietato: l'abbattimento di alberi, arbusti e siepi (salvo quanto necessario per esigenze colturali e previo parere favorevole dell'ufficio comunale competente ed eventualmente dei Parchi del Molgora e Cavallera, che potranno chiedere la messa a dimora di essenze analoghe a quelle rimosse e comunque autoctone), movimenti di terra, cave, discariche e modificazione dei corsi d'acqua.

## CAPITOLO XII – I PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

### **Art. 33 – Il PLIS del Molgora**

Destinazioni d'uso: all'interno del perimetro del Parco valgono le singole norme di zone di cui al presente Piano delle Regole, fatte salve ulteriori specifiche indicazioni e prescrizioni di carattere generale e particolare.

#### Indicazioni:

Sono sottoposti al parere del Consorzio in particolare i seguenti atti e provvedimenti:

- strumenti urbanistici generali dei Comuni consorziati e loro varianti, per le sole parti di territorio ricadenti nel perimetro del Parco;
- permessi di costruire e denunce di inizio di attività, aventi ad oggetto interventi edilizi da realizzare all'interno del perimetro del Parco; in caso di denuncia di inizio di attività, il parere deve essere acquisito prima della presentazione della denuncia stessa e deve essere ad essa allegato;
- ogni modifica del perimetro del Parco;
- ogni altra autorizzazione eventualmente necessaria per procedere alle modifiche dello stato dei luoghi non soggette né a permesso di costruire né a denuncia di inizio di attività.

Per gli interventi indicativamente sotto-elencati, ed in conformità con l'azzoneamento di Piano, il Consorzio predispone progetti specifici destinati ad essere attuati dal Consorzio stesso, dagli Enti consorziati o da terzi:

- realizzazione, tutela e potenziamento del verde;
- recupero ambientale delle aree degradate;
- valorizzazione del patrimonio di interesse storico-ambientale;
- attrezzature per il tempo libero e l'uso sociale del Parco; accessi al Parco; percorsi pedonali, ciclabili, equestri; ponti e passerelle; parcheggi e punti di osservazione, ristoro e svago;
- costituzione degli orti familiari.

#### Prescrizioni generali

All'interno delle aree del Parco sono vietate:

- viabilità motorizzata esclusa quella a servizio delle attività agricole e quella necessaria a raggiungere i lotti di proprietà nonché quella autorizzata dal Consorzio e dai Comuni;

- prelievi di acqua che non siano necessari al miglioramento idrogeologico della zona o alla realizzazione di piccoli ambienti umidi e/o acquatici;
- l'apposizione di cartelli e manufatti ad uso pubblicitario fatto salvo quelli di interesse pubblico;
- nuovi insediamenti nelle zone agricole anche se conformi alla L.r. 12/05
- movimenti di terra, cave, discariche e modificazione dei corsi d'acqua;

All'interno delle aree del Parco sono consentiti i seguenti interventi:

- standard comunale;
- standard comunale e/o sovracomunale già attuato, cioè dove già esistono i servizi, gli impianti, le attrezzature o il verde previsti dallo strumento urbanistico; ciò vale per le zone destinate a verde pubblico attrezzato, parcheggio, impianti sportivi, istruzione, servizi di interesse comune (cimiteri e relative aree di rispetto, servizi tecnologici).
- zona a verde privato e/o verde di interesse monumentale (parcheggi e giardini storici);
- zona A monumentale (ville storiche e loro pertinenze) e zona di interesse storico ambientale e di recupero (case e corti rurali, cascine);
- interventi diretti al miglioramento delle caratteristiche silvo-colturali, con esclusione di colture a rapido accrescimento o di specie esotiche, sono altresì vietati impianti floro-vivaistici in genere e per la produzione di piante ornamentali.

Lungo tutto il percorso dei torrenti Molgora e Molgoretta sono presenti le aree di rispetto delle acque pubbliche così come definito dal R.D. 523/1904 agli art. 95, 96, 97 e 98.

Gli interventi da realizzare nei parchi storici e negli spazi aperti degli edifici monumentali e comunque nei parchi e giardini in generale, non devono alterare la tipologia e la morfologia dell'impianto vegetazionale e delle essenze che lo compongono, e non devono alterare la pavimentazione dei giardini e delle corti ed i relativi elementi di arredo; l'abbattimento e la sostituzione degli alberi esistenti in tali parchi ed in tali spazi devono essere preventivamente autorizzati dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, e la relativa richiesta deve essere corredata di una relazione redatta da un agronomo, che giustifichi l'intervento proposto e dimostri il carattere migliorativo dell'intervento.

#### Prescrizioni particolari:

##### per le zone V1

- Le aree sono destinate anche alla fruizione naturalistica oltre alla valenza paesaggistica, da parte del pubblico per il tempo libero e la ricreazione, possono

essere acquisite al patrimonio del Comune secondo le modalità di cui all'art. 14 Capitolo IV delle presenti norme (compensazione urbanistica), il Consorzio ne prevede il recupero naturalistico-ambientale attraverso i seguenti interventi, la cui realizzazione è programmata mediante i Programmi Pluriennali di Intervento approvati dal Consorzio:

- i rimboschimenti, la realizzazione di nuovi boschi, e l'ampliamento dei boschi e delle formazioni boschive esistenti di varia costituzione;
  - la salvaguardia dei prati, delle radure calpestabili, degli incolti e degli arbusteti esistenti, e loro potenziamento;
  - la realizzazione di sentieri per la pratica di attività compatibili con le finalità del Parco.
- Le aree pubbliche comprese in queste zone sono destinate ad attività di tipo ricreativo e ad attrezzature di livello urbano per il verde, il gioco e lo sport e alle attrezzature pubbliche di supporto e collaterali a dette funzioni.

In queste zone, le previsioni del PPI possono essere attuate:

- dal Consorzio o dal Comune, direttamente o mediante affidamento ad operatori privati;
- Per attività all'aperto, convenzionate col Comune o per aree da esso concesse, per finalità di tipo sociale, sportivo, culturale, ludico, ecologico ed educative, e spazi per attività dimostrative legate alla salvaguardia naturalistica ed ambientale. Gli interventi consentiti (per rustici, chioschi, piccoli spogliatoi, depositi e servizi igienici, anche a carattere provvisorio e connesso al tipo di attività) sono assoggettati, per dimensioni e caratteristiche del manufatto, alle prescrizioni di cui ai piccoli rustici consentiti in zona E2 di cui all'art. 27 delle presenti norme.

#### per le zone V2

- Queste aree, comprendenti formazioni boschive esistenti di varia costituzione, sono destinate alla fruizione naturalistica da parte del pubblico per il tempo libero e la ricreazione, ed in esse è consentita solo la realizzazione di sentieri per la pratica di attività compatibili con le finalità del Parco (sentieri di osservazione ornitologica e botanica,
- sentieri per attività di orientamento, per viabilità ciclo-pedonale ed equestre, ecc.).

#### per le zone V3

- Le "siepi boscate", i "filari" e in genere le formazioni longitudinali arboreo-arbustive e gli elementi boscati minori esistenti, così come individuati dalle tavole, devono essere conservati, ed ogni intervento di gestione degli stessi deve essere preventivamente

- autorizzato dal Comune, previo motivato parere obbligatorio ma non vincolante del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

### **Art. 34 – Il PLIS della Cavallera**

Destinazioni d'uso: all'interno del perimetro del Parco valgono le singole norme di zone di cui al presente Piano delle Regole, fatte salve specifiche indicazioni e prescrizioni di carattere generale e particolare.

