



**Città di Parabiago**

# PGT 2025

## Norme di attuazione

Marzo 2026

**Nuovo Documento di Piano  
adeguato alla L.r. n. 31/2014 e s.m.i.**

**Progettazione Urbanistica**



Dott. p.t. Alberto Benedetti  
Dott. p.t. Giorgio Graj

Dott. p.t. Giovanni Anzanello (collaborazione)

**Redazione VAS**

Arch. Fabrizio Ottolini

**Città di Parabiago**

Arch. Raffaele Cucchi  
(Sindaco)

Dario Quieti  
(Assessore Lavori pubblici,  
ambiente ed ecologia)

Arch. Vito Marchetti  
(Dirigente Settore Tecnico)  
Arch. Giuliano Elio Pedrani  
(Responsabile Servizio  
Assetto del Territorio)

**Piano di Governo del Territorio  
2020**

**Raggruppamento Temporaneo  
di Professionisti**

**Mandatario**

**d:rh**architetti  
associati

Arch. Sergio Dinale (legale rappresentante)  
Arch. Paola Rigonat Hugues

**Mandanti**



Arch. Ermanno Yasser Cairo  
Geol. Alessandro Ciarmiello  
Avv. Adriano Pilia  
Envitech ambiente S.r.l.

**Collaborazione**

Arch. Kristiana D'Agnolo  
Arch. Helga Destro

**Elaborato modificato a seguito di accoglimento o parziale accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti al nuovo Documento di Piano e con eventuale e conseguente modifica al Piano delle Regole e Piano dei Servizi adottato con D.C.C. n. 47 del 23/10/2025**

**Adozione con D.C.C. n. 47 del 23.10.2025**

**Approvazione con D.C.C. n. \_\_ del \_\_\_\_\_**

**Pubblicazione su B.u.r.l. n. \_\_ del \_\_\_\_\_**

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
CAPO I	CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE.....	4
Articolo 1	Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti .....	4
Articolo 2	Raccordo con leggi, strumenti di pianificazione e regolamenti .....	4
CAPO II	MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	5
Articolo 3	Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche.....	5
Articolo 4	Opere di urbanizzazione.....	7
CAPO III	DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA .....	7
Articolo 5	Indici e parametri.....	7
CAPO IV	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	8
Articolo 6	Classificazione delle destinazioni d'uso.....	8
Articolo 7	Mutamenti delle destinazioni d'uso.....	9
CAPO V	DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE.....	9
Articolo 8	Attività commerciali.....	9
Articolo 9	Centri di telefonia fissa.....	10
Articolo 10	Sale da gioco .....	10
Articolo 11	Impianti della rete distributiva dei carburanti .....	10
CAPO VI	ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE.....	10
Articolo 12	Sottotetti, vani e locali ai piani terra e seminterrati esistenti.....	10
Articolo 13	Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli .....	12
Articolo 14	Parcheggi privati.....	13
CAPO VII	TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO .....	13
Articolo 15	Aree di tutela e fasce di rispetto.....	13
Articolo 16	Tutela e valorizzazione ambientale e paesistica .....	17
Articolo 17	Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni).....	17
TITOLO II	PIANO DELLE REGOLE .....	18
CAPO I	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....	18
Articolo 18	Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PR .....	18
CAPO II	TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO.....	18
Articolo 19	Unità territoriale O1 - Tessuto di impianto tradizionale.....	18
Articolo 20	Unità territoriale R2 - Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale .....	18
Articolo 21	Unità territoriale P1 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo .....	19
Articolo 22	Unità territoriale P2 - Distributori di carburante .....	22
Articolo 23	Unità territoriale C1 - Tessuto consolidato commerciale.....	23
CAPO III	TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO INTERESSATO DA TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	23
Articolo 24	Unità territoriale ARU - Ambiti di riqualificazione urbana .....	23
Articolo 25	Piano Attuativo Vigente (PAV).....	28
Articolo 26	SUAP.....	29
CAPO IV	TERRITORIO EXTRAURBANO.....	29
Articolo 27	Unità territoriale N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	29

Articolo 28	Unità territoriale A1 – Tessuto agricolo.....	30
Articolo 28bis	Unità territoriale AS – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico	30
Articolo 28ter	PIF - Aree boscate disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale.....	31
Articolo 29	PLIS dei Mulini.....	33
Articolo 30	PLIS del Roccolo.....	41
Articolo 31	Corsi d'acqua .....	43
CAPO V	NORME TRANSITORIE E FINALI .....	43
Articolo 31bis	Aree agricole allo stato di fatto e maggiorazione del contributo di costruzione .....	42
Articolo 32	Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni.....	43
Articolo 33	Edifici in contrasto con il PGT .....	44
TITOLO III	PIANO DEI SERVIZI .....	45
CAPO I	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....	45
Articolo 34	Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PS.....	45
CAPO II	CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI.....	45
Articolo 35	Determinazione delle tipologie di servizi.....	45
Articolo 36	Servizi con consumo di suolo .....	46
Articolo 37	Servizi senza consumo di suolo .....	47
Articolo 38	Rete Ecologica Comunale.....	47
CAPO III	DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI.....	48
Articolo 39	Destinazioni d'uso .....	48
Articolo 40	Quantità di aree per servizi.....	48
Articolo 41	Modalità di acquisizione delle aree per servizi.....	50
Articolo 42	Applicazione della compensazione urbanistica.....	50
Articolo 43	Disposizioni per la realizzazione dei servizi .....	50
Articolo 44	Disciplina dei Servizi per la mobilità.....	51
CAPO IV	NORME TRANSITORIE E FINALI .....	52
Articolo 45	Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni.....	52
TITOLO IV	DOCUMENTO DI PIANO.....	53
CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	53
Articolo 46	Disposizioni generali.....	53
Articolo 47	Criteri di compensazione urbanistica .....	53
Articolo 48	Schede di indirizzo.....	53
Articolo 49	Interventi ammessi in assenza di pianificazione attuativa .....	54
CAPO II	DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	55
Articolo 50	Scheda di indirizzo AT1a.....	55
Articolo 50bis	Scheda indirizzo AT1b .....	57
Articolo 52	Scheda di indirizzo AT3 .....	61
ALLEGATO A	63	
A-1)	Definizioni del PGT.....	63
A-2)	Note esplicative delle definizioni uniformi .....	69

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

#### Articolo 1 Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli strumenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT).
2. Gli elaborati prescrittivi del PGT sono:
  - Norme di attuazione (di seguito NDA)
  - Elaborato Rischio di Incidente Rilevante (ERIR)
  - Piano delle regole (di seguito PR):
    - o PdR1 - Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole
    - o PdR2 - Carta dei vincoli
    - o PdR3 - Carta della sensibilità paesaggistica
    - o PdR4 - Carta del consumo di suolo
  - Piano dei servizi (di seguito PS):
    - o PdS1 - Ambiti di applicazione della disciplina del piano dei servizi
    - o PdS2 - Rete ecologica comunale
    - o PdS3 - Piano delle attrezzature religiose
  - Documento di piano (di seguito DP):
    - o DP1 - Carta delle previsioni di piano
3. Gli elaboratori descrittivi del PGT sono:
  - Relazione generale
4. Sono parte integrante del PGT gli elaborati costituenti la componente idrogeologica e sismica di cui all'art. 57 della LR 12/2005 (di seguito Studio geologico). Le disposizioni ivi contenute hanno carattere prevalente e costituiscono limite alla trasformazione ancorché ammessa dalle presenti NDA e dal PGT.
5. Le presenti NDA sono parte costitutiva del PGT e integrano le disposizioni contenute negli elaborati grafici. In caso di contrasto tra le norme e gli elaborati grafici, le prime prevalgono sulle seconde; in caso di contrasto tra gli elaborati grafici prevalgono quelli di maggior dettaglio con valenza prescrittiva ed in particolare il PS prevale sul PR ed entrambi prevalgono sul DP. In caso di accoglimento di osservazione, in fase di controdeduzione ed approvazione del PGT, che non risulta pienamente recepita negli elaborati grafici si ha la prevalenza della disposizione dettata dalla controdeduzione stessa, alla stregua di aspetto normativo del PGT.
6. L'Amministrazione Comunale può rilasciare titoli abilitativi in deroga al PGT nei soli casi di interventi pubblici o di interesse pubblico previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
7. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore, ove già vigenti:
  - a. Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 – Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;
  - b. Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della Legge 447/95 e della L.R. 13/2001;
  - c. Piano Urbano del Commercio, redatto secondo le indicazioni regionali.

#### Articolo 2 Raccordo con leggi, strumenti di pianificazione e regolamenti

1. Le disposizioni contenute nelle presenti NDA prevalgono su quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento edilizio fatte salve specifiche attribuzioni prevalenti derivanti da disposizioni regolamentari o normative sovraordinate.
2. Ai sensi del DM 1444/1968 ed al fine dell'applicazione delle disposizioni normative che fanno riferimento a tale classificazione, le Unità territoriali individuate dal PGT sono articolate in:
  - **Zona B** = UTO1 - UTR2 - PAV2 - PAV6 - SUAP - AT1a - AT1b - AT2 - UTP1 - UTC1 - PAV10
  - **Zona C** = ARU4 - ARU5 - ARU11 - ARU12 - ARU13 - PAV1 - PAV3 - PAV4 - PAV8 - PAV9 - PAV11 - PAV12 - PAV13 - PAV14 - AT3
  - **Zona D** = UTP2 - ARU1 - ARU2 - ARU6 - ARU7 - ARU8 - ARU9 - ARU10 - ARU14 - PAV5 - PAV7

- **Zona E** = UT A1 - UT N1 - UT AS - Corsi d'acqua
- **Zona F** = Servizi con consumo di suolo e Servizi senza consumo di suolo

## CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Articolo 3 Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

1. Il PGT si attua mediante:
  - intervento edilizio diretto (di seguito ID)
  - permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 o per disciplinare singoli aspetti edilizi o urbanistici ma senza la necessità in questi casi di approvazione di specifica convenzione in Giunta Comunale (di seguito PCC)
  - piano attuativo (di seguito PA)
  - atto di programmazione negoziata (di seguito APN)
  - progetto di opera pubblica (di seguito PP)
2. Come strumento operativo per lo sviluppo del territorio con un minor appesantimento delle procedure e delle tempistiche con l'obiettivo di accelerare i processi amministrativi ma che consentano di perseguire gli adempimenti in termini di acquisizione delle aree per servizi pubblici, lasciando all'Amministrazione Comunale la possibilità di valutare di concerto con il privato, caso per caso, l'individuazione della necessità di realizzazione di infrastrutture e di servizi pubblici connessi all'ambito di intervento e che dovranno essere realizzati dai privati, il PCC si applica:
  - nei casi specificamente previsti nelle Unità territoriali (PCC ai sensi art. 28bis del DPR 380/2001 salvo esplicita esclusione) in quanto riconosciute come aree edificate o comunque aree inedificate intercluse e urbanisticamente servite o adeguatamente servibili mediante obbligazioni convenzionali (ambiti che si configurano quali interventi di completamento morfologico e funzionale del contesto insediativo e non comportano riorganizzazione urbanistica estesa).
  - nell'Unità territoriale O1 per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime; il PCC regola solo gli aspetti morfologici delle trasformazioni delle cortine edilizie e degli edifici prospettanti verso aree o edifici pubblici e/o ad uso pubblico esistenti o previsti ed in ogni caso in cui l'intervento sia visibile da spazi pubblici o uso pubblico esistenti o previsti, senza alcuna barriera materiale interposta che escluda la percezione (a titolo esemplificativo forometria, materiali, forma, rapporto ubicazionale e di interferenza visiva con altri manufatti); sugli aspetti morfologici deve essere acquisito il parere favorevole della Commissione del Paesaggio; tale parere è vincolante per il conseguimento del titolo abilitativo e di sue successive varianti o sanatorie;
  - nei casi di mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 51 della LR 12/2005 (al fine del rispetto della dotazione delle quantità minime previste dall'Articolo 40 del PS), per disciplinare la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree o attrezzature;
  - per l'attuazione delle previsioni del PS (opere urbanizzazione primaria o secondaria) da parte di soggetti privati.
3. Il PCC:
  - può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori;
  - può prevedere che gli interventi possano essere realizzati mediante diversi sub-comparti, secondo le disposizioni fornite dalla convenzione da stipulare ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR 380/2001 e limitatamente ai casi specificatamente previsti al successivo Articolo 24.
4. Il PA:
  - si applica nei casi specificamente previsti nelle Unità territoriali;
  - si applica per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, relativi alla destinazione Medio Commercio
  - è sempre ammesso ancorché non espressamente individuato negli elaborati grafici di PGT.
5. La proposta di convenzione pubblica dei PA e, solo nel caso siano previste dal successivo Articolo 24 aree in cessione o asservimento pubblico o la realizzazione di opere di urbanizzazione, dei PCC è da stipularsi ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e:

- Deve prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS o indicate nelle Schede di indirizzo degli AT. È facoltà del Comune accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree e la regolamentazione d'uso delle eventuali opere da realizzare, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate. L'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono prevedere l'impegno a non mutare la destinazione d'uso degli spazi asserviti e l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle attrezzature a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico. Qualora l'acquisizione delle aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione o asservimento, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata in base ad apposito atto deliberativo della Giunta Comunale. La monetizzazione delle aree costituisce opzione facoltativa alla cessione o asservimento delle aree. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati per l'acquisizione di aree da destinare a servizi e per la realizzazione degli interventi previsti nel PS o di altre opere di potenziamento e riqualificazione del sistema dei servizi che si dovessero rendere necessarie.
  - Deve prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e, qualora d'interesse dell'Amministrazione o espressamente richiesto dalla stessa, delle opere di urbanizzazione secondaria.
  - Deve indicare il termine temporale entro il quale deve avvenire la sottoscrizione, che comunque non può essere superiore a sei mesi dalla data di approvazione del PA o costituire presupposto per il rilascio del PCC; in caso di mancata sottoscrizione e fatte salve proroghe, il PA decade mentre l'istanza di PCC è diniegata.
  - Nel caso di PA o PCC attuato mediante sub-comparti, deve disciplinare gli impegni dei singoli sub-comparti in ordine alle opere di urbanizzazione e alle aree in cessione o asservimento all'uso pubblico; tali opere e aree devono essere strutturate dal proponente al fine di garantire la funzionalità generale dell'intero ambito ancorché da realizzarsi solo per la porzione del sub-comparto; il Comune garantisce attraverso le singole convenzioni il coordinamento e la coerenza dei diversi sub-comparti.
  - Nel caso di asservimento all'uso pubblico di un solo livello di superficie, in soprasuolo o sottosuolo, deve disciplinare:
    - o ogni relazione o effetto derivante dalla coesistenza degli spazi pubblici e privati;
    - o gli usi e le possibili trasformazioni futuri delle superfici pubbliche e private;
    - o la titolarità, i possibili usi e trasformazioni del sottosuolo in caso di asservimento della sola superficie in soprasuolo.
6. La convenzione del PCC che preveda la cessione o asservimento all'uso pubblico di aree, nei soli casi indicati al successivo Articolo 24, deve essere approvata dal Giunta Comunale. Negli altri casi è di pertinenza del Dirigente del competente settore che provvede a definire le modalità per:
- a. L'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire, dovrà essere prevista invece la sola sottoscrizione di atto d'obbligo (da registrare a spese del titolare). Le opere potranno essere portate a scomputo degli oneri di urbanizzazione solo in caso di ambiti già di proprietà comunale o qualora sia prevista la cessione delle aree al Comune mentre in caso di asservimenti ad uso pubblico le opere non potranno essere scomputabili.
  - b. La cessione di aree conseguenti ai cambi d'uso.
  - c. Atti in applicazione dei meccanismi di compensazione urbanistica di cui all'Articolo 42.
7. Le convenzioni dei PA e dei PCC devono contenere indicazioni in ordine alle infrastrutture di cui alla LR 7/2009 e alla L. 2/2018.
8. Il Comune è soggetto attuatore della previsione urbanistica e partecipa al procedimento correlato. Le aree di proprietà pubblica esistenti, ad esclusione delle strade esistenti, producono diritti edificatori a favore del Comune e sono sempre da computarsi in aggiunta alle quantità

minime di aree da cedere o da asservire all'uso pubblico dovute in attuazione della previsione urbanistica.

9. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per gli interventi di sostituzione edilizia, di edifici con parziale o totale demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma o sedime e disposizione planimetrica, è sempre ammesso il mantenimento della SL e SCOP esistente (anche qualora interessino SL di immobili oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994, D.L. 269/2003) anche se non conforme agli indici di utilizzazione ammessi, fatta salva diversa specifica prescrizione delle presenti norme o vincolo contenuti nelle tavole o nelle NDA. Qualora la sagoma o sedime sia modificata devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze minime prescritte. Gli interventi di sostituzione edilizia che non risultino riconducibili alla categoria della ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono qualificati come nuova costruzione e, in quanto tali, soggetti al pieno rispetto delle distanze legali, delle altezze massime e di ogni ulteriore prescrizione inderogabile prevista dalla normativa statale e dalla disciplina urbanistica vigente, ivi compreso l'art. 9 del D.M. 1444/1968. Resta ferma la possibilità di mantenere gli indici edilizi correlati all'edificio legittimamente esistente, quale espressione della capacità edificatoria già assentita, purché nel rispetto delle disposizioni inderogabili sopra richiamate.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione riconducibili alla ristrutturazione edilizia devono in ogni caso assicurare il mantenimento del "volume complessivo" preesistente, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla disciplina vigente, nonché nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni urbanistico-edilizie applicabili.

In ogni caso lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 dovrà essere - preliminarmente alla realizzazione degli interventi - oggetto di puntuale verifica e dimostrazione, mediante produzione della documentazione comprovante i titoli abilitativi che ne hanno disciplinato la realizzazione e le successive trasformazioni. Dovrà essere formalmente asseverata la SL esistente antecedentemente agli interventi di demolizione, quale parametro di riferimento per la determinazione delle consistenze edilizie legittimamente riproducibili, con specifica attestazione tecnica in ordine alla conformità urbanistico-edilizia dello stato di fatto rispetto allo stato assentito.

10. Nelle nuove trasformazioni di tipo logistico e/o commerciale di media struttura di vendita dovrà essere redatto, unitamente alla presentazione dell'istanza necessaria, a cura del proponente puntuale studio di traffico volto ad accertare preventivamente la sostenibilità trasportistica dei suddetti flussi addizionali indotti sulla rete principale

#### **Articolo 4 Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla legislazione vigente.
2. Fatte salve le disposizioni prevalenti di tutela di cui all'Articolo 15, la realizzazione o ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria, e di esclusiva proprietà comunale nel caso di opere secondarie, sono consentiti in tutto il territorio comunale.