#### Indicazioni:

Sono sottoposti a conoscenza dei Comuni consorziati i seguenti atti e provvedimenti:

- strumenti urbanistici generali dei Comuni e loro varianti, per le sole parti di territorio ricadenti nel perimetro del Parco;
- ogni modifica del perimetro del Parco;

Per gli interventi indicativamente sotto-elencati, ed in conformità con l'azzoneamento di Piano, i Comuni, nell'ambito della prossima redazione del PPI (Programma Pluriennale degli interventi) possono predisporre progetti specifici destinati ad essere attuati dal PLIS della Cavallera, dagli Enti consorziati o da terzi:

- realizzazione, tutela e potenziamento del verde;
- recupero ambientale delle aree degradate;
- valorizzazione del patrimonio di interesse storico-ambientale;
- attrezzature per il tempo libero e l'uso sociale del Parco; accessi al Parco; percorsi pedonali, ciclabili; parcheggi e punti di osservazione, ristoro e svago;
- costituzione degli orti familiari.

#### Prescrizioni generali

All'interno delle aree del Parco sono vietate:

- viabilità motorizzata esclusa quella a servizio delle attività agricole e quella necessaria a raggiungere i lotti di proprietà;
- prelievo di materiale inerte o aperture di cave e disboscamenti;
- l'apposizione di cartelli e manufatti ad uso pubblicitario fatto salvo quelli di interesse pubblico;
- nuovi insediamenti nelle zone agricole anche se conformi alla L.r. 12/05;
- installazione di impianti pubblici nelle aree destinate all'agricoltura;
- modificazioni del suolo e della morfologia dei luoghi, anche vegetale;
- l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami e simili) ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola o costituenti impianto di interesse pubblico;

- Il taglio delle alberature di alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali;

All'interno delle aree del Parco è consentito:

- per gli edifici esistenti destinati all'agricoltura, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- per gli edifici esistenti non destinati all'agricoltura, valgono le norme relative alle singole zone;
- opere di forestazione e rimboschimento;
- le recinzioni in legno o rete metallica opportunamente integrate nell'ambiente, solo se pertinenziali agli insediamenti esistenti o consentiti;
- nuovi interventi previsti a standard comunale;
- standard comunale e/o sovracomunale già attuato, cioè dove già esistono i servizi, gli impianti, le attrezzature o il verde previsti dallo strumento urbanistico; ciò vale per le zone destinate a verde pubblico attrezzato, parcheggio, impianti sportivi, istruzione, servizi di interesse comune;
- interventi diretti al miglioramento delle caratteristiche silvo-colturali, con esclusione di colture a rapido accrescimento o di specie esotiche, sono altresì vietati impianti floro-vivaistici in genere e per la produzione di piante ornamentali.



## CAPITOLO XIII – AREE TECNICHE

### **Art. 35 – Aree per fasce di rispetto**

Le aree di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento di spazi per il traffico degli autoveicoli e alla realizzazione di piste ciclopedonali.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- Opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti (urbanizzazioni primarie), parcheggi;
- Opere di verde e di arredo stradale;
- Percorsi pedonali e piste ciclopedonali;
- Impianti di distribuzione del carburante di cui all'art. 36.

In queste aree sono ammesse unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di ristrutturazione edilizia quando non comporti l'integrale demolizione. Non sono comunque consentiti interventi per cambi d'uso.

Le aree di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie e al loro eventuale ampliamento.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- Opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti (urbanizzazioni primarie), parcheggi;
- Opere di verde e di arredo stradale;
- Percorsi pedonali e ciclopedonali;

#### Fasce di rispetto cimiteriale.

All'interno delle fasce sono ammesse:

- Opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti (urbanizzazioni primarie), parcheggi;
- Strutture strettamente correlate alla funzione cimiteriale (es: edicole) non aventi carattere di inamovibilità durata e incorporazione nel terreno, per la sola vendita di fiori e oggetti funerari;
- Sistemazione e attrezzature delle aree a verde;

#### Fasce di rispetto degli elettrodotti e dei pozzi.

Le fasce di rispetto sono regolamentate dalle normative vigenti

Le aree di proprietà edificabili, contenute nelle aree e nelle fasce di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole di Azzonamento, rientrano nel computo degli indici

e parametri ammessi ma le costruzioni, nel caso degli elettrodotti, dovranno essere arretrate sino al limite di rispetto. Nel caso dei pozzi la inedificabilità è relativa solo alla prima fascia di m. 10 di raggio dal pozzo stesso, come individuato nella tavola di Azzonamento. Nell'intera fascia di rispetto dei pozzi si dovranno prevedere gli opportuni accorgimenti inerenti le superfici e le fognature ed impianti interrati, ai sensi di legge e del Regolamento di igiene.

### ***Art. 36 – Impianti di distribuzione del carburante***

In attesa di definizione delle direttive regionali e degli appositi strumenti programmatori comunali ad esse conseguenti la realizzazione degli impianti di distribuzione del carburante è ammessa nelle fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato e nelle zone territoriali omogenee D con esclusione delle aree destinate a sede stradale o ad ampliamento della sede stradale.

L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, quella delle attività complementari ad esse direttamente connesse, ovvero esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc., comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi sol-tanto nelle zone urbanistiche di tipo D, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle degli art. 2,3,4 del Regolamento Regionale n. 3 del 21 luglio 2000 e smi.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica.

Parametri ed indici: **1)** Superficie coperta (*Sc*): pari a 1/5 della Superficie fondiaria (*Sf*); Superficie lorda di pavimento (*Slp*): pari a 1/5 della Superficie fondiaria (*Sf*) e comunque non superiore a mq. 250. Dai predetti computi sono escluse pensiline e volumi tecnici; **2)** Altezza virtuale (*hv*): un piano abitabili fuori terra; **3)** Distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*); Numero piante alto fusto (*Np*): 10 ogni 250 mq. di Superficie lorda di pavimento (*Slp*) anche posti all'esterno della recinzione, purché con effetto di mascheramento ai fini del miglioramento ambientale.

I nuovi insediamenti i distributori di carburante dovranno distare almeno m. 30 dagli incroci o intersezioni stradali.

Per i distributori di carburante esistenti, come individuati nelle tavole di Azzonamento, valgono le norme in materia vigenti. Il Piano di Governo del Territorio persegue l'obiettivo di localizzare all'esterno del centro abitato, come delimitato ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, i distributori di carburante esistenti che presentano caratteri di incompatibilità nella zona in cui sono insediati, per ragioni di sicurezza, viabilità, igiene o tutela ambientale. A tale scopo nella tavole di Azzonamento sono individuati comparti ad attuazione diretta convenzionata o destinazioni d'uso diverse dalla Zona D, riferiti ad aree di distribuzione carburanti da riconvertire al altre destinazioni a seguito del loro smantellamento.

### ***Art. 37 – Impianti per la radiodiffusione e la radiocomunicazione***

L'attuale quadro di riferimento normativo riguardante il settore degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione, fa riferimento alla L. 22/02/01 n. 36, al D.lgs 01/08/03 n. 259 (Codice delle comunicazioni elettroniche), alla Legge Regionale 11/05/01 n. 11 e ai criteri localizzativi espressi dalla Delibera Giunta Regionale 11/12/01, n. 7/7351.

La delibera individua 3 tipi di aree in cui ripartire il territorio: aree di particolare tutela (impianti fino a 300 W di potenza totale ai connettori di antenna), centro abitato (impianti fino a 1000 W), resto del territorio (tutti gli impianti ex L.R. 11/2001).

In conformità al disposto normativo, il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti aree:

- **Area 1:** parte di territorio comunale compresa nel perimetro continuo di aree edificate (non ci si è attenuti all'attuale delimitazione del centro abitato riportato nella tavola di P.R.G., ma abbiamo aggiornato tale delimitazione così da ricomprendere aree ora costruite o interessate da edificazione in corso);
- **Area 2:** parte di territorio comunale non rientrante in Area 1;
- **Aree di particolare tutela:** aree comprese entro il limite di 100 mt. dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
- **Siti sensibili** ai sensi della L.R. 11/2001 art. 4 comma 8: "asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.

L'allegato grafico 2.11, individua le aree dove è possibile l'installazione degli impianti di cui al presente articolo, mentre le modalità d'installazione dovranno essere conformi al regolamento delle antenne.

## CAPITOLO XIV – NORME GEOLOGICHE DI PIANO

### DEFINIZIONI

Vengono riportate e descritte le voci di riferimento per le norme geologiche di piano.

**Pericolosità sismica locale:** previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento dei fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito.

**Studi ed indagini preventive e di approfondimento:** insieme degli studi, rilievi, indagini e prove in sito e in laboratorio, commisurate alla importanza ed estensione delle opere di progetto e alle condizioni al contorno, necessarie alla verifica della fattibilità dell'intervento in progetto, alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo e a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, ottimizzando la progettazione sia in termini di costi che di tempi.

Gli studi e le indagini a cui si fa riferimento sono i seguenti:

- Indagini geognostiche: indagini con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni";
- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti: valutazione preliminare, ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine, in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità del pendio durante l'esecuzione dei lavori. Nei terreni/ammasso roccioso posti in pendio, o in prossimità a pendii, oltre alla stabilità localizzata dei fronti di scavo, deve essere verificata la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell'assetto definitivo di progetto, considerando a tal fine le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, nonché i sovraccarichi determinati dalle opere da realizzare, evidenziando le opere di contenimento e di consolidamento necessarie a garantire la stabilità a lungo termine;

Le indagini geologiche devono inoltre prendere in esame la circolazione idrica e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica. Nelle aree in dissesto, per una maggiore definizione delle pericolosità e del rischio, possono essere utilizzate le metodologie riportate all'Allegato 2 alla D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 "Procedure di dettaglio per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana" e nell'Allegato 4 "Procedure per la valutazione e la zonizzazione della pericolosità e del rischio esondazione";

- Recupero morfologico e ripristino ambientale: studio volto alla definizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che consentano di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici;
- Compatibilità idraulica: studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibile esondazione secondo i criteri dell'Allegato 4 D.G.R. 30 novembre 2011 n.9/2616, come specificatamente prescritto nelle diverse **Classi di Fattibilità geologica**;
- Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale": insieme delle attività che permettono di ricostruire gli eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee). Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni sogli di contaminazione – CSC) devono essere attivate le procedure di cui al D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale", comprendenti le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

**Interventi di tutela ed opere di mitigazione del rischio da prevedere in fase progettuale:** complesso degli interventi e delle opere di tutela e mitigazione del rischio, di seguito elencate:

- Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee;
- Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale;
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;
- Dimensionamento delle opere di difesa passiva/attiva e loro realizzazione prima degli interventi edificatori;
- Predisposizione di sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento

(piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento, indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, ecc.);

- Progetto operativo degli interventi di bonifica ai sensi del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale".

**Zona di tutela assoluta dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10.00m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

**Zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa (definite con criterio "geometrico" e/o "temporale").

**Edifici ed opere strategiche** di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

Edifici:

- Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Regionale \*;
- Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Provinciale \*;
- Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali \*;
- Edifici destinati a sedi di Comunità Montane \*;
- Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze;
- Centri funzionali di protezione civile;
- Edifici ed opere individuate nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza;
- Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione;

i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali \*\*;

j. Centrali operative 118;

\* prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza.

\*\* limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza.

**Edifici ed opere rilevanti** di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

#### Edifici

a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori;

b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere;

c. Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21.10.2003 (edifici il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale – musei, biblioteche, chiese);

d. Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.);

e. Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio\* suscettibili di grande affollamento;

\* il centro commerciale viene definito (D.Lgs. n. 114/1998) quale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. In merito a questa destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

#### Opere infrastrutturali

a. Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade "strategiche" provinciali e comunali non comprese tra la "grande viabilità" di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate "strategiche" nei piani di emergenza provinciali e comunali;.

- b. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane);
- c. Porti, aeroporti e eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza;
- d. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica;
- e. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.);
- f. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali;
- g. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione);
- h. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi;
- i. Opere di ritenuta di competenza regionale.

**Polizia idraulica:** comprendente tutte le attività che riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e mantener l'accessibilità al corso d'acqua stesso.

#### INDAGINI ED APPROFONDIMENTI GEOLOGICI

Lo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale contenuto integralmente nel Documento di Piano, ha la funzione di orientamento urbanistico, **ma non può essere sostitutivo** delle relazioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/Dia e valutati di conseguenza prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

#### PIANI ATTUATIVI

Rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni". In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- Interazioni tra il piano attuativo e l'aspetto geologico-geomorfologico;



- Interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali;
- Fabbisogni e smaltimenti delle acque (disponibilità dell'approvvigionamento potabile, differenziazione dell'utilizzo delle risorse in funzione della valenza e della potenzialità idrica, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest'ultima solo nel caso in cui comporti all'edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- Determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni, ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – Spectral analysis of Surface Waves, MASW – Multichannel Analysis of Surface Waves, o REMI – Refraction microtremor for Shallow Shear Velocity), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica (prove S.P.T. in foro) o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;
- Definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al D.M. 14 gennaio 2008 sulla base del profilo di Vs ottenuto e del valore di Vs30 calcolato;
- Definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 14 gennaio 2008

#### AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

All'interno delle aree a pericolosità sismica locale (PSL) e per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del

20 marzo 2003”, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003, **la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008** definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello – metodologie dell'allegato 5 alla D.G.R. n. 9/2616 del 30/11/2011, o utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- Determinazione delle velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – Spectral analysis of Surface Waves, MASW – Multichannel Analysis of Surface Waves, o REMI – Refraction microtremor for Shallow Shear Velocità), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica (prove S.P.T. in foro) o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;
- Definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di n congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnica, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;
- Individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es da banca dati regionale o nazionale);
- Valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica del sito. Codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unitamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;
- Definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale.

Si evidenzia come con la D.G.R. 11 Luglio 2014 – n. 10/2129 il Comune di Vimercate sia classificato in zona sismica 3 e come con la D.G.R. 10 Ottobre 2014 sia prevista l'entrata in vigore di tale classificazione a partire dal 14 ottobre 2015.

### **3.1.3 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **CAPITOLO XV – DEFINIZIONI E QUANTIFICAZIONI**

##### ***Art. 38 Definizione di urbanizzazione primaria***

Si definisce urbanizzazione primaria l'insieme di servizi, aree ed opere necessari per rendere edificabile e funzionale un'area.