### **CAPO III DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA**

#### **Articolo 5 Indici e parametri**

1. Nell'allegato A, parte integrante e sostanziale delle presenti norme, sono riportate le definizioni e disposizioni per l'applicazione dei diversi indici e parametri urbanistici; vengono poi ulteriormente specificate le diverse definizioni uniformi e relativi acronimi utilizzati nel presente testo normativo.
2. Si applicano le Definizioni uniformi previste dalla deliberazione Regionale "*Recepimento dell'Intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*" con le specificazioni di cui all'Allegato A,
3. L'entrata in vigore di nuove disposizioni prevalenti e contrastanti sostituisce automaticamente quanto riportato nelle presenti NDA.
4. Con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale è possibile fornire interpretazioni autentiche, ad integrazione o chiarimento e specificazione delle indicazioni riportate nell'Allegato A.

## CAPO IV DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

### Articolo 6 Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso vietate nelle diverse Unità territoriali, individuandole con le seguenti classi e categorie, richiamate nelle presenti NDA con le dizioni qui indicate in grassetto, la cui esemplificazione è da considerarsi indicativa non esaustiva:
  - a. Residenziale
    - **Abitare** = residenza e relative Pertinenze
  - b. Turistico-ricettiva
    - **Turismo** = attrezzature ricettiva
  - c. Produttiva e direzionale
    - **Produzione** = industria, attività artigianale, depositi, uffici collegati alle attività produttive insediate, attività di intrattenimento e spettacolo, centri raccolta e trattamento rifiuti
    - **Terziario** = uffici, studi professionali
    - **Logistica** = attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci conto terzi
  - d. Commerciale
    - **Grande commercio** = grandi strutture di vendita, centro o parco commerciale;
    - **Medio commercio** = medie strutture di vendita;
    - **Carburanti** = impianti della rete distributiva dei carburanti per autotrazione.
  - e. Rurale
    - **Agricoltura** = coltivazione e allevamento
  - f. **Mixité** = esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio, esercizi pubblici, sportelli bancari
  - g. **Servizi** = servizi privati e pubblici alla persona e alle attività economiche.
2. Si applicano inoltre le seguenti specificazioni:
  - Le sedi degli enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 71/2017 e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso sopra indicate.
  - Le autorimesse assumono la destinazione urbanistica del lotto vigente al momento della loro costruzione salvo puntuale e diversa destinazione desumibile dal titolo abilitativo o, in assenza, dalla documentazione catastale.
  - Le costruzioni denominate "rustici ex agricoli" all'Articolo 13 o ad esse assimilabili sono considerati a destinazione rurale.
  - Non sono ammessi insediamenti di logistica di rilevanza sovracomunale.
3. Nelle Unità territoriali per le quali è prevista quale destinazione principale la Produzione è ammessa la realizzazione di residenza per l'imprenditore o del personale di custodia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - per ogni unità aziendale è ammessa una singola unità residenziale;
  - l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari;
  - l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
  - l'unità residenziale deve avere SL inferiore a mq 120 e comunque inferiore al 50% della SL complessivamente ammissibile nel lotto edificabile. La SA deve essere inferiore al 20% della SL da realizzare.
4. Negli ambiti di rigenerazione ai sensi della legislazione regionale sono ammessi gli usi temporanei che abbiano caratteristiche di servizi pubblici così come definiti all'Articolo 35. E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

## Articolo 7 Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. Fatte salve le disposizioni di legge, i mutamenti di destinazione d'uso con opere comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di aree per servizi maggiore di quella della destinazione in atto. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PGT e in particolare dall'Articolo 40 del PS. I mutamenti di destinazione d'uso attuati senza opere edilizie comportano il reperimento di aree, secondo quanto indicato al precedente periodo, solo in caso di edifici che verranno adibiti ad esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato. L'insediamento degli enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 71/2017 non comporta il reperimento di aree per servizi.
2. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune può disporre, secondo le modalità stabilite dall'Articolo 40 del PS, la cessione di altro immobile o la corresponsione di una somma in base ad apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
3. Ai fini del recupero dei vani e locali al piano terra o seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale come disposto dalla L.R. 7/2017, si intende "incremento del carico urbanistico esistente" il mutamento di destinazione d'uso che comporta aumento del fabbisogno di aree per servizi calcolato secondo i parametri unitari indicati dall'Articolo 40 del PS.
4. Solo in caso di ID, qualora il mutamento comporti un aumento della dotazione di aree per servizi, il reperimento di superfici secondo l'art.40 o l'eventuale monetizzazione alternativa è da riferirsi esclusivamente con riferimento alla differenza tra la SL oggetto di trasformazione e quella derivante dall'applicazione dell'IF dell'Unità o, in assenza di IF, dell'applicazione di un  $IF = 0,7 \text{ mq/mq}$ . (Osservazione 5): Il calcolo della superficie da reperire o, in alternativa, da monetizzare è quindi effettuato esclusivamente con riferimento all'unità immobiliare oggetto dell'intervento e alla capacità edificatoria massima ad essa attribuibile in base alla disciplina urbanistica vigente (indice fondiario dell'Unità ovvero, in assenza, IF convenzionale pari a  $0,7 \text{ mq/mq}$ ). Qualora la superficie lorda (SL) legittimamente esistente e oggetto di trasformazione risulti inferiore o pari alla superficie lorda massima teoricamente realizzabile per la medesima unità immobiliare, non è dovuto alcun reperimento né alcuna monetizzazione, in quanto l'intervento si collocherebbe entro la capacità edificatoria spettante al richiedente (in base ai diritti reali spettanti). Diversamente, qualora la superficie lorda esistente ecceda la superficie lorda massima assentibile in base all'indice applicabile, l'obbligo di reperimento o di monetizzazione alternativa è limitato esclusivamente alla differenza tra la superficie lorda massima teoricamente realizzabile (in base ad effettivo diritto reale) e la superficie lorda legittimamente esistente, assumendo tale eccedenza quale unico parametro di calcolo. Se il lotto risulta urbanisticamente saturo, il calcolo è riferibile unicamente alla quota di capacità edificatoria imputabile all'unità immobiliare del richiedente, nei limiti della relativa consistenza legittima e della capacità edificatoria ad essa riconducibile, senza estensione alle ulteriori porzioni immobiliari insistenti sul medesimo lotto e non oggetto di intervento.

Non vi sono specifiche condizioni per i mutamenti d'uso delle singole unità immobiliari – con esclusione delle unità immobiliari poste al piano terra ed al piano seminterrato per le quali, salvo diversa disposizione normativa o regolamentare, trova applicazione la disciplina legislativa regionale vigente.

## CAPO V DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

### Articolo 8 Attività commerciali

1. La disciplina relativa all'attività commerciale è contenuta nelle leggi vigenti e nelle disposizioni relative alle singole Unità territoriali.
2. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente PGT, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale nei locali sede dell'attività stessa.

3. E' consentito il trasferimento di attività commerciali classificate come Medie Strutture di Vendita insediate ed attive alla data di adozione del presente PGT in altre aree ove tale destinazione risulta ammessa dal PGT.
4. In tutti i casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica-edilizia e quella autorizzativa commerciale.
5. Negli ambiti di rigenerazione, come definiti dalla legislazione regionale, posti all'interno del perimetro del Distretto del commercio vigente al momento della presentazione del progetto di rigenerazione, inteso come procedimento urbanistico o edilizio previsto per l'attuazione, si applicano le seguenti premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio: la SL destinata a esercizi di vicinato o artigianato di servizio non è computata ai fini del rispetto dei parametri edificatori.

### Articolo 9 Centri di telefonia fissa

1. I centri di telefonia fissa di cui all'articolo 98bis della L.R. 12/2005 sono ammessi solo nell'Unità territoriale P2.
2. Gli interventi volti alla realizzazione di centri di telefonia in sede fissa, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina, pari a 5,00 m x 2,50 m, senza computo degli spazi di manovra, per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.

### Articolo 10 Sale da gioco

1. Ai fini delle presenti NDA per "Sale da gioco" si intendono i locali allestiti specificatamente per l'esercizio del gioco d'azzardo lecito mediante l'installazione di apparecchi da gioco di cui all'articolo 110 del RD 773/1931.
2. Le presenti disposizioni integrano il Regolamento comunale vigente.
3. Le Sale da gioco non sono ammesse nelle Unità territoriali UTO1 - UTR2 - UTP1 - UTP2 - UTC1 - UTN1 - ARU - UTA1 - PAV e negli AT.
4. Gli interventi concernenti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di Sale da gioco devono reperire spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina, pari a 5,00 m x 2,50 m, senza computo degli spazi di manovra, per ciascuna postazione abilitata al gioco. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.
5. Per le sale da gioco esistenti alla data di adozione della presente variante PGT sono ammessi solo interventi di manutenzione.

### Articolo 11 Impianti della rete distributiva dei carburanti

1. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dall'Articolo 22.
2. Il divieto di insediare impianti di distribuzione dei carburanti è indicato nelle norme delle singole Unità territoriali.

## CAPO VI ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE

### Articolo 12 Sottotetti, vani e locali ai piani terra e seminterrati esistenti

1. L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato come indicato nella seguente tabella:

Ambiti	Esclusione (ai sensi dell'art. 65 LR 12/2005)
Edifici ricadenti, anche parzialmente, in aree di tutela e fasce di rispetto di cui all'Art. 15, fatti salvi i casi specificati	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u> in tali ambiti salvo per edifici soggetti a Piano Attuativo laddove la convenzione espressamente lo consenta. Gli interventi di recupero sono invece ammessi per:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siti oggetto di procedimenti di bonifica, laddove i provvedimenti autorizzativi specifici prevedano espressamente la possibilità di destinazioni residenziali;</li> <li>- Aree a rischio archeologico, purché gli interventi non comportino opere sulle fondazioni esistenti;</li> <li>- Fasce di rispetto dei pozzi, nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti;</li> <li>- Fasce di rispetto paesistico del Canale Villoresi e Beni di interesse identitario locale, a condizione che l'intervento non comporti alcuna alterazione della sagoma, dell'altezza o del profilo esterno della costruzione esistente. In altre parole, il recupero deve limitarsi a modifiche interne o funzionali, senza modificare l'aspetto esterno dell'edificio (salvo per le necessarie aperture tipo velux) e rispettando integralmente i vincoli paesistici e identitari vigenti.</li> </ul>
Unità Territoriale O1	<p>L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u> per le cortine edilizie e comunque per edifici prospicienti vie e spazi pubblici e/o ad uso pubblico (ed in ogni caso in cui l'intervento sia visibile da spazi pubblici o uso pubblico, senza alcuna barriera materiale interposta che escluda la percezione) qualora comporti uno o più dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifica di altezza del colmo del tetto,</li> <li>- modifica di altezza di gronda del tetto,</li> <li>- modifica della pendenza delle linee di falda del tetto,</li> <li>- formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico (sono invece ammesse aperture tipo velux),</li> <li>- modifica della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico</li> </ul>
Unità Territoriale A1	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u>
Aree per "servizi" (PS)	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u>

2. Fuori dagli ambiti territoriali di cui sopra, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque vietato per le seguenti categorie di immobili:
  - a. edifici individuati quali beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del D.Lgs. 42/2004, e successive modifiche e integrazioni;
  - b. edifici pubblici e privati di uso pubblico individuati e classificati dal PS;
  - c. edifici che risultino in contrasto con le previsioni del PR.
3. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano comunque luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata all'obbligo di reperire all'interno di un raggio di cinquecento metri, in aggiunta a spazi per la sosta e parcheggio previsti dalla normativa vigente relativamente al fabbricato esistente, parcheggi pertinenziali pari ad un minimo di "1 posto auto" di almeno 10,00 metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.
4. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti all'interno di piani attuativi in fase di attuazione, come individuati dagli elaborati grafici del PR, sono obbligati a reperire all'interno del perimetro di piano attuativo in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, in aggiunta a spazi per la sosta e parcheggio previsti dalla normativa vigente relativamente al fabbricato esistente, parcheggi pertinenziali pari ad un minimo di "1 posto auto" di almeno 10,00 metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.
5. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono altresì subordinati al reperimento di un minimo di 1,00 metro quadrato ogni 10,00 metri cubi della volumetria resa abitativa (computando a riferimento il Volume Urbanistico-VU), ed un massimo di 25,00 metri quadrati per ciascuna unità immobiliare. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente

tale obbligo, è consentito il recupero dei sottotetti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato dei soli spazi a parcheggio a conguaglio tra il “posto auto” – da recepire necessariamente per ciascuna unità immobiliare – ed il minimo necessario non raggiunto.

6. Il reperimento dei suddetti spazi a parcheggio pertinenziale non può in ogni caso avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici, né sarà tantomeno ammessa, senza il reperimento dei parcheggi come sopra richiesti, la successiva formazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamenti di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità abitative esistenti o la successiva formazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamento di unità immobiliare già recuperata nel sottotetto ai fini abitativi. Per “parcheggio pertinenziale” è da intendersi uno spazio destinato alla sosta degli autoveicoli, di forma e conformazione idonea al parcheggio, nonché di ubicazione tale da non interferire con il potenziale spazio di passaggio o manovra di altri mezzi o persone.
7. È applicata la maggiorazione nella misura massima del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.
8. I sottotetti già recuperati ai fini abitativi secondo le disposizioni di legge, non sono da computare al fine del rispetto degli indici urbanistici per i successivi interventi;
9. È escluso il recupero dei vani e locali ai piani terra e seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale nelle aree indicate dalle Deliberazioni del Consiglio Comunale e dallo Studio geologico.

### **Articolo 13 Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli**

1. Le costruzioni denominate “rustici ex agricoli” disciplinate dal presente Articolo, sono gli edifici originariamente destinati a stalla/ricovero al piano terra e a fienile/deposito al piano primo. Tipologicamente sono costituiti da uno spazio chiuso al piano terra e uno al piano primo aperto sul fronte e, in alcuni casi, sui lati (con o senza presenza di elementi schermanti in legno o mattoni). Non fanno parte di queste costruzioni le tettoie e i porticati aperti (Voce 39 delle Definizioni Tecniche Uniformi) ancorché in aderenza.
2. Fatte salve le specifiche e prevalenti disposizioni nelle norme delle singole Unità territoriali, sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla trasformazione dei sopradescritti edifici ed al loro riutilizzo funzionale, senza la necessità del reperimento di aree o dotazioni aggiuntive di servizi, nel rispetto delle destinazioni d’uso ammesse nelle singole Unità territoriali e con l’osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - a. La SL realizzabile con intervento di trasformazione è determinata in misura pari a 1/3 del Volume Totale (VT) intendendosi per tale il volume legittimamente esistente alla data del 07.05.2020, corrispondente alla data di adozione del vigente PGT;
  - b. La SL così determinata non concorre alla determinazione dell’IF esclusivamente ai fini della realizzazione dell’intervento di trasformazione del rustico ex agricolo e, pertanto, è esclusa dalla verifica degli indici urbanistici limitatamente alla valutazione della saturazione del lotto con riferimento a tale specifico intervento; Per ogni intervento edilizio insistente sul medesimo lotto, la SL del rustico ex agricolo è comunque computata quale superficie lorda esistente ai fini della verifica degli indici urbanistici, secondo le Definizioni Tecniche Uniformi vigenti. L’eventuale esclusione dalla verifica degli indici opera esclusivamente in sede di intervento di trasformazione del rustico ex agricolo.;
  - c. Le trasformazioni che configurano, anche senza demolizione integrale e ricostruzione, l’aumento del numero di unità immobiliari (avendo a riferimento i dati catastali alla data del 07.05.2025 - adozione del vigente PGT - ed indipendente dalla specifica categoria), devono garantire la dotazione di parcheggi privati nella misura minima pari a 1/10 del VU dell’intero fabbricato anche mediante il reperimento di parcheggi pertinenziali all’interno del comune di Parabiago; per gli interventi di ristrutturazione senza demolizione integrale e successiva ricostruzione tali parcheggi potranno essere monetizzati.
  - d. la parte aperta esistente del fabbricato è considerata parete finestrata.

## Articolo 14 Parcheggi privati

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa.
2. Negli interventi di nuova costruzione e di quelli di ristrutturazione con demolizione integrale e successiva ricostruzione devono essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura minima di Legge. È altresì fatto obbligo, per i medesimi interventi, di garantire almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare che preveda la permanenza di persone, escludendo l'applicazione di tale obbligo alle sole variazioni essenziali e alle parziali difformità che non comportino aumento delle unità immobiliari, qualora il titolo edilizio sia stato conseguito anteriormente alla data di adozione del vigente PGT. (07.05.2020).
3. Per "posto auto" si intende una superficie netta rettangolare di almeno 5,00 m per 3,00 m, al netto delle pareti divisorie e perimetrali, degli elementi strutturali anche puntuali (ad esempio i pilastri) e degli spazi di manovra; a tal fine dovrà essere documentata la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.
4. Per "parcheggio privato" è da intendersi uno spazio destinato alla sosta degli autoveicoli, di forma e conformazione idonea al parcheggio, nonché di ubicazione tale da non interferire con il potenziale spazio di passaggio o manovra di altri mezzi o persone.
5. Per gli interventi di nuova costruzione nell'UTO1 gli spazi per parcheggi privati dovranno essere reperiti nelle aree pertinenziali esterne, mentre per gli interventi di ristrutturazione con demolizione integrale e successiva ricostruzione potranno essere sia reperiti nelle aree pertinenziali esterne sia essere monetizzati nella misura di cui all'Articolo 40.