Le opere di urbanizzazione primaria riguardano: 1) strade residenziali; b) spazi di sosta o di parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato; h) impianti cimiteriali; i) reti telefoniche.

Le piste ciclopedonali rientrano nella presente fattispecie, anche se non integrate all'interno delle strade.

##### ***Art. 39 Definizione di urbanizzazione secondaria***

Si definisce urbanizzazione secondaria l'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita sociale e comunitaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria riguardano: 1) asili nido e scuole materne; 2) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; c) mercati di quartiere; d) delegazioni comunali; e) chiese ed altri edifici religiosi; f) impianti sportivi di quartiere; g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate; ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006); h) aree verdi di quartiere.

Le aree private a verde e a parcheggio non pertinenziale convenzionate ad uso pubblico, rientrano all'interno della categoria delle opere a standard. All'interno delle Aree di trasformazione queste superfici vengono conteggiate ai fini della determinazione dello standard di legge da reperire in relazione al dovuto.

##### ***Art. 40 Quantificazione standard da reperire***

E' la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che il Piano di Governo del territorio assicura nei limiti e secondo i disposti della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni.

Alla data di adozione del PGT lo standard presente sul territorio risulta pari a mq. 1.698.748 a fronte di uno standard generato pari a mq. 684.436 e così suddiviso: residenza: 461.880; produttivo; 151.077 terziario: 71.478; attestando il saldo positivo nella differenza tra lo standard reperito e quello dovuto (rif. tav. n. T PS 2.1).

Il Piano di Governo del territorio garantisce una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq. per abitante, mentre per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, terziari-commerciali e d'interesse comune (fatto salvo ulteriori quote per le attività commerciali), garantisce una quantità di standard rispettivamente del 10%, del 100% e del 10% della S.l.p.

In relazione alle previsioni di sviluppo del PGT, la quota reperita è aumentata secondo le indicazioni che seguono.

All'interno delle Aree di trasformazione previste rispettivamente dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, si dovrà assicurare per ogni tipologia di insediamento, una dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (come individuate con apposita simbologia nelle tavole di azionamento e denominate AS), secondo le seguenti quantità:

- insediamento residenziale: pari ad almeno mq. 18 per abitante insediabile (pari a mq. 56 di Superficie lorda di pavimento (*S/p*) ammessa per il comparto);
- insediamento produttivo-industriale: pari ad almeno il 10% della Superficie lorda di pavimento (*S/p*);
- insediamento terziario: pari ad almeno il 100% della Superficie lorda di pavimento (*S/p*);
- usi di interesse comune (qualora di iniziativa privata): pari ad almeno il 10% della Superficie lorda di pavimento (*S/p*);
- insediamento commerciale: pari ad almeno il 100% della Superficie lorda di pavimento (*S/p*) nelle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate.

Le previsioni di sviluppo in termini generali, esclusi gli ambiti di trasformazione, porteranno ad una quota complessiva degli standard pari a mq. 1.999.764 a fronte di uno standard generato pari a mq. 753.888 proveniente dalle nuove previsioni dei singoli insediamenti così ripartiti: residenziale mq. 495.093; terziario mq. 181.912; produttivo mq. 76.882. (rif. tav. n. T PS 2.4)

Stante il saldo positivo tra lo standard reperito e quello generato, l'Amministrazione comunale potrà valutare l'eventuale monetizzazione degli standard in luogo della loro cessione, garantendo comunque la quota minima di legge, nell'equilibrio generale della dotazione sul territorio riferita alla zona territoriale a cui appartiene l'intervento .

In caso di autorizzazione di un privato nei confronti dell'AC, o soggetti da essa delegati, all'utilizzo di proprie strutture quali coperture, pareti, vani e locali per collocarvi impianti per produrre energia da fonti rinnovabili, potrà conteggiare le Slp per detti vani o le superfici degli impianti (pannelli solari e fotovoltaici) come standard urbanistico reperito anche in altre aree e zone. Quanto detto vale anche nei casi in cui, tramite accordi convenzionali, siano le proprietà stesse a collocare detti impianti per conto dell'A.C. o dei soggetti da essa delegati.

Si potranno inoltre conteggiare come standard reperito quote di edilizia sociale nei limiti e secondo le regole indicate all'art. 44 delle presenti norme.

#### ***Art. 41 Quantificazione standard da reperire nei mutamenti d'uso***

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso delle funzioni ammesse dal presente Piano di Governo del Territorio e meglio esplicitate dal capitolo VIII (destinazioni d'uso).

Il PGT tratta le funzioni commerciali come funzioni di servizio alle destinazioni d'uso principali, pertanto per gli usi commerciali considerati come destinazione d'uso compatibile con la destinazione d'uso principale, si rimanda alla specifica normativa contenuta all'interno dell'allegato alle presenti norme "Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate".

Non sono considerati cambi di destinazione d'uso gli eventuali usi diversi di singoli locali purché non interessino più del 30% della superficie dell'unità immobiliare e purché non superino i 25 mq per ogni unità immobiliare.

I mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nelle seguenti fattispecie:

- trasformazione d'uso verso il residenziale da cascine o manufatti privi di destinazione – lo standard è pari al 100% di quello reperito all'interno delle aree di trasformazione;
- trasformazione d'uso da residenziale a terziario – lo standard è pari al 70% della Superficie lorda di pavimento (Slp);
- trasformazione d'uso dal produttivo verso il commerciale - lo standard è pari al 90% della Superficie lorda di pavimento (Slp);
- trasformazione d'uso dal residenziale verso il commerciale - lo standard è pari al 70% della Superficie lorda di pavimento (Slp);

Le superfici per servizi e attrezzature pubbliche così determinate, dovranno essere reperite e cedute all'Amministrazione comunale nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso. In luogo di quanto sopra, l'Amministrazione valuterà la cessione di altre aree o alla corresponsione di una somma quale monetizzazione dello standard.

#### **Art. 42 Definizione di servizi**

Si intendono per servizi: impianti e servizi tecnologici, edifici e servizi di interesse collettivo, edifici per l'istruzione, parcheggi, parchi urbani pubblici e privati, verde urbano, servizi religiosi.

La realizzazione e la gestione dei suddetti servizi spettano:

- direttamente al Comune o ai soggetti istituzionalmente competenti;
- al privato che poi le cede gratuitamente al Comune nell'ambito di attuazione di Aree di trasformazione;
- al privato se convenzionati con l'A.C. o accreditati da organismi competenti in base alle legislazioni di settore, se assicurano il servizio a cui sono destinati alla popolazione della città e/o a quella che gravita sul comune di Vimercate;

Le convenzioni che regolano i servizi privati sopra citati sono strutturate secondo quanto indicato nel capitolo XVI delle presenti NTA.

I servizi esistenti alla data di adozione del PGT e confermati dallo stesso sono considerati nella loro funzione e ciò vale anche per tutti i servizi in fase di realizzazione presenti in P.A. in esecuzione e nel piano triennale OOPP già attuati alla data d'adozione del PGT.

#### **Art. 43 Definizione di standard qualitativo**

Si intende la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute.