## CAPO VII TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

### Articolo 15 Aree di tutela e fasce di rispetto

1. Nell'elaborato PdR2 sono individuate le aree tutelate ai sensi di legge o in forza di strumenti di pianificazione sovracomunale, ricadenti all'interno di fasce di rispetto nelle quali si applicano le seguenti disposizioni di salvaguardia prevalenti.
  - Bene di interesse paesaggistico-ambientale. Fiume (art. 142 lettera -c- del D.Lgs. 42/2004). Si applicano le disposizioni del D.Lgs. 42/2004.
  - Bene di interesse paesaggistico-ambientale. Boschi (L.R. 31/2008). Si applicano le disposizioni di Legge e del Piano di Indirizzo Forestale.
  - Parco Locale di Interesse Sovracomunale. PLIS del Roccolo e PLIS dei Mulini (LR 86/1983). Le aree sono soggette oltre che alla disciplina urbanistica definita dalle presenti NDA anche alle specifiche prescrizioni derivanti dallo strumento di programmazione e pianificazione ambientale elaborato a cura dell'ente gestore. Le aree individuate come "Proposta di ampliamento PLIS" sono soggette alla medesima disciplina delle aree già comprese nei rispettivi perimetri.
  - Fascia di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990 e Regolamento regionale n. 6/2004). Sono ammesse di cui all'art. 28 della L.n. 166/02, previa autorizzazione e al di fuori del perimetro del cimitero, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre rilasciate in concessione a tempo determinato. È ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.
  - Fascia di rispetto depuratore (Delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977). Le aree sono sottoposte a vincolo di inedificabilità. Per gli edifici esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
  - Fascia di rispetto ferroviario (DPR 753/1980). Le fasce di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie e al loro eventuale ampliamento e alla zona per impianti ferroviari. Detti impianti comprendono, oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi, sia veicolari che pedonali, edifici, manufatti e attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ...), eventuali opere di mitigazione ambientale

(quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alla stazione.

È vietata, ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/1980, la costruzione, ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie lungo i tracciati delle linee ferroviarie ad una distanza inferiore a 30,00 metri misurata in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Eventuali deroghe alle distanze di cui sopra, potranno essere concesse dai competenti uffici lavori compartimentali di RFI, ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/1980.

Le fasce ferroviarie di arretramento non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni (comprese le recinzioni), che la zona urbanistica eventualmente consente.

La fascia ferroviaria di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori: la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità nella fascia ferroviaria di arretramento.

È ammessa la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto che non comporti l'integrale demolizione e ricostruzione.

Non è ammessa la modifica della destinazione d'uso esistente alla data di adozione del presente PGT che comporti aumento del carico insediativo.

È consentito realizzare recinzioni in rete metallica e paletti previa acquisizione di apposita autorizzazione dell'Ente preposto. Le aree possono essere utilizzate come giardini privati/orti e parcheggi pubblici e privati.

- Beni di interesse storico artistico sottoposti a vincolo e monumenti di interesse nazionale. Gli immobili di interesse storico-artistico-archeologico assoggettati a tutela mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità (art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004). Ogni intervento necessita del preventivo nulla osta della competente Sovrintendenza.
- Immobili pubblici con oltre 70 anni (art. 10 commi 1 e 5 e art. 12 del D.Lgs. 42/2004). I beni che hanno i requisiti previsti dalla legge. Ogni intervento necessita del preventivo nulla osta della competente Sovrintendenza previa verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.
- Elettrodotti, Fascia di rispetto linee alta tensione, Fascia di rispetto oleodotto, Fascia di rispetto metanodotto. Si applicano le disposizioni del DPCM 08/07/2003, DM 29/05/2008, DM 24/11/1984. Tali fasce sono da ritenersi prescrittive per tutti gli interventi.
- Siti oggetto di procedimento di bonifica (D.Lgs. 152/2006). Si applicano le disposizioni del D.Lgs. 152/2006. Le limitazioni d'uso transitorie, in corso di bonifica e definitive, a completamento della bonifica, sono esplicitate nei relativi provvedimenti.
- Fasce di rispetto stradale:
  - Strade di tipo C Extraurbana secondaria (fascia di rispetto 30 m - D.Lgs. 285/1992 e DPR 495/1992). Con riferimento alla classificazione delle strade riportata nell'elaborato grafico o come definita da apposito atto deliberativo comunale, l'estensione della fascia di rispetto è indicata in via preliminare e deve essere puntualmente determinata in sede attuativa a partire dall'effettivo confine stradale esistente così come definito dalla legislazione vigente. Nelle fasce di rispetto sono vietati interventi di nuova costruzione e recinzioni (salvo se eseguite in rete metallica e paletti infissi nel terreno, nel pieno rispetto delle distanze del Codice della strada e s.m.i.) Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza alcuna modifica del sedime preesistente.
  - Le strade, di tipo "C", la Strada Statale del Sempione, viale Lombardia, viale della Repubblica, viale Resegone, viale Europa, via Unione, non sono da ritenersi, ai sensi del Codice della Strada e del successivo regolamento attuativo, al servizio esclusivo degli insediamenti pertanto solo lungo tali tratti stradali i passi carrai non possono derogare dall'arretramento previsto dalle norme vigenti; nelle restanti strade è possibile derogare.
  - Le fasce di arretramento stradale della viabilità non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni, con esclusione delle recinzioni, realizzate secondo le indicazioni

del Codice della Strada, che la zona urbanistica eventualmente consente; la fascia di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori, la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità nella fascia stradale di arretramento.

- Varco della Rete Ecologica Provinciale (PTCP/PTM). Si applicano le disposizioni delle Norme di attuazione del PTCP. In tale ambito è comunque vietata la realizzazione di nuove costruzioni, nuove pertinenze e nuove recinzioni o ampliamenti se non con siepi.
  - Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico (PTCP/PTM). Si applicano le disposizioni delle Norme di attuazione del PTCP/PTM.
  - Zone a rischio archeologico (PTCP/PTM). In caso di progetti che prevedono abbassamenti dalla quota attuale del piano campagna deve essere data, dalla proprietà/avente titolo, apposita informativa prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Milano.
  - Fascia di rispetto paesistico del Canale Villoresi (PPR). Si applicano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e le seguenti disposizioni prevalenti:
    - o Nelle aree esterne al "Perimetro tessuto urbano consolidato" come individuato nell'elaborato PdR1 o ricomprese all'interno di AT, ARU e PAV è vietata ogni nuova costruzione.
    - o Laddove ammessi gli edifici devono avere  $H \leq 7,40$  m
    - o Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia
    - o Le aree scoperte devono essere prevalentemente filtranti e dotate di alberature.
    - o Le recinzioni devono essere realizzate con siepi.
    - o È vietata l'apposizione di cartelli o manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo.
    - o È vietato l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere.
    - o È vietata la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico.
  - Azienda a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. 105/2015). Si applicano le disposizioni di legge e quanto previsto dall'ERIR.
  - Alberi monumentali (PTCP/PTM). Si applicano le disposizioni delle Norme di attuazione del PTCP/PTM.
  - Naviglio della Valle Olona (Consorzio Est Ticino Villoresi). Nel corridoio individuato pari a 30,00 m di larghezza, non sono ammesse nuove costruzioni, e comunque interventi che possano comportare un aggravio dei costi di realizzazione dell'opera. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo. Le recinzioni sono ammesse solo in rete e paletti infissi al suolo.
  - Area di laminazione del Fiume Olona (AdB Po). Nelle aree interessate dal progetto "Opere di laminazione delle piene del Fiume Olona da realizzare nei Comuni di Canegrate, Legnano, Parabiago e San Vittore Olona" sono vietate, sino all'attuazione degli interventi previsti, tutte le modificazioni dello stato dei luoghi che possono comportare un aggravamento della fattibilità dell'opera.
  - Variante del Sempione (D.G.R. 8579/2008 - PTR). Nelle aree interessate dal progetto "Variante S.S. 33 Rho-Gallarate. Potenziamento del Sistema Gottardo: potenziamento tratta Gallarate-Rho e Raccordo Y" e relative fasce di rispetto sono vietate, sino all'attuazione degli interventi previsti, tutte le modificazioni dello stato dei luoghi che possono comportare un aggravamento della fattibilità dell'opera. Sono conseguentemente ammesse solo le recinzioni in rete e paletti infissi al suolo, qualora ammesse dalle altre disposizioni urbanistiche o ambientali.
2. Nell'elaborato PdR2 sono individuati i "Beni di interesse identitario locale" che il PGT sottopone alle seguenti e prevalenti disposizioni.
- Tutti gli interventi devono conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie, a colori ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale. Gli interventi sono vincolati all'acquisizione di parere favorevole della Commissione Comunale del Paesaggio.
- Tutte le opere devono essere valutate con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna esistente; possono inoltre essere mantenute o migliorate le superfici di illuminazione ed areazione esistenti anche se risultano inferiori a quelli prescritti dal vigente Regolamento Locale di Igiene. Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso di locali con altezze interne e superfici di illuminazione ed areazione inferiori a quelle prescritte, è richiesta deroga.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia:

- Non possono prevedere l'integrale demolizione e ricostruzione.
  - Non possono comportare modifica della sagoma fatto salvo le demolizioni di seguito ammesse.
  - Devono essere finalizzati a ricostruire nell'edificio caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico.
  - È consentito l'intervento di demolizione alle seguenti condizioni. I fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni devono essere progettati al fine di dare loro compiutezza formale e dignità architettonica. Si ricorre alla sola demolizione nel caso di fabbricati incompatibili con gli interventi di riassetto della viabilità e degli spazi pubblici o di manufatti giudicati incongrui alla struttura originaria dell'edificio storico.
  - Qualora parti di edificio siano gravemente dissestate e possano comportare pericolo per la pubblica incolumità, possono essere autorizzati interventi di demolizione e ricostruzione con le stesse dimensioni, materiali e tecniche costruttive, previa preventiva presentazione di adeguata documentazione e relazione tecnica, firmata da un progettista abilitato, che dimostri l'impossibilità di conservare la struttura originaria.
- In questi casi il Dirigente del competente Ufficio potrà richiedere sopralluogo della Commissione Comunale del Paesaggio, con il compito di relazionare in merito.
3. Nelle "Aree di pertinenza dei beni tutelati" individuate in base alla tipologia di tutela con diversa colorazione nell'elaborato PdR2 non sono ammesse nuove costruzioni fuori terra. È fatta salva la possibilità di realizzare le strutture esterne necessarie per migliorare l'accessibilità e la distribuzione ai piani (a titolo esemplificativo scale e ascensori). L'eventuale capacità edificatoria può essere trasferita secondo le forme previste dal PGT. Non sono ammesse le recinzioni all'interno delle corti.
  4. Le ulteriori aree di tutela e le fasce di rispetto derivanti da elementi di natura idro-geologico-sismica sono riportate negli elaborati dello Studio geologico. Restano in ogni caso ferme e prevalenti le disposizioni, prescrizioni e vincoli derivanti dalla pianificazione e normativa sovraordinata, aventi efficacia immediatamente cogente e vincolante, quali, a titolo esemplificativo, il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) e il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), nonché ogni ulteriore atto di pianificazione di bacino o di settore.
  5. Le trasformazioni urbanistiche o edilizie in aree produttive o dismesse, nonché in aree potenzialmente oggetto di contaminazione (pregresse attività industriali, serbatoi interrati, attività insalubri, ecc.), devono essere preliminarmente sottoposte a verifica di fattibilità e compatibilità con lo stato ambientale delle matrici del suolo e falda. A tal fine è sempre richiesta, preliminarmente all'approvazione di un atto di pianificazione urbanistica o alla presentazione di una qualsiasi istanza/atto necessario per conseguire il dovuto titolo abilitativo (anche per silenzio assenso), la verifica dello stato di qualità delle matrici ambientali. Il proponente è tenuto ad eseguire una indagine ambientale preliminare ed a presentare la documentazione secondo le modalità e procedure vigenti per tutti i casi, ivi compreso in cambio di modifica della destinazione d'uso.
  6. All'interno dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS), esistenti o previsti dal presente PGT, il Piano persegue prioritariamente la tutela e il rafforzamento della continuità territoriale del sistema agricolo, della funzione ecologica e paesaggistica e dell'integrità del paesaggio agrario e rurale. In tali ambiti è prioritariamente ammesso il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e delle funzioni ad esse strettamente connesse. Negli ambiti di Parco la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonte solare con moduli collocati al suolo non è ammessa. Restano fatti salvi i casi in cui la normativa statale o regionale vigente ne consenta la realizzazione anche in deroga a eventuali divieti o limitazioni stabiliti dalla disciplina urbanistica comunale. In tali ipotesi, il progetto è corredato da specifica relazione agronomica e

paesaggistica volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto territoriale, con particolare riferimento ai seguenti profili: a) continuità territoriale delle superfici agricole; b) mantenimento dell'effettivo utilizzo agricolo dei suoli interessati; c) salvaguardia dei valori paesaggistici e della rete ecologica locale. In ogni caso, all'interno del PLIS non sono ammessi interventi che comportino significativa sottrazione o impermeabilizzazione del suolo agricolo, ovvero che determinino la compromissione della continuità delle superfici agricole e degli elementi strutturanti del paesaggio rurale. Gli eventuali impianti agrivoltaici sono ammessi esclusivamente qualora sia dimostrato il mantenimento della piena funzionalità dell'attività agricola e la compatibilità paesaggistica dell'intervento. È in ogni caso favorita la realizzazione di impianti fotovoltaici integrati o aderenti alle coperture degli edifici esistenti, nonché sugli edifici e sui manufatti rurali, quali soluzioni che non comportano consumo o sottrazione di suolo agricolo. La presente disciplina è finalizzata alla salvaguardia della continuità territoriale del sistema agricolo, alla tutela del paesaggio agrario e al perseguimento degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. Lombardia 28 novembre 2014 n. 31 e s.m.i., nel rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili.

### **Articolo 16 Tutela e valorizzazione ambientale e paesistica**

1. Il PR individua nell'elaborato Pdr3 le classi di sensibilità paesistica dei luoghi all'interno delle quali si applicano le disposizioni legislative vigenti.
2. Ai fini della determinazione della classe di incidenza dei progetti vale la seguente articolazione:
  - interventi di nuova costruzione = incidenza minima 5;
  - interventi di recupero di sottotetto ai fini abitativi e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime = incidenza minima 4
  - ristrutturazione edilizia diversa dai casi di cui sopra = incidenza minima 3
  - tutti gli altri interventi = incidenza minima 1.
3. Con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale verranno individuati eventuali interventi da non assoggettare all'esame paesistico dei progetti.
4. Sono comunque sempre escluse dall'esame di impatto paesistico:
  - le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (rampe ed ascensori);
  - gli interventi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia" e "nuova costruzione";
  - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - ulteriori interventi non rilevanti sotto il profilo dell'impatto paesistico.
  - interventi soggetti all'acquisizione di apposita autorizzazione paesaggistica o culturale ai sensi del D.lgs 42/04 e s.m.i.
5. Negli interventi di mitigazione paesistico-ambientale e nel caso di creazione di quinte vegetali o filari verso gli spazi aperti ineditati e agricoli devono essere utilizzate esclusivamente autoctone e coerenti con gli elenchi presenti negli strumenti di pianificazione della Città Metropolitana.

### **Articolo 17 Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni)**

1. L'installazione di impianti ripetitori per telecomunicazioni deve collocarsi ad una distanza minima di 100,00 m da luoghi sensibili (a titolo esemplificativo scuole, asili, chiese e oratori, ospedali, centri ricreativi, impianti sportivi).

## TITOLO II PIANO DELLE REGOLE

### CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

#### Articolo 18 Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PR

1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del PR, è suddiviso in:
  - Territorio urbano consolidato
  - Territorio urbano consolidato interessato da trasformazione urbanistica
  - Territorio extraurbano
2. Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è rappresentato nell'elaborato PdR1.

### CAPO II TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

#### Articolo 19 Unità territoriale O1 - Tessuto di impianto tradizionale

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio.
3. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti rappresentati nell'elaborato PdR1 come "Fronti da mantenere". Gli interventi devono obbligatoriamente tendere alla costruzione delle facciate lungo la sede stradale, ma solo laddove le distanze minime tra fabbricati lo consentano. Qualora le distanze tra fabbricati non possono essere rispettate tale disposizione risulta evidentemente cedevole al disposto normativo della distanza minima. Tale disposizione è da valersi anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla disposizione e per la quale la stessa esplica gli effetti per l'intero lotto fronteggiante la strada, comprensivo di eventuali incroci/angoli.
4. Qualora possa essere rispettata la Df minima, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile.
5. Si applicano i seguenti parametri:
  - IC massimo = SCOP esistente alla data di adozione della presente Variante PGT maggiorata del 20%
  - SCOP nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50%  $\leq$  50%
  - H  $\leq$  17,00 m, salvo mantenimento altezza esistente alla data di adozione della presente Variante PGT se maggiore o per allineamento con edificio adiacente
  - SL massima  $\leq$  SL esistente.
6. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di:
  - a. Riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13.
  - b. Trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS, ovvero con aumento limite pari al 30% della SL esistente;
  - c. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq.
7. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. E' vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.