### **Art. 44 Edilizia residenziale**

#### Definizione

L'edilizia residenziale si suddivide nel territorio in 3 tipologie:

- 1) edilizia residenziale libera: tutte le tipologie di residenze permanente in regime di vendita o locazione a mercato libero;
- 2) edilizia residenziale convenzionata: tutte le seguenti tipologie di residenza permanente:
  - residenze vendute in regime convenzionato sul mercato a prezzo di costo o sotto costo, con prezzo inferiore a quello di costo in misura minore o uguale al 30%;
  - residenza locata in regime convenzionato ad un canone su base annua pari al 3,5% del prezzo di cessione convenzionato, escludendo il prezzo dei box.
- 3) edilizia sociale residenziale così articolata:
  - a) residenze vendute in regime convenzionato a sottocosto, con prezzo inferiore a quello di costo in misura maggiore del 30 %, escludendo prezzo dei box;
  - b) edilizia residenziale in locazione a canoni calmierati (sotto i valori di mercato) quali :
    - canone sociale
    - canone moderato
    - canone concordato
    - canone calmierato
    - canone convenzionato su base annua inferiore al 3,5% del prezzo di cessione convenzionato dell'alloggio escludendo prezzo dei box

L'individuazione dei diversi canoni sopra indicati, sarà in riferimento alle disposizioni normative vigenti (L 431/98, LR 27/07, Dpr 380/01, DM 22/04/08 patti d'area e altre norme di settore e non di settore ).

L'edilizia sociale dovrà essere locata ai canoni stabiliti per un periodo di 8 anni, con possibilità per i successivi dodici anni di cedere in proprietà a prezzi e condizioni convenzionati gli alloggi, salvaguardando il diritto di prelazione da parte degli inquilini al prezzo convenzionato.



c) edilizia per residenza temporanea in locazione per almeno 8 anni con possibilità per i successivi dodici anni di cedere in proprietà, a prezzi e condizioni convenzionati, gli alloggi per:

- studenti/convitti,
- lavoratori,
- ostelli,

d) edilizia per disagio abitativo

- alloggi di prima accoglienza
- case albergo

e) edilizia residenziale in regime di autocostruzione con requisiti di accesso

f) edilizia residenziale in regime di cohousing-condomini solidali a prezzo di vendita e requisiti convenzionati

L'edilizia sociale di cui al punto 3 può prevedere una quota destinata all'edilizia residenziale convenzionata fino al 30 % della S.l.p. prevista.

#### Modalità attuative

L'edilizia residenziale sociale, per brevità definita anche "edilizia sociale" è considerata standard urbanistico. Al fine di esplicitare meglio le modalità attuative si elencano quattro casi:

1) in quanto standard viene computato nel calcolo del reperimento dello stesso previsto per eventuali altre funzioni presenti, solo nei casi di seguito riportati:

a) nelle aree o zone in cui è espressamente localizzata dal PGT (Ambito Vimercate sud - stazione MM2, Ambito Vimercate sud – SP2 comparto 2, Ambito Vimercate vecchio Ospedale Norma speciale comparti 1 e 2) in tal caso l'edilizia sociale è assimilata a standard urbanistico e rientra quindi, in termini di superficie, all'interno della quota reperita.

In tali zone oltre alla localizzazione viene definita anche la tipologia e la quantità massima realizzabile ai fini dello standard conteggiato. In tali casi ogni mq di Slp di edilizia sociale realizzato sarà computato pari a 2 mq di standard reperito;

b) nei centri storici classificati come zone A di Vimercate, Oreno e Velasca per interventi di ristrutturazione edilizia per edilizia sociale con possibilità di destinare fino ad un max del 30 % della Slp realizzata a edilizia libera. In tali casi ogni mq di Slp di edilizia sociale sarà computato pari a 2 mq di standard reperito.

2) L'edilizia sociale può essere altresì realizzata su tutte le altre aree a destinazione residenziale o a standard pubblico, nel qual caso però non verrà considerata nella determinazione degli standard urbanistici. Essa sarà computata come SIp residenziale al 50% (di quella libera o convenzionata) oppure come SIp prevista per quella area a standard.

3) L'edilizia sociale non è assoggettata né al versamento del contributo del costo di costruzione né degli oneri di urbanizzazione, restando però fermo l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie a rendere il lotto funzionale.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia a fini sociali nei centri storici di Vimercate, Oreno e Velasca alle condizioni sopra citate (punto 1 lett. b), il contributo del costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione non saranno dovuti nemmeno per la quota di edilizia libera essendo considerato l'intervento nella sua interezza con finalità pubblica.

4) Gli interventi di edilizia sociale possono usufruire delle modalità attuativa descritta al punto 3), solo se nel calcolo dei costi di realizzazione della stessa, necessari per la definizione dei prezzi e dei canoni all'interno del Q.T.E., non si considerano i costi per opere di urbanizzazione e opere o servizi pubblici aggiuntivi realizzati con l'intervento e i costi di acquisizione delle aree.

Detti costi verranno invece considerati qualora l'intervento sia tutto **in** edilizia sociale oppure appartenga alla categoria degli interventi nei centri storici di Vimercate, Oreno e Velasca sopra descritti.

L'edilizia sociale può essere realizzata sia dal pubblico che dal privato convenzionando i contenuti le modalità e le regole realizzative, di assegnazione e gestionali.

#### ***Art. 45 Modalità attuativa del Piano dei Servizi***

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi si attuano prevalentemente mediante:

- la cessione gratuita al comune delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, in sede di attuazione dei comparti di Trasformazione e dei Piani di recupero e degli interventi diretti convenzionati;
- l'applicazione dei criteri perequativi e compensativi previsti ed applicati dal PGT;
- il concorso da parte dei privati al completamento dell'offerta dei servizi.

- in via residuale, l'attivazione delle più idonee procedure di espropriazione per pubblica utilità od accordi bonari, secondo le norme di legge regolanti la materia per le aree previste nei Piani dei Servizi;

***A) Aree interne agli ambiti di trasformazione ai piani di recupero e alle attuazioni dirette convenzionate***

Contestualmente alla realizzazione delle previsioni edificatorie contenute nei suddetti interventi il PGT prevede il trasferimento in proprietà all'Amministrazione Comunale le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, e/o le opere, indicate nei relativi elaborati cartografici e/o nelle apposite schede regolanti l'Ambito di Trasformazione, i Piani di Recupero e le attuazioni dirette convenzionate.

In alternativa alla cessione della proprietà, il Comune potrà a sua discrezione scegliere che in relazione alle suddette aree venga costituita una servitù perpetua di uso pubblico.

Il trasferimento delle aree, la realizzazione da parte del privato delle opere ivi previste e/o la costituzione di servitù di uso pubblico, sono regolate dalla Convenzione inerente il Piano Attuativo o il permesso di costruire, nel caso in cui il PGT prevede che lo stesso debba essere convenzionato.

Qualora se ne ravvisasse la necessità, vi sarà sempre facoltà per il Comune di intervenire direttamente per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui sopra.

***B) Compensazione e perequazione urbanistica***

Per quanto riguarda le definizioni e disposizioni di tipo regolamentare aventi ad oggetto le modalità che, in sede di attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, debbono essere rispettate nel dare proiezione operativa alle scelte di perequazione e compensazione, si fanno proprie e si fa integrale rinvio alle disposizioni contenute nelle presenti NTA.

Pertanto dette disposizioni assumono valore prescrittivi.

***C) Espropriazione per pubblica utilità ed accordi bonari***

Solo in via residuale, ossia qualora ciò non avvenga secondo le modalità indicate ai punti A e B che precedono, oppure qualora l'amministrazione ne ravvisi la necessità, le previsioni del Piano dei Servizi troveranno attuazione tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate dal PGT; ciò potrà avvenire tramite esproprio od accordo bonario secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

#### **D) Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi**

Oltre che nelle ipotesi regolate ai punti precedenti, si prevede che in via generale i privati, in regime di concessione o previa sottoscrizione di apposita convenzione, i cui contenuti assicurino lo svolgimento ed il controllo delle funzioni di interesse generale previste, possano concorrere al completamento dell'offerta dei servizi, proponendo la realizzazione, a loro integrale cura e spese, od in partecipazione con il Comune od altro Ente pubblico, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà, sia su aree di proprietà Comunale o di altro Ente pubblico od appositamente asservite all'uso pubblico.

La proposta di realizzazione, che dovrà essere sottoposta alla approvazione del Consiglio Comunale, potrà anche prevedere una localizzazione diversa di quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché nel rispetto dell'impianto complessivo del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

#### **Art. 46 Convenzioni urbanistiche**

Le convenzioni e/o gli atti di asservimento per gestione servizi/attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico dovranno avere il seguente contenuto minimo essenziale:

- oggetto del servizio prestato
- validità dell'impegno (durata e decorrenza del servizio)
- caratteristiche prestazionali e modalità di gestione del servizio proposto;
- previsione di orari e modalità di utilizzo e funzionamento del servizio, coerentemente alle esigenze pubbliche sottese;
- previsione di riduzione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti (ad es. minori, residenti, ecc.);
- regolamentazione del servizio alla sua scadenza (possibilità di rinnovo, conferma della destinazione funzionale con gestione solo privata, riconversione funzionale del servizio).

A seguito dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio il Comune provvederà a redigere ed approvare schemi tipo di convenzione in relazione ai contenuti di cui sopra.

#### **Art. 47 Registro dei diritti edificatori**

La commercializzazione dei diritti edificatori, sganciati dalla proprietà delle aree, generati dalla perequazione urbanistica e dalla compensazione urbanistica necessita dell'istituzione di un registro comunale, così come previsto dall'art 11 comma 4 della L.R. 12/2005, nel quale registrare il rilascio di certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Il registro verrà istituito con delibera di Consiglio Comunale e conterrà:

- a) il numero progressivo;
- b) la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- c) il nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
- d) l'indicazione in mq di slp di ciascuno dei diritti edificatori;
- e) l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti sono stati generati;
- f) l'annotazione delle successive volturazioni;
- g) gli estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati.

La stessa delibera consigliare stabilirà:

- il responsabile della tenuta del registro,
- le modalità e le formalità con cui verrà tenuto aggiornato e conservato il registro,
- le forme di pubblicizzazione e presa visione del registro (anche attraverso sito web),
- le relazioni tra registro e Sistema informativo territoriale comunale (SIT) in merito alla rappresentazione cartografica delle aree che hanno generato il diritto edificatorio, alle aree divenute prive di diritti edificatori e quelle sulle quali i diritti sono atterrati,
- le forme e le modalità con cui verranno rilasciati i certificati ai titolari dei diritti edificatori
- le modalità e le formalità per l'utilizzo dei diritti edificatori al momento della presentazione del permesso di costruire

La delibera Consigliare stabilirà anche che l'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato avverrà nei seguenti casi:

- a) in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune, aree così rese prive della edificabilità;
- b) su richiesta del proprietario che, in funzione delle previsioni di Piano, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori.

## CAPITOLO XVI – AREE A SERVIZI PER ATTIVITÀ PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

### ***Zone AS (standard pubblico) per opere di urbanizzazione - attrezzature e impianti di interesse generale***

#### **Impianti tecnologici**

Le seguenti aree sono destinate a impianti tecnologici di interesse generale, siano esse di natura pubblica che privata eventualmente convenzionata, comprese le aree per la raccolta dei rifiuti e quelle per la produzione di energia da fonti rinnovabili, comprese le coperture di edifici se provenienti da standard in eccesso su Aree di trasformazione.

#### **Modalità attuative:**

La realizzazione e la gestione dei suddetti interventi pubblici e di interesse pubblico spettano al Comune, ovvero ai soggetti istituzionalmente competenti, ovvero ai soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio.

#### **Parametri e indici:**

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri di seguito indicati fatte salve diverse indicazioni contenute nelle aree di trasformazione; **1)** Superficie coperta (*Sc*): pari al 2/3 della Superficie fondiaria (*Sf*) **2)** Superficie lorda di pavimento (*Slp*): pari a 2/3 della Superficie fondiaria (*Sf*) **3)** Altezza virtuale (*hv*): pari due piani abitabili fuori terra per nuovi interventi (salvo indicazioni diverse negli Ambiti di trasformazione e negli atti abilitativi convenzionati) e pari al numero di piani abitabili fuori terra presenti in caso di interventi su edifici esistenti; per gli edifici esistenti vale l'altezza esistente; **4)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento con le proprietà confinanti e indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*); **5)** Piantumazione d'alto fusto per al meno il 30%, organizzata al fine di formare una zona a parco.

Sono ammessi interventi da parte di privati con Permesso di costruire convenzionato o Denuncia di inizio attività con impegnativa unilaterale d'obbligo approvata dal Comune, o convenzione, gli stessi interventi sono ammessi all'interno della Aree di trasformazione di cui al Cap. VI del Documento di Piano.

### **Aree ed edifici di interesse collettivo**

Le seguenti aree sono destinate alla realizzazione di edifici, servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale o sovra comunale con eventuale convenzionamento.

#### **Destinazioni:**

Per tutti gli usi di interesse comune con esclusione delle destinazioni per l'istruzione e la formazione e i servizi religiosi.

#### **Modalità attuative:**

La realizzazione e la gestione dei suddetti interventi pubblici e di interesse pubblico spettano al Comune, ovvero ai soggetti istituzionalmente competenti, ovvero ai soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio.

**Parametri e indici con esclusione delle zone cimiteriali:** **1)** Superficie coperta (*Sc*): pari al 1/2 della Superficie fondiaria (*Sf*) **2)** Superficie lorda di pavimento (*Slp*): pari a 2/3 della Superficie fondiaria (*Sf*) **3)** Altezza virtuale (*h<sub>v</sub>*): pari a tre piani abitabili fuori terra per nuovi interventi (due per le aree comprese nei centri storici) e pari al numero di piani abitabili fuori terra presenti in caso di interventi su edifici esistenti; Altezza reale (*h<sub>r</sub>*): per gli edifici esistenti quali vale l'altezza reale esistente; **4)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento con le proprietà confinanti e indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; **Superficie permeabile (*Sp*):** non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*); **5)** Piantumazione d'alto fusto per al meno il 30%, organizzata al fine di formare una zona a parco. Per i nuovi impianti dovrà essere predisposto opportuno progetto di studio ambientale.

### **Aree ed edifici per l'istruzione**

Le seguenti aree sono destinate alla realizzazione di edifici pubblici e privati a carattere scolastico di livello comunale o sovracomunale.