#### Articolo 20 Unità territoriale R2 - Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale

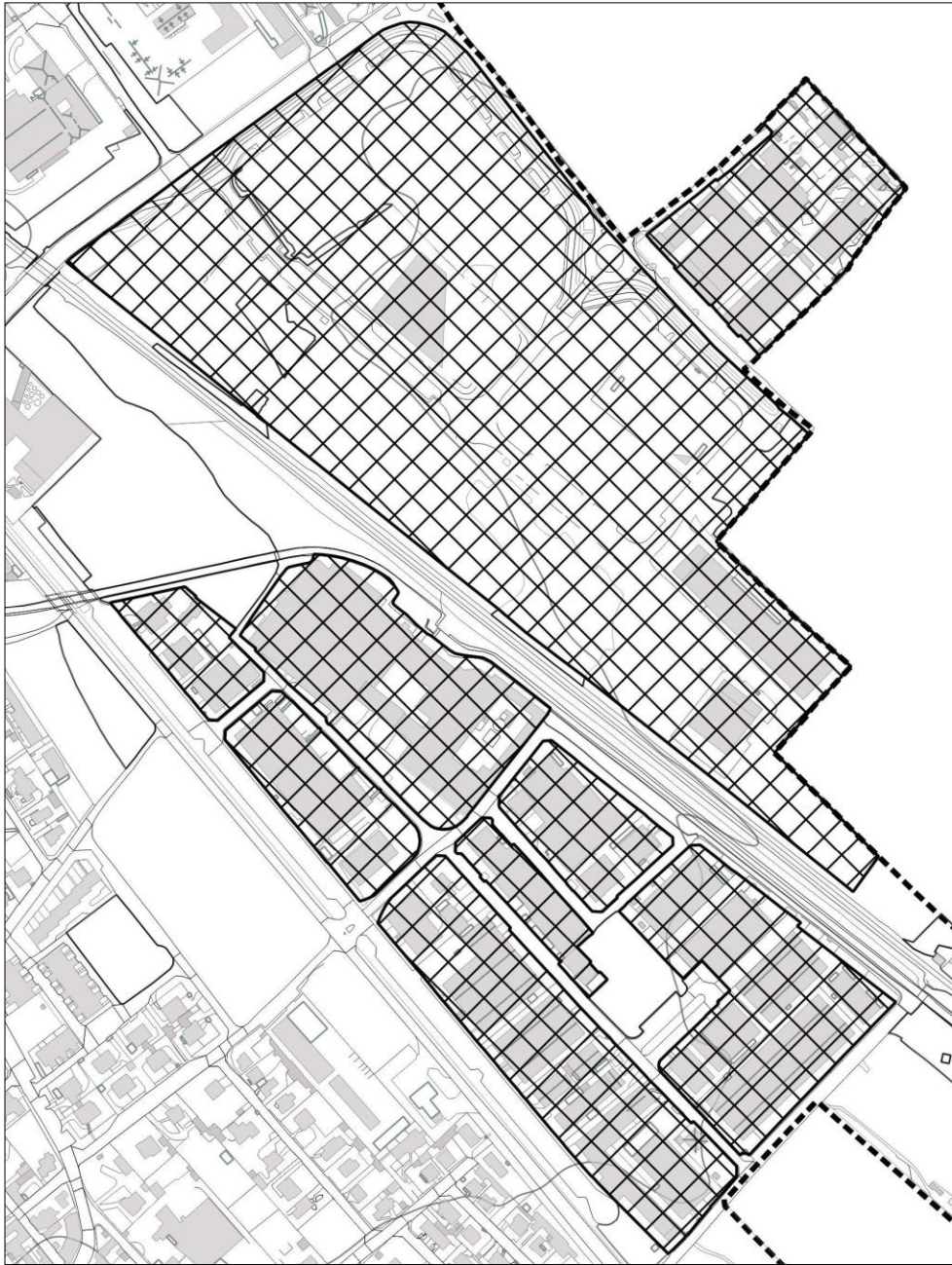
1. L'unità è articolata come segue:
  - R2A) Alta densità edilizia
  - R2B) Bassa densità edilizia
  - R2C) Completamento
2. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3 e le disposizioni prevalenti seguenti, le previsioni si attuano mediante ID.
3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio e Grande commercio.

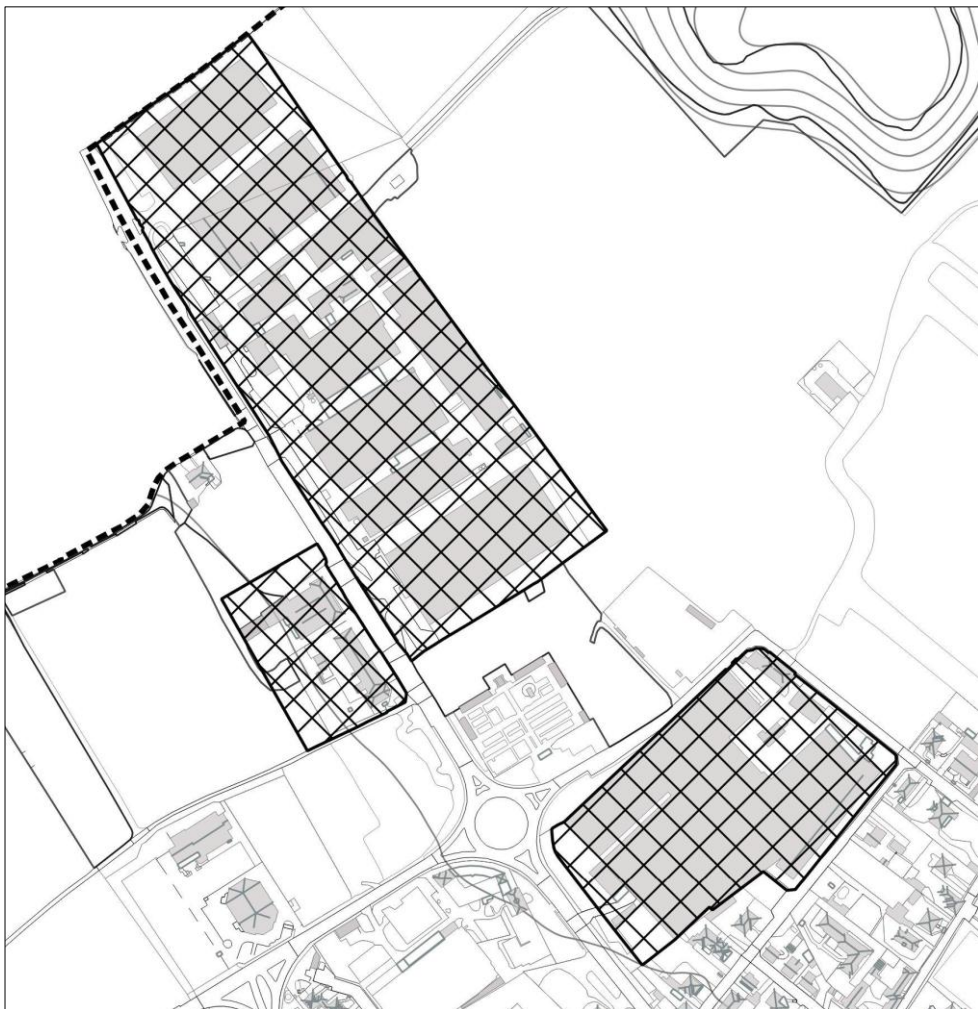
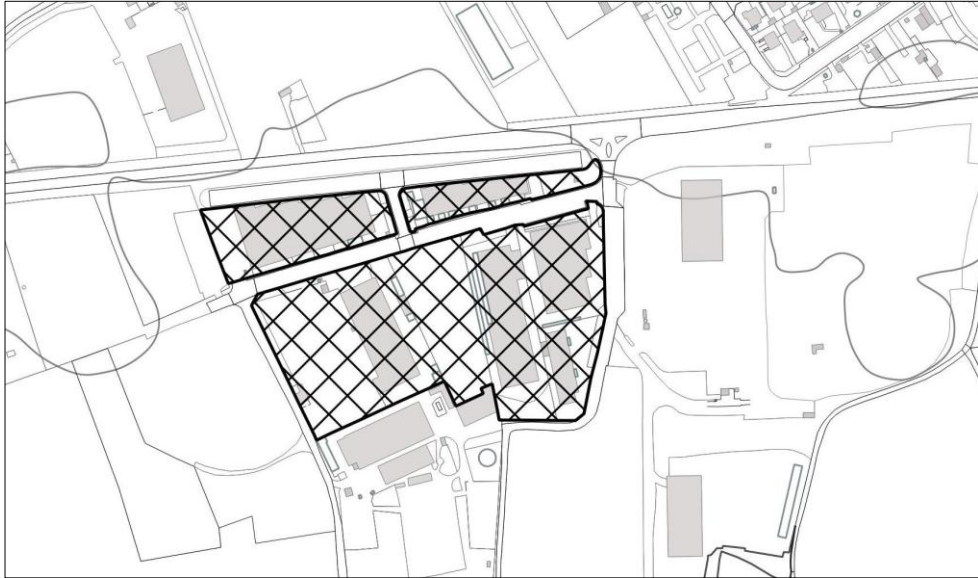
4. Nella categoria R2A) sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = 0,7 mq/mq
  - SCOP = 50 %
  - H ≤ 17,00 m
5. Nella categoria R2B) sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = 0,5 mq/mq
  - SCOP = 50 %
  - H ≤ 10,60 m
6. Nella categoria R2C) sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = 0,3 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,5 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 42 del PS
  - SCOP = 50 %
  - H ≤ 10,60 m.
7. Le attività produttive esistenti all'interno della presente Unità territoriale:
  - a. Devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. Sono comunque escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994 e quelle disciplinate dal D.Lgs. 105/2015.
  - b. Possono ampliare in deroga all'IF la SL e la SCOP fino al 20% dell'esistente, fermo restando il rispetto degli altri parametri. Tale facoltà è intesa una tantum e pertanto non ulteriormente impiegabile laddove già applicata in forza di disposizioni di cui ai precedenti strumenti urbanistici nonché da computarsi per i successivi interventi.
8. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, la SL può essere aumentata per modifica o eliminazione di scala interna all'unità immobiliare con un limite 10 mq.

Le unità territoriali classificate in categoria R2C) devono considerarsi, sotto il profilo urbanistico-edilizio, come ambiti autonomi e funzionalmente distinti, non gravati dagli esiti edificatori eventualmente realizzati nelle medesime unità territoriali ricomprese nelle categorie R2A) e R2B). Tuttavia, l'appartenenza alla stessa unità territoriale R2 comporta la commistione automatica dei parametri urbanistici afferenti ai singoli ambiti. Ne consegue che i rapporti urbanistici, e in particolare quelli relativi alla superficie lorda, coperta e alla superficie drenante, possono essere computati in modo unitario, con riferimento al perimetro specifico del lotto di proprietà.

#### **Articolo 21 Unità territoriale P1 – Tessuto consolidato prevalentemente produttivo**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Agricoltura, Medio commercio e Grande commercio.
3. La destinazione d'uso Logistica è vietata tranne che nelle aree individuate alla lettera d) del presente comma, nel limite di 10.000,00 mq di SL e con le seguenti prescrizioni:
  - a. Fino a 1.000,00 mq di SL l'intervento si attua mediante PCC.
  - b. Da 1.001,00 mq a 10.000,00 mq di SL l'intervento si attua mediante PA.
  - c. La convenzione del PCC o del PA regola nello specifico gli aspetti di mobilità, mettendo a carico del proponente il reperimento delle aree e la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie all'insediamento dell'attività a giudizio del Comune e anche se esterne all'area di insediamento.
  - d. Aree in cui sono ammesse le nuove attività insalubri di I classe oltre a quelle esistenti ed i subentri nonché la destinazione Logistica a rilevanza comunale mentre non è ammissibile su tutto il territorio comunale la logistica di rilevanza sovracomunale:





4. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = 0,8 mq/mq
  - SCOP = 80 %
  - H ≤ 16,00 m, fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura.
5. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare, con specie autoctone e sempreverdi, lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree a destinazione diversa.
6. Le attività insediate in aree di cui alla presente Unità territoriale collocate in adiacenza ad aree prevalentemente residenziali, devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. Per adiacenza si intende una collocazione che risulti entro una distanza minima di 50 metri dalle aree residenziali, da considerarsi quale parametro spaziale operativo per la verifica della compatibilità ambientale e riferito all'area dell'insediamento o del fabbricato oggetto dell'attività, cioè alla perimetrazione più esterna dell'edificio o dell'area produttiva rispetto al confine delle aree residenziali. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi, nonché molestie olfattive comunque denominate. Sono ammesse le attività insalubri di I classe, di cui al DM 05/09/1994 e quelle disciplinate dal D.Lgs. 105/2015, nel rispetto della localizzazione prevista dal precitato c. 3 l. d purché certifichino, mediante idonea certificazione rilasciata da tecnico abilitato, l'impiego di nuovi metodi e specifiche cautele tali da non recare nocimento alla salute del vicinato così come previsto dell'art. 216 del RD 1265/1934. Per questi insediamenti l'H consentita è quella esistente e non sono ammessi attività di intrattenimento e spettacolo, centri raccolta e trattamento rifiuti.

## **Articolo 22 Unità territoriale P2 – Distributori di carburante**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Turismo, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio. Le funzioni insediate sono comunque da intendersi complementari all'attività principale di distribuzione dei carburanti.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = 0,10 mq/mq;
  - IC = 30 %;
  - H ≤ 6,00 m;
  - Distanza minima dalla carreggiata stradale = 3,00 m;
  - Distanza minima di edifici, impianti e serbatoi (anche interrati) dai confini di proprietà = 10,00 m.
4. Ai fini delle verifiche dei parametri IF e IC sopra riportati, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.
5. Le premialità disposte dalla legislazione regionale vigente sono applicate nella misura massima.
6. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione contemporanea e contestuale delle funzioni complementari relative a esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività di punto vendita non esclusivo di quotidiani e periodici e vendita di pastigliaggi.
7. Ogni area deve essere dotata di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.
8. Nel caso di insediamento di distributori di carburante in altre Unità territoriali, laddove ammesso, si applicano le seguenti disposizioni:
  - la SL relativa ai distributori di carburante concorre alla definizione della edificazione complessiva;
  - i manufatti relativi ai distributori di carburante devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente Articolo.

**Articolo 23 Unità territoriale C1 – Tessuto consolidato commerciale**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Logistica, Grande commercio.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = esistente
  - IC = esistente
  - H ≤ esistente
4. Le attività insediate in aree di cui alla presente Unità territoriale collocate in adiacenza ad aree prevalentemente residenziali devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto delle lavorazioni svolte. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la categoria Produzione sono escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994 e quelle disciplinate dal D.Lgs. 105/2015.

**CAPO III TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO INTERESSATO DA TRASFORMAZIONE URBANISTICA****Articolo 24 Unità territoriale ARU – Ambiti di riqualificazione urbana**

1. Nell'elaborato PdR1 sono individuate le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado. In tali ambiti, denominati Ambiti di riqualificazione urbana (ARU), il PR si attua secondo le seguenti modalità e parametri:

ARU	PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE
1 VIA SEMPIONE	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare e Agricoltura. Logistica ammessa nei limiti del c. 3 art. 21 delle presenti norme Grande Commercio previa concertazione con Città Metropolitana di Milano ed il rispetto delle Leggi Regionali in materia.</p> <p>Modalità di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- destinazione d'uso Produzione = ID</li> <li>- destinazione Medio o Grande commercio = PA</li> <li>- altre destinazioni d'uso = PCC</li> </ul> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IF o IT = esistente</li> <li>- IC = esistente</li> <li>- per interventi con destinazione d'uso Produzione H ≤ 16,00 m, fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura;</li> <li>- per interventi con altre destinazioni d'uso H ≤ da definire in sede di presentazione del PA o PCC.</li> </ul> <p>Prescrizioni in caso di PCC e PA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- accesso su strada mediante rotatoria o intersezione canalizzata;</li> <li>- formazione di corridoio ecologico di almeno 25,00 m di larghezza di collegamento fra le aree aperte a est e ovest dell'ARU.</li> </ul> <p>Oggetto di convenzionamento nel caso di PCC e PA sono il reperimento di aree per servizi così come indicato al successivo Articolo 41, la realizzazione delle infrastrutture e la definizione dell'Altezza urbana massima</p>

2 VIA DE GASPERI	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Carburanti, Agricoltura.</p> <p>Modalità di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- destinazione d'uso Produzione = ID</li> <li>- altre destinazioni d'uso = PCC</li> </ul> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IF o IT = 0,6 mq/mq</li> <li>- IC = 60 %</li> <li>- H ≤ esistente.</li> </ul> <p>L'intervento non è subordinato alla cessione o asservimento di aree per servizi nel caso di intervento diretto (ID).</p> <p>Oggetto di convenzionamento nel caso di PCC è il reperimento di aree per servizi così come indicato al successivo Articolo 41.</p> <p>La convenzione regola le modalità per la riduzione degli oneri di urbanizzazione fino al 50%.</p>
4 VIA DEL RIALE	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Carburanti, Agricoltura.</p> <p>Modalità di attuazione = PCC</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IF o IT = 0,7 mq/mq</li> <li>- IC = 70 %</li> <li>- H ≤ 17,00 m</li> </ul> <p>L'intervento deve prevedere l'asservimento all'uso pubblico di tutta l'area al piano terra ad esclusione degli elementi di elevazione e di connessione dell'edificio, nonché la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di un parcheggio pubblico esteso alla suddetta area asservita e all'area di cui al foglio 10 particella 790. Tali asservimenti e cessioni sono da considerarsi minime al fine del reperimento delle aree per servizi indicate all'Articolo 41 ancorché risultasse una superficie maggiore di quanto richiesto. Non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi.</p>
5 VIA ZANELLA	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Carburanti, Agricoltura.</p> <p>Modalità di attuazione = PCC</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IF o IT = 0,4 mq/mq</li> <li>- IC = 60 %</li> <li>- H ≤ 10,60 m</li> </ul> <p>Oggetto di convenzionamento nel caso di PCC è il reperimento di aree per servizi così come indicato al successivo Articolo 41.</p>
6 VIA ISONZO	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Grande commercio, Carburanti, Agricoltura.</p> <p>Logistica ammessa nei limiti del c. 3 art. 21 delle presenti norme</p> <p>Modalità di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PA, in caso di interventi su lotti distinti e l'attuazione degli interventi potrà avvenire per stralci funzionali.</li> </ul> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IF o IT = esistente</li> <li>- IC = esistente</li> <li>- H ≤ da definire in sede di presentazione del PA</li> </ul> <p>Oggetto di convenzionamento nel caso di PA è il reperimento di aree per servizi così come indicato al successivo Articolo 41.</p> <p>Nelle more del convenzionamento potranno essere previste opere a scomputo per l'insediamento di un parcheggio pubblico da realizzare all'esterno all'ambito in via Tanaro.</p>

7 - VIALE DELLA REPUBBLICA	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Produzione, Logistica, Grande commercio, Carburanti, Agricoltura, Mixité, Servizi. Modalità di attuazione = PA</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IT = 0,4 mq/mq</li> <li>- IC = 60 %</li> <li>- H ≤ 7,40 m</li> </ul> <p>Oggetto di convenzionamento nel caso di PCC è il reperimento di aree per servizi così come indicato al successivo Articolo 41.</p>
8 VIA FILARETE/SEMPIONE	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Grande commercio, Carburanti.</p> <p>Logistica ammessa nei limiti del c. 3 art. 21 delle presenti norme La SL massima riferita al Medio commercio è pari a 500 mq</p> <p>Modalità di attuazione = PCC</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SL massima = 8.000 mq</li> <li>- SCOP massima = 80%</li> <li>- H ≤ 10,60 m</li> </ul> <p>Oggetto di convenzionamento: non sono previste aree a servizi in cessione mentre sarà da convenzionare l'uso del museo, la sua valorizzazione, la manutenzione degli spazi a parcheggi e la realizzazione delle opere connesse all'accessibilità dell'area.</p>
9 VIA FILARETE	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Grande commercio, Carburanti.</p> <p>Logistica ammessa nei limiti del c. 3 art. 21 delle presenti norme</p> <p>Modalità di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- destinazione Medio commercio = PA</li> <li>- altre destinazioni d'uso = PCC</li> </ul> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SL massima = SL esistente</li> <li>- SCOP massima = 80%</li> <li>- H ≤ 7,40 m</li> </ul> <p>Oggetto di convenzionamento: non sono previste aree a servizi in cessione mentre sarà da convenzionare il mantenimento e/o realizzazione degli spazi a parcheggi funzionali alle attività da insediare e la realizzazione delle opere connesse all'accessibilità dell'area.</p>