#### **Destinazioni:**

Per gli usi di interesse comune quali i servizi per l'istruzione e la formazione. Esclusivamente per l'asilo nido e l'ex centro di aggregazione giovanile (C.A.G.) siti in

via XXV aprile, sono consentiti altri usi di interesse comune quali: servizi culturali, servizi sociali, servizi assistenziali, servizi sanitari, servizi amministrativi, servizi pubblici e servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.).

Modalità attuative:

La realizzazione e la gestione dei suddetti interventi pubblici e di interesse pubblico spettano al Comune, ovvero ai soggetti istituzionalmente competenti, ovvero ai soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio.

Parametri e indici: **1)** Superficie coperta (*Sc*): pari al 1/3 della Superficie fondiaria (*Sf*) **2)** Superficie lorda di pavimento (*Slp*): pari a 2/3 della Superficie fondiaria (*Sf*) **3)** Altezza virtuale (*hv*): pari a due piani abitabili fuori terra per nuovi interventi e pari al numero di piani abitabili fuori terra presenti in caso di interventi su edifici esistenti; Altezza reale (*hr*): per gli edifici esistenti quali vale l'altezza reale esistente; **4)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento con le proprietà confinanti e indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*); **5)** Piantumazione d'alto fusto per al meno il 30%, organizzata al fine di formare una zona a parco. Per i nuovi impianti dovrà essere predisposto opportuno progetto di studio ambientale.

Aree a parcheggio

Le aree e gli edifici destinati a parcheggio così come individuate dalla tav. n. 6.2.2 del Piano dei Servizi, rappresentano prevalentemente la quota di standard a servizio della residenza e delle attività a carattere produttivo e terziario commerciale. Le aree a parcheggio lungo la viabilità ordinaria, non sono evidenziati in quanto inglobati all'interno della stessa viabilità. Tali aree sono destinate esclusivamente allo stazionamento e alla sosta e non vengono conteggiate nella quota di standard reperito bensì nelle aree destinate ad urbanizzazione primaria.

Modalità attuative:

Le opere sono prevalentemente realizzate direttamente dal comune o dagli altri enti pubblici competenti. Soggetti privati possono sostituirsi per la loro realizzazione all'interno delle aree di trasformazione. In tal caso gli interventi saranno attuati secondo i disposti della convenzione urbanistica stipulata con il comune e/o impegnativa unilaterale d'obbligo approvata dal comune.



### **Parchi urbani pubblici e privati**

Il Piano delle Regole persegue la tutela dell'assetto di Parchi e Giardini storici esistenti nelle diverse zone del territorio comunale. Gli interventi non devono compromettere le loro caratteristiche e tendere alla conservazione della piantumazione di rilievo esistente.

Per le aree già destinate a parco si prevede il mantenimento a cura dei proprietari con idonea manutenzione degli elementi arborei e di corredo. I progetti, qualora interessino le aree alberate, dovranno essere accompagnati da idonea relazione agronomica e da progetto di studio ambientale.

Per gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo.

### **Prescrizioni generali**

All'interno delle aree dei Parchi pubblici è consentito: l'insediamento di strutture ad esso funzionali quali: percorsi pedonali anche coperti, segnaletica; ingressi e biglietterie; edicole per giornali e per piccole di ristoro; servizi igienici; opere di illuminazione; cabine elettriche; monumenti e fontane; opere di arredo urbano; piantumazioni e movimenti di terra. Per attività all'aperto, convenzionate col Comune o per aree da esso concesse, per finalità di tipo sociale, sportivo, culturale, ludico, ecologico ed educative, gli interventi consentiti (per rustici, piccoli spogliatoi, depositi e servizi igienici, a carattere provvisorio e connesso al tipo di attività) sono assoggettati, per dimensioni e caratteristiche del manufatto, alle prescrizioni dettate dagli uffici competenti in relazione alla specifica finalità.

### **Verde urbano**

Le seguenti aree, prevalentemente di carattere pubblico, rientrano all'interno della dotazione a verde di zona del territorio comunale.

### **Modalità attuative:**

Le opere sono prevalentemente realizzate dal comune o dagli altri enti pubblici competenti. Soggetti privati possono sostituirsi per la loro realizzazione all'interno degli interventi ad attuazione diretta o indiretta. In tal caso gli interventi saranno attuati secondo i disposti della convenzione urbanistica stipulata con il comune e/o impegnativa unilaterale d'obbligo approvata dal comune.

### **Servizi religiosi**

Le seguenti aree sono destinate per servizi religiosi non di proprietà comunale.

#### Destinazioni:

Usi di interesse comune specificatamente destinati a servizi religiosi.

#### Modalità attuative:

Nelle aree destinate a servizi religiosi, le opere sono realizzate dagli enti religiosi competenti.

Parametri e indici: **1)** Superficie coperta (*Sc*): pari al 1/2 della Superficie fondiaria (*Sf*); **2)** Superficie lorda di pavimento (*Slp*): pari a 2/3 della Superficie fondiaria (*Sf*); **3)** Altezza virtuale (*hv*): pari a tre piani abitabili fuori terra per nuovi interventi, e pari al numero di piani abitabili fuori terra presenti in caso di interventi su edifici esistenti; **4)** Distanza dalle strade (*dst*): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento con le proprietà confinanti e indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza fabbricati (*df*): m. 10.00; Superficie permeabile (*Sp*): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (*Sf*); **5)** Numero piante d'alto fusto (*Np*): 1 ogni mq. 250 di Superficie lorda di pavimento (*Slp*).

#### **Viabilità esistente e di progetto**

Il presente Piano di Governo del Territorio riprende quanto definito dal Piano Urbano del Traffico di recente adozione sia in termini di viabilità generale anche sovralocale che in termini di viabilità locale.

La tavola n. 2.2 del presente Piano delle Regole, individua le strade urbane di progetto con un differente colore: rosso prescrittivo e blu non prescrittivo.

Le strade quali opere di urbanizzazione primaria si distinguono in esistenti e di nuova previsione di proprietà comunale o di altri enti e precisamente:

- sedi stradali per la viabilità ai vari livelli - percorsi ciclopedonali e campestri - aree di viabilità protetta;
- spazi di verde attrezzato e arredo urbano;
- servizi canalizzati di fognatura, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione;
- sedi del trasporto pubblico su ferro.

#### Modalità attuative:

Le opere sono prevalentemente realizzate direttamente dal comune o dagli altri enti pubblici competenti. Soggetti privati possono sostituirsi per la loro realizzazione. In tal caso gli interventi saranno attuati secondo i disposti della convenzione urbanistica stipulata con il comune e/o impegnativa unilaterale d'obbligo approvata dal comune.

#### Prescrizioni particolari:

- La larghezza minima delle strade pubbliche o private aperte al pubblico non dovrà essere inferiore a m. 12 per le nuove viabilità previste nelle zone produttive e m. 10 in quelle nelle zone residenziali. Nelle Zone A di Centro storico la larghezza è definita in ragione dello stato di edificazione esistente e delle caratteristiche ambientali dei luoghi;
- La larghezza delle strade private non potrà essere inferiore a m. 6;
- La viabilità protetta individuata nelle tavole di azzonamento, sarà realizzata con quote, arredo di protezione e materiali idonei al rallentamento del traffico;
- I percorsi ciclopedonali avranno larghezza minima di m. 2,50;
- Gli svincoli a raso o su due livelli, saranno dotati di sedi ciclopedonali protette affiancate e protette dal traffico, questi ove segnalato nelle tavole di azzonamento dovranno essere segnalati o sopraelevati;
- La viabilità, in generale e salvo ove ostino motivi di sicurezza, sarà dotata di idonea piantumazione lungo i due lati del tracciato, riferibili al verde di connessione, al fine della mitigazione e di un miglior inserimento ambientale – allo stesso fine si dovranno prevedere piantumazioni boschive ove segnalato nelle tavole di azzonamento;
- Negli interventi sulla viabilità esistente o di nuova previsione la progettazione dovrà porre particolare attenzione al rispetto e alla valorizzazione, anche con opere idonee, alla tutela e valorizzazione del paesaggio circostante, tenendo conto delle segnalazioni di Coni di visuale e Strade panoramiche (Spa) indicate nelle tavole di Azzonamento.