10 VIA FERMI	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Produzione, Terziario, Logistica, Medio commercio alimentare, Grande commercio, Carburanti, Agricoltura.</p> <p>Modalità di attuazione: PA</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SL massima = 6.500,00 mq di cui almeno 1.000,00 mq direttamente connessi con l'area e il resto obbligatoriamente derivante dal trasferimento della SL residua non attuata a destinazione commerciale o terziaria dei PAV.</li> <li>- SCOP = da definirsi in sede di presentazione del PA.</li> <li>- H = da definirsi in sede di presentazione del PA.</li> </ul> <p>Dotazione minima di aree a servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deve essere garantita, nelle misure stabilite dal PS, solo per la quota di SL direttamente connessa all'area.</li> <li>- Non è prevista nel caso di trasferimento di SL già a destinazione commerciale nel PAV.</li> <li>- Deve essere rideterminata, nelle misure stabilite dal PS, in caso di trasferimento di SL con destinazione terziaria nel PAV che viene ridestinata a Medio commercio nell'ARU.</li> </ul> <p>Agli interventi attuati attraverso trasferimento di SL è prescritta la formazione, a loro carico, di parcheggi pubblici nelle aree per servizi di proprietà comunale adiacenti l'ARU. Tale onere è aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione dovuto.</p> <p>È facoltà dell'Amministrazione realizzare in ogni momento e direttamente le aree a parcheggio pubblico.</p>
11 VIA SAVONAROLA	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Carburanti, Agricoltura.</p> <p>Modalità di attuazione = PCC</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IT = 0,4 mq/mq</li> <li>- IC = 60 %</li> <li>- H ≤ 13,80 m</li> </ul> <p>Oggetto di convenzionamento: reperimento di aree per servizi così come indicato all'Articolo 41 del PS.</p>
12 VIA TORINO	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Carburanti, Agricoltura.</p> <p>Modalità di attuazione = PCC</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IT = 0,4 mq/mq</li> <li>- IC = 60 %</li> <li>- H ≤ 13,80 m</li> </ul>
13 VIA ZARA	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Carburanti, Agricoltura.</p> <p>Modalità di attuazione = PCC</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IT = 0,4 mq/mq</li> <li>- IC = 60 %</li> <li>- H ≤ 13,80 m</li> </ul>

14 CASCINA GIARDINO	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Logistica, Medio commercio, Grande commercio</p> <p>Modalità di attuazione = PA</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IT = esistente maggiorato del 20%</li> <li>- IC = 80 %</li> <li>- H ≤ esistente</li> </ul> <p>L'intervento deve porre particolare attenzione all'accessibilità dell'area prevedendo che i mezzi possano raggiungere l'ambito solamente da Casorezzo.</p>
------------------------	---

2. L'IT o IF definito nella tabella precedente può essere aumentato di 0,2 mq/mq attraverso il trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinata dal CAPO III del TITOLO III.
3. La quantità di servizi da prevedere per ogni ARU è determinata ai sensi dall'Articolo 40, valutando a tal fine anche i fabbricati esistenti. Per tutti gli ARU dovranno essere in ogni caso garantite le dotazioni di aree per servizi nella misura stabilita dall'art. 40 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, in tutti gli interventi soggetti a Piano Attuativo (PA) o a Permesso di Costruire Convenzionato (PC). Qualora non siano previste aree da cedere per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà essere comunque assicurata una modalità alternativa di assolvimento della dotazione di servizi, secondo quanto disciplinato dal medesimo art. 40.
4. L'approvazione ed il rilascio dei PCC potrà avvenire per sub-comparti, intesi anche come singoli lotti, e la convenzione relativa a ciascun PCC del sub-comparto dovrà essere sottoscritta esclusivamente dai proprietari degli immobili del sub-comparto o del singolo lotto. La convenzione dovrà definire le opere di urbanizzazione, che saranno concordate con l'Amministrazione, e il progetto non dovrà pregiudicare i diritti di terzi. Oltre a garantire il rispetto delle prescrizioni di cui sopra, la convenzione disciplinerà la redistribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari del sub-comparto, gli impegni e gli obblighi aggiuntivi, l'assunzione di apposite garanzie e ogni altro aspetto previsto da un atto deliberativo con cui eventualmente la Giunta Comunale detti ulteriori modalità attuative alla presente norma. In particolare: a) ogni subcomparto deve garantire il rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di competenza; b) devono essere assicurate le dotazioni di urbanizzazioni e servizi previste, la loro funzionalità e proporzionalità; c) l'attuazione per fasi non dovrà pregiudicare la coerenza complessiva del disegno urbanistico approvato né impedire la futura realizzazione delle parti residue dell'ambito.
5. La modifica del perimetro degli ARU in adeguamento allo stato dei luoghi, nonché una loro suddivisione in sub-ambiti, purché non vi sia un aumento del carico urbanistico e non vi sia un cambio delle destinazioni urbanistiche, non è da qualificare come Variante urbanistica e nemmeno da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. La ripermimetrazione o la suddivisione in sub-ambiti è da concordare in sede di presentazione del PA o PCC secondo le modalità di cui all'Articolo 3.
6. Non sono altresì da ritenersi Varianti al PGT le modifiche del perimetro complessivo al fine dell'adeguamento dello stato dei luoghi nel caso in cui le aree che verrebbero ad essere escluse siano di proprietà Comunale o di soggetti di diritto pubblico e di soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario.
7. Nelle aree ricomprese nei singoli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la capacità edificatoria assegnata sulla scorta della disciplina del PGT è da considerarsi equamente e proporzionalmente ripartita tra tutti i proprietari di aree e di immobili interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, di riqualificazione e rinnovo urbano (perequazione).
8. La capacità edificatoria, che in applicazione dei criteri applicativi, sarà determinata in relazione a ciascuno degli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, risponde a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi e rispetta gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.
9. Gli ARU 1 – 2 – 14 sono individuati quali ambiti di rigenerazione all'interno di quali applicare le disposizioni legislative finalizzate alla riduzione degli oneri. Le misure di incentivazione di cui all'art. 8, c. 2, l. e-quinquies) della LR 12/2005 sono individuate dall'Amministrazione Comunale

in fase attuativa sulla base delle specificità e condizioni territoriali puntuali nel rispetto delle disposizioni regionali.

### Articolo 25 Piano Attuativo Vigente (PAV)

1. Sono denominati “Piano Attuativo Vigente” e contrassegnati nell’elaborato PdR1 con la sigla PAV, gli ambiti già sottoposti a pianificazione esecutiva che, alla data di adozione della presente Variante, riscontrano una o più delle seguenti caratteristiche, indipendentemente dai termini temporali stabiliti dalla relativa convenzione:
  - a. i piani attuativi sono adottati o approvati;
  - b. le opere di urbanizzazione non sono collaudate;
  - c. l’edificazione prevista è incompleta.
2. I Piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti.
3. È ammessa, anche dopo l’adozione del presente PGT, l’approvazione e la stipula delle convenzioni dei PA adottati.
4. Sono ammesse varianti ai PAV senza che ciò costituisca variante al PGT finalizzate alla riorganizzazione dell’assetto urbanistico dell’intervento, a condizione che non incrementino l’edificabilità complessiva prevista e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici previste dal PA convenzionato;
5. La disciplina da applicare al concretizzarsi delle diverse opzioni sotto riportate è la seguente:

Rif.	Termine convenzionale	Opere di urbanizzazione	Edificazione	Disciplina da applicare
1	Scaduto	Non collaudate	Completa o incompleta	Si applicano i poteri sostitutivi in capo al Comune per la realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione. Al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione: - le aree private dei PAV con destinazione residenziale assumono la disciplina del Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale R2C - le aree dei PAV con destinazione produttiva assumono la disciplina del “Tessuto consolidato prevalentemente produttivo” ovvero del “Tessuto consolidato commerciale” nei casi in cui risulti la prevalenza delle funzioni commerciali. Gli indici e i parametri si calcolano con riferimento al frazionamento fondiario definito dal PAV.
2	In corso di validità	Non collaudate	Completa o incompleta	Alla scadenza del termine convenzionale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si applica la disciplina di cui alla fattispecie 1.
3	In corso di validità	Collaudate	Incompleta	Alla scadenza del termine convenzionale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si applica la disciplina di cui alla fattispecie 1.

4	Scaduto	Collaudate	Incompleta	I PAV assumono la disciplina prevista dal Piano delle Regole (e riconoscibile per come individuata nella grafia sottostante il PAV). Gli indici e i parametri si calcolano con riferimento al frazionamento fondiario definito dal PAV
5	Scaduto	Non realizzate	Incompleta	Ripresentazione del Piano Attuativo nel rispetto di quanto approvato dalla Giunta Comunale/Consiglio Comunale, adeguando gli indici e altri parametri alle presenti norme nonché alle definizioni tecniche uniformi vigenti (es. SLP = SL) e secondo le destinazioni previste dal vigente PGT. Nel caso di ambito convenzionato originariamente come Ambito di Trasformazione avranno prevalenza le previsioni del Documento di Piano con obbligo di ripianificazione dell'ambito stesso nel rispetto della relativa scheda.

6. E' possibile la revisione, tramite Variante al PA, delle destinazioni d'uso previste dal piano convenzionato, anche in difformità rispetto alla disciplina urbanistica generale vigente al momento della sua approvazione e alla disciplina specifica di PA approvata, purché in adeguamento alle disposizioni previste per il Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale per i PA con destinazione residenziale e alle disposizioni previste per il Tessuto consolidato prevalentemente produttivo per i PA con destinazione produttiva. La revisione delle destinazioni d'uso non può comportare diminuzione delle aree per servizi già oggetto di convenzione. È viceversa obbligatorio l'adeguamento in caso di inserimento di funzioni che generano fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi.
7. Con apposita simbologia e con denominazione "Viabilità interna al PAV" è indicata nell'elaborato PdR1 la strada di progetto all'interno del PAV di via Copernico-Borromini-Buonarroti. Tale simbologia è indicativa; l'effettivo sedime stradale sarà definito in sede di pianificazione attuativa.

#### Articolo 26 SUAP

1. Nelle aree indicate "SUAP" nell'elaborato PdR1 si applica la disciplina specifica e prevalente dei corrispondenti procedimenti da ritenersi come previsione urbanistica di dettaglio con relativi indici (esistenti e previsti) senza termine temporale di decadenza.

#### CAPO IV TERRITORIO EXTRAURBANO

##### Articolo 27 Unità territoriale N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Ai sensi della L.R. 12/2005 sono individuate come Aree non soggette a trasformazione gli ambiti che sono stati interessati da attività di escavazione. Le presenti disposizioni si applicano ad integrazione di quanto stabilito dalla pianificazione provinciale.
2. Le previsioni si attuano mediante PCC.
3. La convenzione deve precisare le modalità di gestione dell'area con particolare riferimento alle forme di collaborazione tra soggetti pubblici e privati per la fruizione degli spazi.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Produzione, Logistica, Terziario, Grande commercio, Medio commercio, Carburanti.
5. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione secondo i seguenti parametri:

- IF = esistente
  - IC = esistente
  - H ≤ esistente
6. Sono ammesse, in deroga agli indici di cui sopra, nuove costruzioni, pertinenze e recinzioni, solo per la realizzazione di opere di interesse pubblico e generale che dovranno essere preventivamente deliberate dal Consiglio comunale.
  7. Gli interventi devono:
    - a. assicurare la conservazione e la valorizzazione degli elementi ambientali esistenti e favorire la connessione ecosistemica con gli spazi aperti circostanti;
    - b. favorire l'insediamento di funzioni ludico-ricreative private di interesse pubblico e generale legate.

## **Articolo 28 Unità territoriale A1 – Tessuto agricolo**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili, fatto salvo quanto disposto al comma 5, le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Mixité, Grande commercio, Medio commercio.
3. Gli ampliamenti di fabbricati destinati all'uso agricolo sono ammessi nei limiti di edificabilità di cui all'art. 59 della LR 12/2005. Si applicano i parametri edificatori di legge come di seguito integrati:
  - H per edifici ad uso abitativo, infrastrutture e attrezzature produttive agricole ≤ 7,50 m fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura
  - H per serre fisse ≤ 4,50 m
4. Sono vietati:
  - a. la collocazione di impianti pubblicitari;
  - b. l'alterazione dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine colturale e la loro pavimentazione con materiali impermeabilizzanti;
  - c. i movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola;
  - d. l'apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di inerti anche nella fascia subacquea;
  - e. l'accumulo all'aperto di rifiuti, rottami e qualsiasi altro deposito estraneo all'attività agricola;
  - f. gli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, ad eccezione di quelli prodotti dall'attività dell'azienda agricola insediata;
  - g. le recinzioni, se non in rete metallica con paletti infissi nel terreno oppure con siepe di specie autoctone;
  - h. gli allevamenti non connessi all'uso del suolo e non in grado di dimostrare, per il futuro, di mantenere la capacità di smaltimento in toto dei reflui animali su terreni di proprietà e/o condotti in affitto.
5. Sui fabbricati e sulle strutture esistenti alla data di efficacia del PGT (13/03/2013), non destinati ad uso agricolo alla data di adozione del presente Piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime, ed è ammessa la possibilità di aumentare l'SL, con il mantenimento della sagoma e del sedime dell'edificio, per la modifica o l'eliminazione di scale interne all'unità immobiliare con un limite 10 mq, mentre non è ammessa alcuna possibilità di ampliamento in caso di mancanza dei presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dalla legislazione regionale per l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. Sono ammessi altresì interventi pertinenziali, purché realizzati entro una distanza di 20,00 m (con misura radiale) dal perimetro dell'edificio esistente e con una SCOP o superficie comunque costruita (comprensiva di piscina e manufatti non rilevanti ai fini della SCOP) complessiva massima pari a 40,00 mq. Le nuove recinzioni dei fabbricati esistenti, realizzabili limitatamente al perimetro di stretta connessione all'edificio e comunque per delimitare una superficie massima pari a 7 volte la SCOP, sono ammesse secondo le tipologie definite dal Regolamento edilizio. L'individuazione degli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ai sensi

dell'art. 40ter della LR 12/2005, è rimandato alle specifiche e successive asseverazioni a cura degli aventi titolo.

6. Per le aree comprese nei PLIS, si applicano anche le disposizioni prevalenti dettate dalle presenti NDA e dai corrispondenti strumenti di pianificazione/programmazione.
7. Con apposita simbologia “#” sono individuate le “Aree agricole oggetto di interventi Expo2015” per le quali si applicano, in aggiunta alle presenti NDA, le specifiche disposizioni derivanti dall’attuazione delle relative convenzioni.
8. Con apposita simbologia “⊙” sono individuate le aree soggette a specifico procedimento ai sensi dell’art. 208 del D.Lgs. 152/2006 nelle quali vigono le disposizioni prevalenti derivanti dai corrispondenti atti vigenti.

### **Articolo 28bis Unità territoriale AS – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico**

Corrispondono alle aree per l’attività agricola di interesse strategico individuate ai sensi dell’art. 15, comma 2, della L.r. 12/2005 dal PTM della Città Metropolitana di Milano ed a queste si applicano pertanto, in quanto prescrittive e prevalenti, le disposizioni contenute nella Parte III del Titolo III delle Norme di attuazione del PTM.

1. Non sono ammesse destinazioni d’uso diverse da quella agricola, comprendendovi: i.) tutte le funzioni ed attività ammesse ai sensi della disciplina statale e regionale vigente, attività di trasformazione dei prodotti agricoli e attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia; ii.) la residenza dell’imprenditore agricolo e iii.) le destinazioni d’uso degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.
2. Sono consentite le opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo (con riferimento anche alle opere di cui alla let. d) comma 1 art. 6 Dpr. 380/2001). La conduzione agronomica dei fondi e quanto ammesso in generale in tali ambiti dovrà risultare coerente con i principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l’applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle “buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia” (2011). Gli interventi edilizi sono ammessi nei limiti ed alle condizioni dettate nella Parte II, Titolo III della LR 12/05.
3. La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell’imprenditore agricolo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria definiti dal titolo III della L.r. 12/2005 e s.m.i., a condizione che avvenga in aderenza/adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.

In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Abitazioni = altezza del fronte massima 7,50 m, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l’altezza preesistente se superiore ai 7,50 m;
- Capannoni = altezza del fronte massima 7,50 m, nel computo dell’altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo;
- Stalle = altezza del fronte massima 7,50 m, nel computo dell’altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo;
- Serre = altezza del fronte massima 4,50 m;
- Distanze per attrezzature ed infrastrutture agricole produttive: pari a minimo 20 mt dalle strade e dai confini di terzi;
- Distanze per abitazioni dell’imprenditore agricolo: quelle previste dall’Allegato A delle presenti Norme.

4. Circa gli edifici residenziali e produttivi legittimati ai sensi delle vigenti leggi, presenti in tale ambito ovvero in tutti i casi in cui, ai sensi della normativa vigente, sia riconosciuto lo stato legittimo degli immobili, e non legati all’attività agricola è ammesso il mantenimento delle funzioni legittimamente autorizzate alla data di adozione del PGT. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione con mantenimento del medesimo sedime.

5. Prescrizioni comuni di carattere particolare:
- a.) le tensostrutture e i tunnel agricoli, ove ammessi, la cui altezza non dovrà superare in ogni modo gli 8 m se non diversamente specificato dalla disciplina maggiormente restrittiva d'ambito, non dovranno essere ancorate al terreno con elementi in cemento e dovranno prevedere colori ed effetti che favoriscano l'inserimento nel contesto paesaggistico. La struttura dovrà essere localizzata ove non interferisca con visuali di particolare interesse provinciale (margini non occlusi e tratti liberi) o dove siano già presenti degli elementi di mascheramento naturale (ad es. quinte arboree, cambiamenti di quota del piano di campagna, ecc.) e, possibilmente, a fianco di fabbricati esistenti, pur sempre nel rispetto del rapporto con il contesto edilizio circostante. In caso ciò non sia possibile e, comunque, ogni qualvolta l'inserimento nel contesto lo richieda, la struttura dovrà essere mascherata con una siepe di specie autoctone a sesto d'impianto molto fitto e di altezza a maturità pari ad almeno 2/3 dell'altezza della tensostruttura;
  - b.) l'insediamento delle attività agrituristiche è consentito nel rispetto delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia, con specifico riferimento al Titolo X della L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e successive modifiche e integrazioni. Dovranno essere garantiti le quantità di spazi da destinarsi a parcheggi pertinenziali da realizzarsi di norma con tecnologie e materiali che non comportino impermeabilizzazione delle superfici;
  - c.) le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente. L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.
6. Si applicano le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale fatto salvo quanto previsto dagli specifici Regolamenti dei Parchi dei Mulini e del Roccolo, qualora esistenti, o eventuali norme maggiormente restrittive di cui agli artt. 29 e 30 delle presenti Norme:
- a.) i filari e le boschine lungo il ciglio dei campi e la viabilità rurale devono essere mantenuti;
  - b.) le recinzioni potranno essere installate solo a protezione delle residenze e delle strutture aziendali; saranno realizzate con elementi leggeri in maniera coerente con i caratteri del paesaggio agricolo (pali metallici infissi nel terreno e rete metallica) preferibilmente occultati con vegetazione arbustiva autoctona; le recinzioni dovranno inoltre essere realizzate in modo da consentire il libero movimento della fauna selvatica; rimane consentito il mantenimento delle recinzioni legittimamente esistenti costituite da cancellate o reti metalliche posate su muretto in cls e la loro riparazione;
  - c.) è vietata la realizzazione anche provvisoria di depositi di materiali di qualsiasi tipo all'aperto e di aree per la sosta o il ricovero di mezzi di trasporto o d'opera diversa da quelli agricoli.

### **Articolo 28ter PIF - Aree boscate disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale**

Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Indirizzo Forestale, indicate all'interno della cartografia di Piano con apposita campitura, è strumento prevalente per la gestione delle aree boscate il Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 8 del 17 marzo 2016.

L'elaborato denominato PR02 - Vincoli assume valenza meramente ricognitiva e di supporto conoscitivo, non costituendo di per sé fonte autonoma di imposizione di vincoli.

Ne consegue che la sussistenza, l'estensione e la coerenza dei singoli vincoli devono essere valutate puntualmente in relazione allo specifico atto, provvedimento o disposizione normativa sovraordinata che li ha istituiti, verificandone caso per caso il contenuto prescrittivo, l'ambito di applicazione e gli effetti giuridici sul regime urbanistico-edilizio delle aree interessate.

Resta pertanto inteso che eventuali indicazioni riportate nell'elaborato PR02 non possono essere assunte in via automatica quale limite all'edificabilità, ove non corroborate dal relativo dispositivo vincolante vigente.

La prevalenza del PIF deve intendersi riferita:

- i.) alla definizione degli indirizzi selvicolturali;
- ii.) alla disciplina delle attività ammesse e dei relativi livelli di tutela;
- iii.) alle prescrizioni gestionali del bosco e alle modalità di trasformazione, ai sensi della normativa forestale regionale vigente.

## **Articolo 29 PLIS dei Mulini**

1. Le disposizioni di cui al presente Articolo costituiscono specificazione della disciplina urbanistica per le singole Unità territoriali secondo la seguente equiparazione:
  - a. Ambiti agricoli di valore paesaggistico ed ambientale = Unità territoriale A1 – Tessuto agricolo e Unità territoriale AS – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico
  - b. Rete irrigua superficiale = Corsi d'acqua
  - c. Ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico – Edifici agricoli, Edifici residenziali ed Edifici con altra destinazione = Unità territoriale A1 – Tessuto agricolo e Unità territoriale AS – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico
  - d. Servizi pubblici e di uso pubblico = Servizi pubblici con e senza consumo di suolo
  - e. Sistema della mobilità = Servizi per la mobilità
  - f. Ambiti di vincolo idrogeologico per la prevenzione del rischio idraulico = componente idro-geologica del PGT.
2. Finalità, motivazioni, ragioni, scopi e obiettivi del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Mulini sono:
  - il miglioramento paesistico-ambientale dell'ambito territoriale composto dall'insieme delle città che si affacciano sul parco (Canegrate, Legnano, Parabiago, Nerviano e San Vittore Olona);
  - la creazione di una porzione del corridoio ecologico che caratterizza l'intero corso del fiume Olona;
  - il recupero dell'identità dei luoghi;
  - il recupero e la valorizzazione degli elementi e dei complessi di interesse storico, testimoniale, architettonico e paesistico (cascine, mulini, manufatti e opere idrauliche, sistema irriguo);
  - l'inserimento paesistico-ambientale degli interventi di riduzione del rischio idraulico legati al fiume Olona e, in generale, di tutti gli elementi antropici eventualmente interessanti l'area;
  - la riduzione dei fenomeni di degrado ambientale;
  - il miglioramento della fruibilità locale e sovra comunale con particolare riferimento alla creazione di un sistema di itinerari ciclopedonali;
  - la creazione di un'occasione e un'alternativa fruitiva per la popolazione dei comuni vicini;
  - l'implementazione di uno strumento semplice e dinamico per le attività di programmazione territoriale sovra comunale di tutte le Amministrazioni interessate;
  - la salvaguardia dell'agricoltura sia come attività economica, sia quale elemento importante per la costruzione del paesaggio.
3. Lo strumento urbanistico individua con apposita simbologia il perimetro del PLIS dei Mulini, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 86/1983 e successive modifiche e integrazioni, nonché di successivi criteri attuativi e gestionali. Le disposizioni normative relative alle aree comprese nel suddetto perimetro sono uniformi per tutti i comuni aderenti al PLIS dei Mulini.
4. Gli indirizzi programmatici, le azioni di salvaguardia ambientale e le iniziative di valorizzazione paesistica sono contenuti nel Programma Pluriennale degli Interventi (PPI), da redigere conformemente alle disposizioni regionali vigenti.
5. Per tutto quanto non espressamente definito all'interno del presente Articolo, si rimanda alla normativa generale dello strumento urbanistico. In caso di contrasto fra norme prevalgono quelle specifiche di seguito descritte.

6. Ambiti agricoli di valore paesaggistico ed ambientale - Unità territoriale A1 - Tessuto agricolo e Unità territoriale AS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico. Sono le aree ad uso agricolo all'interno del PLIS dei Mulini comprensive delle abitazioni, stalle, depositi, serre, aree boscate, fasce arboree, strade interpoderali, rogge, ecc., qualora non diversamente classificati o qualificati negli strumenti urbanistici comunali.

Obiettivi pianificatori della zona. Obiettivi prioritari sono la gestione attiva del territorio, la conservazione delle risorse naturali, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la tutela dell'agricoltura in quanto attività imprenditoriale, nonché componente primaria ai fini della salvaguardia ambientale.

Destinazioni d'uso. Sono consentiti e dichiarati compatibili gli usi e le destinazioni connesse allo svolgimento dell'attività agricola, compresi: attività zootecniche, floricoltura e ortofrutticoltura, agriturismo ai sensi della legislazione regionale vigente attività socioculturali legate all'agricoltura, strutture per attività ludiche legate all'uso del parco, per la valorizzazione del territorio e per l'uso didattico, silvicoltura, residenza per imprenditore agricolo e per altri aventi titolo ai sensi della normativa vigente, attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati in sito. Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare: esercizi commerciali, attività artigianali e produttive, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), esercizi pubblici e i locali di intrattenimento, residenza, ad esclusione di quanto sopra riportato, servizi e attrezzature pubbliche e private, istituti scolastici di ogni ordine e grado, teatri e cinematografi, attrezzature ricettive e campeggi, salvo quanto consentito dalla legislazione regionale vigente, autorimesse collettive, uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative, laboratori di ricerca e di analisi, centri espositivi, istituti di credito e di assicurazione, attività di escavazione, discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali, stazioni radio base per telefonia mobile e, in generale, di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Non è consentito l'insediamento di attività produttive ad eccezione di impianti di trasformazione alimentare, purché insediati in edifici esistenti alla data di adozione del Piano e non dichiarati insalubri di I classe, ai sensi del DM 05 settembre 1994, fermo restando l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

È consentita la prosecuzione delle attività non agricole già presenti, eventualmente integrate con altre di tipo artigianale o commerciale, complementari o necessarie al mantenimento dell'attività principale. Alla cessazione delle attività non agricole gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona.

Sono consentiti i parcheggi privati, purché legati da vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari esistenti o realizzati all'interno degli edifici classificati all'interno della Città storica e dei nuclei rurali e contigui ad essi.

Modalità di intervento. Le aree computabili per l'edificazione nel PLIS dei Mulini sono unicamente quelle interne ai confini del medesimo; è viceversa possibile lo sfruttamento della capacità edificatoria delle aree interne al PLIS dei Mulini per l'edificazione all'esterno del perimetro.

Sono consentite nuove edificazioni nei limiti della legislazione regionale vigente e secondo le prescrizioni di cui ai commi successivi.

Agli edifici esistenti alla data di adozione del Piano con destinazione compatibile come definita in precedenza, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Agli edifici esistenti alla data di adozione del Piano con destinazione non compatibile, come definiti in precedenza, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, soprattutto finalizzati ad un migliore inserimento ambientale, fermo restando che nel caso di incremento di nuove unità immobiliari o aumento degli scarichi idrici, dovrà essere previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria. In tutti i casi di adeguamento alle destinazioni compatibili sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici di seguito descritti.

Modalità costruttive. Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

La localizzazione di nuove strutture deve minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare complessi organici dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale. Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
- tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea);
- coperture a falde inclinate e tegole in cotto, sono escluse le coperture in lamiera metallica o lastre di fibrocemento;
- facciate rivestite con intonaco civile o con mattoni a vista;
- esclusione di strutture portanti prefabbricate se non rivestite, conformemente a quanto sopra riportato;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.
- le serre devono non essere ad impianto fisso; devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili; nelle serre non sono ammesse attività commerciali che prevedano la vendita di articoli non direttamente derivanti dalla coltivazione in sito.

L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali con visuali definiti dallo strumento di programmazione del Parco.

Governo delle pratiche colturali. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo e le relazioni con il reticolo interpoderale e idrico superficiale.

Sono vietate tutte le attività che riducano il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dalla legislazione regionale vigente in materia forestale.

Negli ambiti esclusi dalle prescrizioni della legislazione regionale vigente in materia forestale devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- l'abbattimento di alberi deve essere adeguatamente motivato e autorizzato dagli enti competenti;
- ogni abbattimento deve prevedere la contestuale piantumazione, con essenze autoctone, di un numero di esemplari o superficie doppi da individuarsi all'interno del PLIS dei Mulini;
- è comunque vietato l'abbattimento di alberi aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie se non per ragioni di sicurezza.

Fruizione. La rete composta dalle strade interpoderali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli, anche qualora non espressamente individuata nello strumento urbanistico comunale deve essere salvaguardata e valorizzata.

Gli interventi devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopedonale, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri, e in particolare la formazione di barriere.

Recinzioni. Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. Alle suddette recinzioni dovrà

essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. È consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

Altezze degli edifici. L'altezza massima per le diverse tipologie edificabili è fissata in:

- Abitazioni = 7,50 m
- Serre = 4,50 m
- Capannoni = 7,50 m
- Stalle = 7,50 m

Per gli altri parametri si rimanda alla legislazione regionale e alla disciplina generale del PGT.

7. Rete irrigua superficiale. Si intende per rete idrica superficiale afferente il PLIS dei Mulini il complesso dei corsi d'acqua costituito dal fiume Olona e dalle sue derivazioni e dalla rete irrigua artificiale del Consorzio Est Ticino Villoresi.

La rete idrica superficiale è così composta:

- a. corsi d'acqua afferenti al reticolo principale di competenza della Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. n. X/7581 del 18.12.2017 e successive modifiche ed integrazioni:
  - Fiume Olona;
- b. corsi d'acqua afferenti al reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica ai sensi della D.G.R. n. X/7581 del 18.12.2017:
  - Canale Principale del Consorzio Est Ticino Villoresi
  - derivazioni secondarie e terziarie del Consorzio Est Ticino Villoresi.
- c. corsi d'acqua afferenti al reticolo minore di competenza dei Comuni ai sensi della D.G.R. n. X/7581 del 18.12.2017 e successive modifiche ed integrazioni:
  - corsi d'acqua non appartenenti alle categorie precedenti e non costituenti derivazioni o non soggetti a procedure di istanza di derivazione ai sensi del R.D. 1775/1933
- d. corsi d'acqua non afferenti al reticolo principale, al reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica o al reticolo minore:
  - corsi d'acqua non appartenenti alle categorie precedenti e che costituiscono derivazioni o sono soggetti a procedure di istanza di derivazione ai sensi del R.D. 1775/1933.

I corsi d'acqua di cui ai punti a) e c) sono soggetti ai vincoli di Polizia idraulica di cui al R.D. 523/1904.

I corsi d'acqua di cui al punto b) sono soggetti ai vincoli di Polizia idraulica di cui al R.D. 368/1904.

Obiettivi. La rete idrica superficiale afferente il PLIS dei Mulini costituisce un elemento fondamentale per l'equilibrio idraulico e rappresenta la matrice principale dell'assetto agricolo, paesistico ed ambientale delle aree di pertinenza fluviale dell'Olona e come tale va salvaguardata e valorizzata.

Tutte le azioni e le iniziative relative alla rete idrica superficiale devono contribuire al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica, alla riqualificazione dell'ecosistema fluviale e allo sviluppo del sistema fruitivo del PLIS dei Mulini.

Modalità di intervento sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, di bonifica o minore. Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui ai precedenti punti a) e b), l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica è a cura degli enti preposti secondo la distribuzione delle competenze prevista dalla legislazione vigente.

Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui al precedente punto c) l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica è di competenza comunale.

In ogni caso nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica dei corsi d'acqua di cui ai punti a), b) e c), fatte salve prescrizioni più vincolanti:

- sono soggetti a nulla-osta idraulico:
  - o gli interventi che ricadono nella fascia di rispetto di 10 metri a partire dall'estremità dell'alveo inciso o, nel caso di corsi d'acqua arginati, dal piede esterno dell'argine;

- la formazione di difese radenti che non modifichino la geometria del corso d'acqua e non riducano in alcun modo la sezione di deflusso dell'alveo;
- gli interventi o gli usi occasionali che interessano l'area demaniale, ma non generano interferenze significative con la stessa (es. manifestazioni culturali e/o sportive, singoli interventi di taglio piante e sfalcio erba, ecc).
- sono subordinati ad autorizzazione gli interventi di trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici;
- l'autorizzazione o il nulla osta idraulico di cui al presente comma dovrà essere subordinata al rispetto dei criteri indicati nella D.G.R. n. X/7581 del 18.12.2017.

Gli interventi devono essere condotti secondo aggiornati indirizzi di gestione naturalistica escludendo o riducendo al minimo l'utilizzo di strutture ed elementi artificiali.

I manufatti e le opere idrauliche aventi caratteristiche di pregio o interesse storico-testimoniale devono essere recuperati o sostituiti con elementi congruenti dal punto di vista tipologico e tecnologico.

Modalità di intervento sui corsi d'acqua non appartenenti al reticolo idrico principale, di bonifica o minore. Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui al precedente punto d) è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 4 metri su entrambe le sponde, misurata dal ciglio spondale o dal piede arginale esterno nel caso di corsi d'acqua arginati. In tali fasce, che comprendono comunque l'alveo del corso d'acqua, l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi è di competenza comunale. In particolare:

- sono consentiti senza prescrizioni gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti ai sensi della L.R. 12/2005;
- sono subordinati ad autorizzazione gli interventi edilizi diversi da quelli di cui al comma precedente ed in genere tutte le opere e gli interventi di trasformazione del suolo in fregio ai corpi idrici;
- l'autorizzazione di cui al comma precedente dovrà essere subordinata al rispetto dei criteri indicati nella D.G.R. n. X/7581 del 18.12.2017.

Gli interventi dovranno essere condotti secondo aggiornati indirizzi di gestione naturalistica escludendo o riducendo al minimo l'utilizzo di strutture ed elementi artificiali.

I manufatti e le opere idrauliche aventi caratteristiche di pregio o interesse storico-testimoniale devono essere recuperati o sostituiti con elementi congruenti dal punto di vista tipologico e tecnologico.

8. Ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico – Edifici agricoli, Edifici residenziali ed Edifici con altra destinazione. Sono i manufatti, gli elementi e i complessi edilizi legati alle attività che storicamente si sono svolte in relazione al Fiume Olona. Fanno parte di questa categoria i mulini: "Meraviglia", "Melzi" e "Montoli-Cozzi" in territorio di San Vittore Olona; "Galletto", "Visconti-Scossiroli", "Bersoldo dei Visconti" e "della Cascinetta" in territorio di Canegrate; "Starquà" e "Lazzaretto" in territorio di Nerviano; "del Miglio", "Nuovo", "Bert" e "Calvi-Moroni" in territorio di Parabiago (individuati nell'elaborato PdR2 come "Beni di interesse storico artistico"), le cascate; le opere idrauliche; ecc. Tale patrimonio architettonico rappresenta in modo esemplare l'identità delle comunità locali di questa porzione della Valle Olona e costituisce valore storico-paesistico da tutelare e valorizzare. Per gli edifici e gli ambiti compresi all'interno del perimetro di centro storico valgono le disposizioni specifiche previste dal piano, integrate dalle disposizioni di ordine morfologico seguenti.

Obiettivi. Obiettivi delle presenti norme sono il recupero e la valorizzazione degli elementi costituenti il patrimonio di interesse storico-paesistico, sia dal punto di vista edilizio e funzionale sia sotto l'aspetto culturale e sociale.

Destinazioni d'uso. Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti: residenza; attività direzionali di enti pubblici (sede tecnico-amministrativa del parco); attività (pubblica o privata) per l'istruzione, la cultura, l'assistenza; attività ricettive e di ristorazione, esercizi pubblici (bar); attività agricola; attività di commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati all'interno del PLIS dei Mulini. Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare: studi professionali ed agenzie; esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998; attività industriali; attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica); teatri e cinematografi; autorimesse collettive; centri

espositivi; istituti di credito e assicurazione; attività di escavazione; discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola; stazioni radio base per telefonia e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

È consentita la prosecuzione delle attività esistenti alla data di adozione del presente Piano. Alla cessazione di queste gli edifici possono essere utilizzati solo per attività compatibili con le destinazioni di zona.