## **3.2 – ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI ex d.g.r. 15.03.2006 n°8/2121**

### ***Art. 48 – Le risorse paesistiche del territorio***

La Carta del paesaggio comunale, costituente parte integrante del Piano delle Regole, ai sensi ed agli effetti dell'Art. 34 del Vigente Piano paesaggistico regionale, individua l'insieme dei valori paesistici che qualificano il territorio, distinguendo le diverse tipologie di risorse riconosciute e tutelate dagli articoli 25, 26, 27 e 28 dello stesso Piano P.P.R, nonché i beni ambientali, storici, architettonici e culturali, da tempo già tutelati con appositi vincoli di Legge.

I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, da realizzarsi in ambiti del territorio comunale non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal PTR e devono essere corredati dell'apposita Relazione paesistica contenente il giudizio d'impatto paesistico disciplinato dall'Art. 39 del Piano paesaggistico regionale.

### ***Art. 49 – Sensibilità paesistica del territorio e incidenza paesistica del progetto***

Coerentemente ai disposti del Vigente Piano paesaggistico regionale, costituente parte integrante del PTR, per l'intero territorio comunale le presenti Norme Tecniche d'Attuazione mirano a:

- tutelare le qualità ambientale e paesistica dei luoghi;
- incrementare la qualità architettonica dell'edificazione, sia nei casi d'intervento su edificazioni preesistenti che nei casi di nuova edificazione;
- promuovere la coerenza fra le tipologie edilizie insediabili con nuovi interventi e quelle già insediate nell'intorno, con miglioramento dei casi di preesistenze poco significative, anche mediante ricorso all'impianto di nuova vegetazione arborea con funzioni di filtro, di schermo e di raccordo con i nuovi inserimenti;
- completare gli insediamenti con l'adozione di criteri progettuali che qualifichino paesisticamente i nuovi interventi anche con beneficio per le preesistenze ad essi circostante;
- non impedire, né ostacolare, tutte le azioni rispettose dell'ambiente e del paesaggio che attengono alla manutenzione del territorio e alle sue trasformazioni ammesse dalle previsioni urbanistiche vigenti, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente, alla produttività,

alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente, a condizione che siano promosse e perseguite la qualità paesistica ed ambientale dei nuovi interventi.

Coerentemente ai predetti criteri, la Carta della sensibilità paesistica del Territorio comunale, che costituisce parte integrante del Piano delle Regole come Allegato n° 2.14 individua gli ambiti del territorio comunale aventi le seguenti sensibilità paesistiche:

ambiti di classe 1: sensibilità molto bassa

ambiti di classe 2: sensibilità bassa

ambiti di classe 3: sensibilità media

ambiti di classe 4: sensibilità alta

ambiti di classe 5: sensibilità molto alta

#### ***Art. 50 – Esame dell’impatto paesistico – schema di domanda***

(Approvato ai sensi dell’art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/110451)

I criteri ed i parametri per determinare l’incidenza paesistica di un progetto, che l’art. 37 del Vigente Piano paesaggistico regionale definisce quale entità e natura del condizionamento che il progetto esercita sull’assetto paesaggistico del contesto in cui si inserisce l’intervento progettato, in ragione delle sue dimensioni geometriche, del linguaggio architettonico con cui si esprime e della natura delle attività che è destinato ad ospitare, sono stabiliti dalle Linee guida di cui alla DGR 08.11.2002 n°7/11045 integrate dalla DGR 15.03.2006 n°8/2121 a cui si rinvia.

Lo Schema di domanda per l’autorizzazione paesaggistica e l’elenco degli elaborati da predisporre per la presentazione dei progetti sono contenuti nell’Allegato A alla DGR n°8/2121 a cui si rinvia, mentre le Schede degli elementi costitutivi del paesaggio a cui fare riferimento in sede di formazione del progetto, sono contenute nell’Allegato B alla stessa DGR 8/2121, pubblicata nel 3° Supplemento straordinario al n°13 del BURL del giorno 31 Marzo 2006, a cui si rinvia.

#### **Modalità di presentazione**

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l’incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Qualora l’impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

### **Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 1A - 1B).**

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- La trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le “regole” morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- Conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- Quanto “pesa” il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- Come si confronta, in termini di linguaggio architettonico o di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- Quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- Quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- Si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- Incidenza morfologica e tipologica
- Incidenza linguistica : stile, materiali, colori
- Incidenza visiva
- Incidenza simbolica.

**Tabella 1A - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.**

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:</b> Il progetto comporta modifiche:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– dell'altezza e degli allineamenti degli edifici</li> <li>– dell'andamento dei profili</li> <li>– dei profili di sezione urbana</li> <li>– dei progetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi</li> <li>– dell'articolazione dei volumi</li> </ul> </li> <li>• <b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b> Il progetto prevede:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona</li> <li>– introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe.</li> </ul> </li> <li>• <b>ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI:</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. Incidenza visiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INGOMBRO VISIVO</b></li> <li>• <b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b></li> <li>• <b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>4. Incidenza simbolica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito la tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

**Tabella 1B - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.**

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 1A	Classe di
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza visiva</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Giudizio complessivo</b>		<input type="checkbox"/> <b>1</b> <input type="checkbox"/> <b>2</b> <input type="checkbox"/> <b>3</b> <input type="checkbox"/> <b>4</b> <input type="checkbox"/> <b>5</b>

**Il giudizio complessivo** è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto del-le valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 1B e ai parametri di valutazione della tabella 1A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

**N.B.** Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.



### Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

**Tabella 2 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti**

<b>Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito per incidenza del progetto</b>					
	Gradi di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità al sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

**Soglia di rilevanza: 5**

**Soglia di tolleranza: 16**

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Quando **l’impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando **l’impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza** gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco -sopralluoghi- e

della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

In questi casi il progetto deve essere esaminato dalla Commissione del Paesaggio che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest'ultimo caso la Commissione del Paesaggio potrà richiedere modifiche progettuali.

Quando **l'impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza** si applicano le medesime procedure descritte al punto precedente e il giudizio della Commissione del Paesaggio può essere solamente positivo o negativo. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l'eventuale DIA presentata sarà ritenuta inefficace.

Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. Al n. 47 del 21.11.2002; le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it).

## CAPITOLO XVII – DISPOSIZIONI FINALI

Le aree relative al progetto autostradale pedemontano inerenti la mitigazione e compensazione ambientale sono regolamentate dalle disposizioni della società Autostrada Pedemontana. Fino all'attuazione delle previsioni su tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di carattere manutentivo se interessanti infrastrutture edilizie e di carattere agricolo se interessanti aree verdi.