**Modalità di intervento.** Ogni intervento di trasformazione deve essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originali con particolare attenzione ai caratteri edilizi tipici dei Mulini.

Il progetto di recupero e valorizzazione deve essere esteso anche alle eventuali rogge molinare, opere e manufatti idraulici di pertinenza degli edifici.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Disposizioni specifiche. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- mantenimento, o ripristino sulla base di documentazione storica, della partizione dei fronti intesa come posizione, forma, dimensioni, proporzioni, ritmo e allineamenti dei principali elementi compositivi;
- coperture a falde inclinate con strutture in legno e coppi in cotto;
- facciate rivestite con intonaco civile tinte nella gamma delle terre; sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata) o sistemate a prato; sono escluse le pavimentazioni in asfalto.

Gli elementi incongruenti o precari, le superfetazioni e comunque tutte le parti dell'edificio non riconducibili alla struttura originaria, e con essa contrastanti, devono essere eliminati.

L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

**Fruizione.** Ogni intervento edilizio deve favorire la visitabilità dei luoghi e degli elementi di interesse storico paesistico (rogge, ruote, manufatti idraulici, icone sacre, affreschi, cappelle votive, ecc.), anche mediante un accesso controllato.

In ogni caso gli interventi dovranno favorire la visibilità degli elementi di maggior interesse storico-architettonico-paesistico dalla viabilità pubblica circostante.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e in particolare la formazione di barriere.

**Recinzioni.** Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. Alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. E' consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

**Parametri edilizi.**

- Altezza massima = esistente
- Distanze = esistente
- Superficie coperta = esistente
- Volume = esistente.

9.  SERVIZI pubblici e di uso pubblico. Sono i parcheggi, le aree verdi, le attrezzature e gli impianti pubblici o di uso pubblico, di livello locale o sovracomunale, esistenti e previste, nonché le architetture religiose comprese nel perimetro del PLIS dei Mulini.

Obiettivi. Le attrezzature e le aree per servizi devono concorrere al miglioramento funzionale e qualitativo del PLIS dei Mulini garantendo la formazione di adeguate strutture per l'accessibilità, la creazione di spazi per le attività di informazione ed educazione ambientale e la costruzione di luoghi per la fruizione.

Gli obiettivi delle presenti norme sono pertanto:

- l'attuazione dei servizi previsti o la trasformazione di quelli esistenti con una particolare attenzione agli impatti generati sul contesto territoriale del parco;
- il collegamento logico e funzionale dei diversi spazi tra di loro e con le aree agricole e verdi del PLIS.

Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso di seguito indicate sono consentite all'interno della specifica classificazione delle aree prevista dallo strumento urbanistico. Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti: verde attrezzato; attività amministrative e civiche; attrezzature religiose; attività sportive e ricreative; parcheggi pubblici e di uso pubblico. Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare: residenza; attività artigianali e industriali; attività agricole, zootecniche, floricoltura e ortofrutticoltura; esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998; attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica); esercizi pubblici e locali di intrattenimento; teatri e cinematografi; attrezzature ricettive e campeggi; uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative private; laboratori di ricerca ed analisi; centri espositivi privati; istituti di credito e assicurazione; attività di escavazione; discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali; stazioni radio base per telefonia mobile e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione; stazioni per la distribuzione del carburante e autolavaggi.

Modalità di intervento. Ogni intervento sul patrimonio esistente deve essere finalizzato alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse storico-architettonico nonché al migliore inserimento paesistico-ambientale.

Gli edifici e le attrezzature esistenti su queste aree in contrasto con la destinazione ammessa sono assoggettabili, in attesa della realizzazione della destinazione pubblica, unicamente a interventi di manutenzione ordinaria.

Agli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano con destinazione compatibile, come definita al comma precedente, sono consentiti tutti gli interventi.

Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, rese permeabili, con esclusione delle porzioni di suolo adibite a spazio di sosta dei veicoli, e opportunamente inserite nel contesto anche attraverso fasce arboree e siepi.

Le aree a verde attrezzato devono essere strutturate a completamento del tessuto agricolo e con strutture di arredo urbano compatibili con gli ambiti del PLIS.

Le eventuali attrezzature sportive dovranno essere di tipo scoperto, prive di edifici di servizio (spogliatoi) destinate all'attività non agonistica e opportunamente inserite all'interno del contesto paesistico-ambientale.

Eventuali chioschi e servizi igienici sono ammessi solo all'interno degli spazi sportivi o a verde attrezzato purché rispondenti alle norme morfologiche, tipologiche e metriche di cui all'ambito di valorizzazione paesistica e fruitiva).

Attuazione. In queste aree lo strumento urbanistico si attua sia mediante intervento pubblico sia a seguito di iniziativa privata che, attraverso adeguate forme di convenzionamento, realizzi gli obiettivi sopra descritti e garantisca l'uso pubblico delle aree.

10.  Sistema della mobilità. Il sistema al quale fare riferimento è quello composto dalle strade veicolari, esistenti e previste, che intersecano le aree del PLIS dei Mulini. Tale rete è completata dall'insieme delle strade interpoderali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli e dal sistema ciclopedonale esistente o previsto dagli strumenti urbanistici.

Obiettivi. Le presenti norme si pongono l'obiettivo di assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e le aree del PLIS dei Mulini dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, del le relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.

Si intende inoltre strutturare un sistema integrato di percorsi che garantisca la fruibilità delle aree del PLIS dei Mulini nel rispetto dell'attività agricola e delle esigenze di natura idraulica.

**Modalità di intervento.** Ogni intervento all'interno delle aree destinata alla viabilità deve essere finalizzato a raggiungere gli obiettivi precedentemente dichiarati. A tale scopo, in occasione di apertura di nuove strade o di interventi di manutenzione, devono essere:

- verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopeditoni esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- valutati e valorizzati i coni visuali;
- realizzate opere di mitigazione ambientale-paesistica e in particolare la creazione di sistemi filtro visivi e acustici costituite da filari, siepi, fasce arboree - previste opere di arredo urbano, spazi di sosta e ristoro che migliorino il rapporto con le aree del PLIS dei Mulini;
- valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopeditona;
- valutate ed eventualmente previste opere che concorrano alla riduzione del rischio idraulico.

Gli interventi relativi al sistema delle strade in ambito agricolo, anche qualora inseriti all'interno di diversa zona urbanistica, devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopeditono, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri, e in particolare la formazione di barriere.

11. **Fasce di rispetto stradale.** Sono le fasce laterali, definite secondo la legislazione vigente, dei tratti viari esterni al perimetro dei centri abitati, che interessano il PLIS dei Mulini.

**Obiettivi.** Obiettivi sono la conservazione dei coni visuali da e verso il parco, la mitigazione degli impatti visivi ed acustici, nonché l'inserimento ambientale delle strutture di servizio alla viabilità.

**Destinazioni d'uso.** Sono consentiti e dichiarati compatibili le destinazioni seguenti: opere connesse alla viabilità, verde e arredo stradale e percorsi ciclopeditoni, oltre agli impianti di distribuzione carburante esistenti. Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare: impianti di distribuzione del carburante di nuovo insediamento, autolavaggi, residenza, esercizi commerciali, attività artigianali e produttive, attività direzionali e amministrative pubbliche e private, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), esercizi pubblici e i locali di intrattenimento, servizi e le attrezzature pubbliche e private, teatri e cinematografi, attrezzature ricettive e campeggi, autorimesse collettive, laboratori di ricerca e di analisi, centri espositivi, istituti di credito e di assicurazione, discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali, stazioni radio base per telefonia mobile e, in generale, di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili, ma esistenti al momento dell'adozione del presente piano, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' consentita la prosecuzione delle attività già presenti, anche se non compatibili con la destinazione di zona. Alla cessazione di dette attività, gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale dell'ambito agricolo.

**Mitigazioni ambientali e recinzioni.** Ogni intervento deve essere accompagnato da interventi di mitigazione ambientale-paesistica (fasce arboree, filari alberati, siepi, ecc.). Non sono ammesse le recinzioni.

12. **Ambiti di vincolo idrogeologico per la prevenzione del rischio idraulico (P.A.I.).** Le aree comprese entro il perimetro del "PLIS dei Mulini" ed individuate dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del fiume Po (PAI) nel Piano per la gestione dei rischi di alluvione (PGRA) o nella Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT come territori storicamente soggetti ad allagamento oppure potenzialmente allagabili per condizioni geomorfologiche od esiti di studi idraulici, sono considerate ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona.

**Obiettivi.** All'interno degli ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona, in coerenza con le finalità del Parco ed in considerazione della sua natura preminentemente fluviale, gli obiettivi sono il mantenimento ed il miglioramento delle condizioni di funzionalità idraulica unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.

Gli indirizzi prescrittivi sono finalizzati ad:

- evitare la riduzione degli ambiti di pertinenza idraulica attraverso sottrazioni di aree all'allagamento che non siano giustificate da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti e non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
- mantenere i caratteri geomorfologici di modellamento fluviale del terreno, con specifico riferimento a paleoalvei ed orli di scarpata di erosione fluviale;
- promuovere ed indirizzare la progettualità degli interventi per il miglioramento della fruibilità dell'ambito fluviale, in termini di compatibilità funzionale e di sicurezza delle strutture con le condizioni di potenziale allagamento.

Prescrizioni. Negli ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona come sopra specificati, l'ammissibilità di qualsiasi intervento di trasformazione del suolo, del sottosuolo o la realizzazione di opere edilizie e infrastrutturali è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nella Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

13. Le prescrizioni sopra riportate sono da intendersi immediatamente applicabili anche alle parti del territorio interessate dal previsto "ampliamento del Parco dei Mulini", come meglio identificate nell'elaborato PdR2.

### Articolo 30 PLIS del Roccolo

1. Comprende le parti di territorio comunale che, unitamente a quelle individuate nei Comuni di Arluno, Busto Garolfo, Canegrate, Casorezzo e Nerviano, costituiscono, per la presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, un vasto ambito di salvaguardia ambientale ed ecologica.
2. Il PGT indica con apposita perimetrazione le aree interessate dal PLIS del Roccolo, ai sensi dell'art. 34 della LR 86/1983.
3. All'interno delle aree attuali del PLIS del Roccolo valgono le prescrizioni di cui agli artt. 28, 28 bis e 28 ter ed oltremodo quanto di seguito disciplinato.
4. Non è consentito l'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi artigianali ed industriali, mentre per le attività già eventualmente assentite è consentita la prosecuzione, a condizione che non vengano svolte lavorazioni classificate nocive e insalubri, ai sensi della normativa vigente. Gli interventi edilizi sugli edifici adibiti alle predette attività potranno essere connessi unicamente a opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico e risanamento conservativo, a condizione che ne sia migliorato l'inserimento ambientale.

In quest'area sono ammessi interventi edilizi per:

- a. Nuovi edifici residenziali e recupero, anche in ampliamento di quelli esistenti, purché connessi all'attività agricola. L'intervento è assentito previa verifica dell'esistenza delle strutture aziendali nei limiti previsti dalla L.R. 12/2005.
- b. Fabbricati di servizi utili all'attività agricola. Per detti fabbricati i limiti sono quelli previsti dalla L.R. 12/2005. Tale edificazione potrà avvenire previa stipula dei relativi atti di asservimento da trascrivere nei registri immobiliari, redatti al fine di mantenere la destinazione d'uso e la consistenza dei fondi.
- c. Nuovi allevamenti zootecnici o ampliamenti di quelli esistenti con annessi fabbricati ed impianti necessari alle attività zootecniche, secondo accertati criteri di compatibilità ambientale, così come indicato nella normativa vigente.
- d. L'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi di prima trasformazione, purché collegati ad insediamenti agricoli esistenti ed aventi come oggetto la lavorazione di prodotti aziendali.

In quest'area è ammessa l'attività agrituristica di cui alla normativa regionale vigente, purché localizzate entro il sedime edificato.

Le colture florovivaistiche ed orticole non devono prevedere opere ad impianto fisso fuori terra. Per gli edifici residenziali esistenti, con destinazione non connessa all'attività agricola, sono ammessi unicamente interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Gli ampliamenti ed i nuovi insediamenti di edifici diversi dagli abitativi, consentiti ai punti precedenti, dovranno presentare tipologie consone all'esistente.

Si applicano in

5. È sempre ammessa sugli edifici esistenti la manutenzione ordinaria, straordinaria e il risanamento conservativo.

Ogni altro intervento di risanamento e di recupero è soggetto a formazione di piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78 esteso a tutto l'ambito cortilizio in cui l'unità ricade.

Il piano di recupero si attuerà mediante individuazione di unità minime di intervento e nel rispetto delle presenti norme:

- a. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; eventuali trasformazioni, ampliamenti e nuovi inserimenti dovranno presentare tipologie consone all'esistente. In tal senso andranno rispettati i caratteri tipo-morfologici del nucleo edificato con la valorizzazione degli edifici storici di rilievo, la riproposizione delle partiture e della continuità delle facciate, il mantenimento delle corti e degli androni di passaggio, delle altezze e dei materiali.
  - b. I caratteri tipologici ripercorreranno gli elementi tipici dell'architettura rurale lombarda come le coperture in coppi in cotto su orditura lignea, i serramenti in legno verniciato, l'uso del mattone a vista abbinato all'intonaco a civile tinteggiato nella gamma di colori delle terre.
  - c. Gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti dovranno comunque rispettare i caratteri tipo-morfologici del complesso edificato.
  - d. Qualora, per un migliore utilizzo agricolo degli edifici esistenti si rendessero necessarie demolizioni con ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione andrà prevista con soluzioni planivolumetriche che, in ogni caso, non alterino la lettura del complesso e con caratteristiche tipo-morfologiche adeguate alle particolarità architettoniche presenti.
6. Prescrizioni di carattere generale. Su tutta la rete irrigua è vietata l'esecuzione di nuovi interventi di tombinatura, con la sola esclusione di tratti strettamente necessari a comprovate esigenze irrigue, alla creazione degli accessi ai fondi o dei passaggi connessi con viabilità o servizi o con interventi di messa in sicurezza a regimazione di tratti della rete.

La recinzione dei fondi boschivi è vietata.

La recinzione dei fondi agricoli:

- a. è ammessa solo a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata;
- b. non può avere carattere esteso e continuo e deve sempre garantire opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti;
- c. essere realizzata con palo di legno e filo metallico o staccionata in legno, eventualmente accompagnata da siepi arbustive autoctone;
- d. deve in ogni caso essere assicurata la permeabilità alla fauna selvatica.

Sono ammesse recinzioni con rete metallica a fondazioni isolate e siepe, solo a tutela di residenze ed aree edificate e solo per comprovate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività e dei complessi produttivi esistenti, limitatamente al perimetro degli edifici e delle relative pertinenze.

Sono consentite recinzioni temporanee per il pascolo del bestiame, da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso e per il rimboschimento.

La distanza delle recinzioni dal confine delle strade o dal ciglio delle strade interpoderali deve essere di almeno 3,00 m.

Su tutto il territorio del Parco è vietata la realizzazione di nuove infrastrutture stradali di servizio a carattere sovra comunale, fatte salve le infrastrutture strategiche definite dalla Regione.

Su tutto il territorio del Parco è vietato:

- la realizzazione di campeggi e la sosta di campers e roulotte;
- la realizzazione di impianti di smaltimento o trattamento di rifiuti e di ammasso e trattamento di carcasse di veicoli e rottami, fatto salvi i materiali destinati al riutilizzo nell'attività agricola, purché nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle di inerti provenienti da scavo e demolizioni, purché non contenenti materiali pericolosi, aventi finalità di bonifica o di ripristino ambientale nell'ambito di cava;

- l'ammasso di materiali di scavo o d'opera all'esterno delle aree di pertinenza dei nuclei edificati o al di fuori di eventuali cantieri e, comunque, per periodi non strettamente connessi con la logistica di opere in corso di attuazione;
- l'effettuazione di interventi di scavo e sbancamento (se non finalizzati alla eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico od alla bonifica di aree degradate);
- la installazione di cartelli pubblicitari. Per quelli già esistenti è prevista la rimozione entro 60 giorni dalla data di adozione del presente documento.

### **Articolo 31 Corsi d'acqua**

1. I corsi d'acqua esistenti e identificati nell'elaborato PdR1 sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.
2. L'alveo dei fiumi deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili, connessa a problemi viabilistici o idraulici.
3. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme disposte dagli Enti competenti, dallo Studio geologico e quelle relative al reticolo idrico minore.

### **Articolo 31bis Aree agricole allo stato di fatto e maggiorazione del contributo di costruzione**

La tavola DP02 del Documento Piano identifica con apposita simbologia le aree agricole allo stato di fatto all'interno delle quali si applicano le maggiorazioni del contributo di costruzione secondo quanto stabilito trova applicazione il combinato disposto regionale di cui al c. 2bis art. 43 L.r. 12/2005 e s.m.i. e c. 2-sexies art.43 L.r. 12/2005 e s.m.i. nella misura definita dal regolamento dell'amministrazione comunale.

## **CAPO V NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 32 Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni**

1. Nelle aree soggette a PA o PCC, fino all'attuazione delle previsioni devono essere osservate le seguenti prescrizioni da ritenersi aggiuntive rispetto a quanto disposto per legge ed estendendo le disposizioni legislative riferite agli strumenti urbanistici attuativi anche ai procedimenti sottoposti a PCC:
  - per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art 9 comma 2 del DPR 380/2001;
  - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune, dei soggetti di diritto pubblico e dei soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - è ammessa la realizzazione di: posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti;
  - nuove recinzioni su lotti o aree liberi esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.
2. Edificazioni in corso di esecuzione:
  - I piani urbanistici attuativi e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati adottati, approvati e siano vigenti alla data di adozione del PR, mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza ai sensi dell'Articolo 25, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nel Piano stesso (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti). La validità ed efficacia di tali piani e atti costituisce presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'esecuzione delle opere e interventi edilizi previsti dai piani stessi.

- Gli altri titoli abilitativi rilasciati dalla pubblica amministrazione anteriormente alla data di entrata in vigore della Variante Generale del PGT, che legittimino l'esecuzione di opere o interventi edilizi in contrasto con le previsioni del Piano stesso, decadono di diritto salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio.
- In caso di varianti che non configurano una variazione essenziale, presentate o comunque effettivamente realizzate nella validità del titolo abilitativo conseguito, saranno da ritenersi comunque conformi le opere (da eseguirsi o eseguite) secondo le previgenti previsioni urbanistiche.
- In caso di parte di intervento non ultimata nel termine di validità del titolo, le opere di completamento dovranno essere pienamente conformi alle presenti NDA. E' da intendersi ultimato l'edificio completo almeno al "rustico" ossia un'opera mancante solo delle finiture e dei tavolati interni ma comprensiva delle tamponature esterne e della copertura.

### **Articolo 33 Edifici in contrasto con il PGT**

1. Gli immobili esistenti non conformi alle previsioni del presente PGT, possono essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico, adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni. Tutti gli interventi di cui sopra non devono comunque portare ad una modifica della destinazione d'uso che risulti in contrasto con le previsioni del PGT.
2. Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PGT.
3. Dalla data di efficacia del presente PGT le varianti essenziali ai progetti devono essere conformi alle nuove disposizioni, mentre quelle non essenziali sono ammesse fino al termine di validità del titolo abilitativo.
4. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento di modifica, purché conformi alle disposizioni del PGT ed alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia; in caso di contrasto con il PGT possono essere eseguiti i soli interventi conservativi (manutenzione straordinaria e restauro/risanamento conservativo) ma senza alcuna modifica della destinazione d'uso.

## TITOLO III PIANO DEI SERVIZI

### CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

#### Articolo 34 Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PS

1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del PS, è suddiviso nelle seguenti categorie di Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito “servizi pubblici” o “aree per servizi”):
  - Servizi con consumo di suolo
  - Servizi senza consumo di suolo.
2. Il mutamento di destinazione di un’area dalla categoria Servizi senza consumo di suolo verso la categoria Servizi con consumo di suolo deve garantire il rispetto dei parametri di legge in materia di consumo di suolo; la delibera di approvazione dovrà esplicitamente darne atto prevedendo contemporaneamente la compensazione con analoga riduzione di ulteriori servizi a consumo di suolo al fine di garantire l’invarianza dei valori.
3. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza, le previsioni del PS che demandino al proprietario dell’area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa all’intervento della pubblica amministrazione e, comunque, in tutti i casi dove è applicabile il meccanismo compensativo/perequativo.

### CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI

#### Articolo 35 Determinazione delle tipologie di servizi

1. Sono servizi pubblici quelli:
  - a. realizzati direttamente dall’Amministrazione Comunale;
  - b. asserviti all’uso pubblico o ceduti al Comune all’interno dell’ambito oggetto di PCC, PA, e APN;
  - c. privati regolati da apposito atto di asservimento e da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel PS, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati, a favore della popolazione residente e/o di quella gravitante a Parabiago.
2. La convenzione, l’atto di asservimento ed il regolamento d’uso di cui al comma precedente, dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e avere il seguente contenuto minimo essenziale:
  - oggetto del servizio fornito;
  - validità della convenzione (durata e decorrenza del servizio);
  - caratteristiche prestazionali e modalità di gestione del servizio proposto;
  - previsioni 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, anziani, residenti, ecc.);
  - regolamentazione del servizio alla sua scadenza (possibilità di rinnovo, conferma della destinazione funzionale con gestione solo privata, riconversione funzionale del servizio).
3. Per gli edifici ed impianti destinati a servizi pubblici:
  - di proprietà dell’Amministrazione Comunale, gli indici ed i parametri di cui ai successivi Articoli, non sono vincolanti per le opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale.
  - di proprietà di enti diversi dall’Amministrazione Comunale, è altresì ammesso un incremento una tantum della SL esistente alla data di adozione del PGT, fino ad un massimo del 20%, in relazione ad obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale del servizio, che dovranno essere adeguatamente dimostrati ed argomentati. I suddetti ampliamenti potranno realizzarsi con soprizzo e/o con una nuova costruzione, purché le altezze si uniformino a quelle degli edifici circostanti e sia garantita una quota minima di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto. Ai fini del calcolo della SL

- esistente, verrà tenuto conto della SL degli edifici o porzioni degli edifici assoggettati a servizio od attrezzatura pubblica o di uso pubblico.
4. È sempre consentito, a prescindere dai parametri urbanistici ed ecologici di cui alle presenti NDA, l'adeguamento tecnologico degli impianti, effettuare interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per il rispetto o l'adeguamento alle norme di sicurezza o alla normativa sovraordinata. In relazione all'ampliamento della SL destinata ad attrezzature, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere integrazione delle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
  5. Con apposita simbologia "XX" nell'elaborato PdS1 sono individuate le misure strutturali definite dallo Studio comunale di gestione del rischio idraulico. Tale individuazione, ai fini urbanistici, ha carattere preliminare e orientativo e non rappresenta l'esatta estensione della infrastruttura. In sede di elaborazione del progetto infrastrutturale sono definiti gli aspetti dimensionali senza che ciò costituisca Variante al PGT.

### Articolo 36 Servizi con consumo di suolo

1. Con riferimento all'elaborato PdS1, le aree per Servizi con consumo di suolo sono classificate come segue, precisando che le categorie indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. **Amministrazione (A)**: le sedi istituzionali, delle forze dell'ordine, dei corpi/dipartimenti/agenzie dello Stato e dei soggetti di diritto pubblico e dei soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - b. **Assistenza (H)**: gli immobili destinati ai servizi alla persona di carattere sociale, assistenziale e sanitario, gli asili nido nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - c. **Cimitero (C)**: gli impianti per le sepolture e il culto dei defunti nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - d. **Impianti (T)**: gli impianti per la gestione e sviluppo dei servizi tecnologici a rete o puntuali, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - e. **Istruzione (I)**: le scuole, i centri di orientamento allo studio e i servizi di formazione professionale di ogni ordine e grado, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - f. **Religione (R)**: gli immobili destinati alle attività di culto e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio, così come definite dalla legislazione vigente.
  - g. **Tempo libero (L)**: gli immobili destinati ai servizi di carattere culturale, ricreativo e gli impianti sportivi, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - h. **Residenza sociale (RS)**: gli immobili realizzati al fine di soddisfare la domanda di alloggi destinati alle fasce di popolazione che non sono in grado di accedere all'acquisto o alla locazione di abitazioni nel libero mercato immobiliare.
2. Sono inoltre di seguito classificati, e riportati nell'elaborato PdS1, i Servizi con consumo di suolo nella specifica tipologia dei "Servizi per la mobilità", precisando che le categorie e definizioni indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. **Parcheggio (P)**: gli immobili destinati alla sosta dei veicoli e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - b. **Strada (S)**: aree ad uso pubblico e infrastrutture connesse funzionali alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare; la classificazione delle strade è determinata nel Piano Urbano del Traffico o nel Codice della strada.
  - c. **Sagrato (SA)**: aree ad uso pubblico e infrastrutture connesse, prospiciente chiese, prevalentemente destinate alla circolazione o sosta pedonale.
  - d. **Ferrovia (F)**: aree e infrastrutture destinate al servizio ferroviario.
  - e. **Area Mercato/Parcheggio (M/P)**: aree destinate a parcheggio ed area mercato settimanale.

- f. **Parcheggio/vasca volano (P\*)**: aree destinate a parcheggio con possibilità di realizzazione nel sottosuolo di strutture idrauliche.

### Articolo 37 Servizi senza consumo di suolo

1. Con riferimento all'elaborato PdS1 le aree per Servizi senza consumo di suolo sono classificate come segue, precisando che le categorie indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. **Verde (V)**: i parchi pubblici, le aiuole, aree di sgambamento cani, gli orti urbani, le aree di riequilibrio ecologico, nonché le relative strutture funzionali allo svolgimento del servizio.
2. Con apposita simbologia **"SV"** è individuata l'area destinata per le installazioni dei circhi, delle attività dello spettacolo viaggiante e dei parchi di divertimento. In tale area sono ammesse solo strutture temporanee che non producano impermeabilizzazione del suolo.
3. Con apposita simbologia **"V\*"** sono individuate le "Aree a verde oggetto di interventi Expo2015" per le quali si applicano, in aggiunta alle presenti NDA, le specifiche disposizioni derivanti dall'attuazione delle relative convenzioni e in particolare è obbligatorio mantenere i sistemi verdi realizzati.

### Articolo 38 Rete Ecologica Comunale

1. La Rete Ecologica Comunale è individuata nell'elaborato PdS2 e integra le omologhe reti a livello provinciale e regionale la cui disciplina prevalente si intende integralmente richiamata.
2. Le aree della Rete ecologica Comunale sono volte a migliorare gli ecosistemi, ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mediante:
  - a. formazione, riqualificazione e cura di spazi aperti permeabili e di sistemi verdi;
  - b. miglioramento ecosistemico delle aree fluviali e peri-fluviali e dei reticoli idrici del Canale Villoresi e del fiume Olona;
  - c. interventi di forestazione urbana e formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di valenza ecologica;
  - d. mantenimento e sviluppo delle funzioni produttive agricole del presidio del territorio e di filiere di economia circolare che riguardano non solo la produzione di cibo di qualità, ma anche la fornitura di servizi ecosistemici per il potenziamento e la cura della rete ecologica e la mitigazione dei cambiamenti climatici;
  - e. ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
  - f. costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
3. All'interno delle aree della Rete ecologica Comunale sono sempre ammessi interventi di:
  - a. potenziamento, qualificazione, cura, collegamento ecologico e fruitivo;
  - b. controllo delle specie aliene;
  - c. tutela degli elementi rilevanti del paesaggio culturale e dell'ambiente.
4. Agli specifici ambiti interni alla Rete ecologica Comunale si applicano le seguenti disposizioni:
  - a. Elementi della Rete Ecologica Regionale: devono essere promosse forme di connessione ecologica tra le diverse aree appartenenti alla Rete Ecologica Regionale, nonché forme di risanamento ambientale e riconversione naturalistica.
  - b. Elementi della Rete Ecologica provinciale: devono essere mantenuti e sostenuti gli ecosistemi presenti; le azioni devono essere finalizzate al miglioramento della funzione ecologica; evitare interventi che possono ulteriormente frammentare il territorio e compromettere la funzione ecologica.
  - c. Varco ecologico (PTCP/PTM): devono essere previsti interventi volti a mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture e zone urbanizzate nonché a ricomporre la continuità ecologica interrotta.
  - d. Corridoi in progetto: nel caso di nuovi insediamenti che interferiscano con la continuità del corridoio si deve garantire una fascia di naturalità orientata nel senso del corridoio mediante interventi di rinatpaesaguralizzazione tra cui l'equipaggiamento vegetazionale

5. Tutti gli interventi ammessi devono essere accompagnati da adeguati interventi di qualificazione dei valori ecologico-ambientali.
6. L'individuazione delle aree della Rete ecologica Comunale nell'elaborato PdS2 non configura vincolo espropriativo e non obbliga all'asservimento o al convenzionamento se non per le aree qualificate come Servizi ai sensi degli Articoli precedenti interessate dalle indicazioni del PS.
7. Le aree appartenenti al Territorio urbano consolidato o al Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica individuate nell'elaborato PdR1 interessate dalla Rete Ecologica Comunale sono computabili ai fine della determinazione della capacità edificatoria così come disposta dal PR per le diverse Unità territoriali.

### CAPO III DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI

#### Articolo 39 Destinazioni d'uso

1. Nelle aree per servizi di cui al presente Titolo, con esclusione agli ambiti destinati alla Ferrovia, sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. Abitare, salvo nelle aree classificate come Religione dove sono ammesse le funzioni residenziali previste dalla legislazione vigente, nelle aree classificate come RS e nelle aree con presenza di alloggi comunali.
  - b. Turismo
  - c. Terziario
  - d. Agricoltura
  - e. Medio e Grande commercio
  - f. Produzione
  - g. Logistica
  - h. Carburanti
2. Sono inoltre vietati:
  - a. esercizi commerciali di vicinato, salvo quanto precisato al successivo comma;
  - b. esercizi pubblici, salvo quanto precisato al successivo comma;
  - c. artigianato di servizio e attività artigianale;
3. Nelle aree classificate come Verde, Tempo libero, Ferrovia e Parcheggio sono ammessi esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici, ma solo se a carattere temporaneo e laddove il termine di mantenimento delle opere sia limitato dalla specifica convenzione.
4. Negli ambiti destinati a Ferrovia sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. Abitare, salvo unità per il personale addetto al servizio e comunque con SL massima pari a 150 mq
  - b. Agricoltura
  - c. Medio e Grande commercio
  - d. Carburanti
5. In deroga a quanto sopra l'Amministrazione Comunale può, per le aree di proprietà e di uso pubblico, prevedere qualunque destinazione d'uso, mentre gli altri soggetti/Enti dovranno preventivamente convenzionare con l'Amministrazione Comunale l'ammissibilità delle destinazioni sopra vietate per valutarne l'interesse pubblico.

#### Articolo 40 Quantità di aree per servizi

1. Il PS definisce una quantità di aree destinate alla realizzazione di servizi commisurata all'entità degli insediamenti, da cedere gratuitamente al Comune nei casi previsti dal PR o DP. La realizzazione di infrastrutture e attrezzature per servizi non incide sulla edificabilità prevista per l'intervento stesso; in tali casi devono essere osservati gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente Titolo, applicati con riferimento alla superficie di pertinenza delle predette infrastrutture e attrezzature.
2. Le quantità minime prescritte, con riferimento alle destinazioni di cui alle presenti NDA, sono:
  - a. Abitare, Terziario, Turismo e Mixité = 100% della SL
  - b. Produzione, Logistica = 10% della SL
  - c. Medio e Grande commercio = 200% della SL
  - d. Carburanti, Agricoltura, Servizi = 0% della SL.

3. Le quantità prescritte nelle schede del DP di cui al Titolo IV, laddove superiori alle quantità indicate nel presente Articolo, sono da ritenersi prevalenti.
4. Le quantità minime di cui al presente Articolo si applicano anche in caso di mutamento di destinazione d'uso con opere, con riferimento alle superfici oggetto di mutamento.
5. Le dotazioni di aree per servizi prescritte dalle presenti NDA, si intendono riferite alla destinazione d'uso individuata e così di seguito calcolate:
  - a. In sede di pianificazione attuativa la dotazione di aree per servizi deve essere commisurata all'intera effettiva articolazione funzionale prevista.
  - b. In caso di PCC la dotazione di aree per servizi indicate al comma 2 deve essere commisurata all'intervento specificatamente previsto, con esclusione degli eventuali edifici/fabbricati esistenti (ma solo laddove non sia previsto un intervento di ristrutturazione edilizia o comunque una modifica di destinazione d'uso);
  - c. In tutte le parti del territorio comunale, per gli interventi che comportano un cambio di destinazione d'uso mediante la realizzazione di opere edilizie, occorre reperire aree a servizi oppure monetizzare le rispettive superfici per una quantità pari alla differenza tra la quantità necessaria per la destinazione d'uso desumibile dall'ultimo titolo abilitativo (titolo che ha definito la specifica destinazione d'uso; in caso di fabbricati di antica costruzione ove non è rilevabile il titolo abilitativo occorrerà riferirsi alla prima documentazione catastale disponibile) e la nuova destinazione.
6. Nel caso di asservimento all'uso pubblico della sola superficie in soprasuolo con mantenimento della proprietà e della possibilità di trasformazione del corrispondente sottosuolo in capo al privato, i parametri di cui sopra sono aumentati del 30%. Per le aree asservite ad uso pubblico non sarà accoglibile alcuna modalità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione mentre saranno in perpetuo a carico della parte privata gli oneri manutentivi delle aree stesse.
7. Il Comune può accettare o richiedere:
  - a. che le aree per servizi siano reperite all'esterno del perimetro dell'intervento urbanistico o edilizio che ne ha generato il fabbisogno tra le aree destinate a servizi pubblici dal PS. In particolare, in alternativa alla cessione all'interno del perimetro di intervento, nel caso in cui l'acquisizione delle aree per servizi all'interno dell'ambito di intervento non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere:
    - la cessione, in alternativa alle aree per servizi, di aree agricole purché siano comprese nella Rete Ecologica Comunale individuata nell'elaborato PdS2; in tal caso la superficie da cedere è pari a 2 volte la dotazione minima prevista;
    - la cessione di aree esterne, individuate dal PGT come aree a servizi nell'elaborato PdS1 (ad esclusione delle aree destinate a strada), in quantità pari a 1,5 volte la dotazione minima prevista;
    - la cessione di aree esterne, indipendentemente dalla destinazione del PGT, riconosciute tuttavia esplicitamente di interesse pubblico con apposita delibera del Consiglio Comunale, in quantità pari a 1,5 volte la dotazione minima prevista. Tali aree saranno comunque vincolate alla medesima disciplina che regola il consumo di suolo previsto dall'originaria destinazione di PGT;
  - b. la monetizzazione delle aree a servizi. L'Amministrazione Comunale determina con apposito atto deliberativo l'importo unitario delle monetizzazioni delle aree a servizi non cedute, sulla base dei contenuti dell'art. 46, comma 1 della L.R. 12/2005, ed in relazione alla destinazione funzionale delle aree interessate. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria previste dal PS e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
8. Nel computo delle quantità minime sono escluse le aree stradali.

#### **Articolo 41 Modalità di acquisizione delle aree per servizi**

1. Le aree su cui i servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi, e per le quali il PS ne riserva l'attuazione ad Enti pubblici, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio.
2. In alternativa alle modalità di acquisizione o attuazione di cui ai commi precedenti si applica il principio della compensazione urbanistica di cui all'Articolo successivo.

#### **Articolo 42 Applicazione della compensazione urbanistica**

1. Alle aree di cui al comma successivo il PGT attribuisce una "Capacità Edificatoria di Compensazione".
2. La compensazione urbanistica si applica alle seguenti Unità territoriali:
  - a. "Aree di origine", ovvero le aree che generano la Capacità Edificatoria di Compensazione:
    - Aree di cui al comma 1 del precedente Articolo escluse quelle classificate come Strada, Sagrato, Ferrovia, Viabilità di progetto
  - b. "Aree di utilizzo", ovvero le aree che usufruiscono della Capacità Edificatoria di Compensazione:
    - Ambiti di trasformazione (AT)
    - Ambiti di Riqualficazione Urbana (ARU)
    - Unità territoriale O1
    - Unità territoriale R2C
3. La Capacità Edificatoria di Compensazione è:
  - a. espressa in SL generata per ogni unità di superficie dell'Area di origine, con arrotondamento per difetto all'unità superiore;
  - b. facoltativa e aggiuntiva rispetto alla SL massima realizzabile nelle Aree di utilizzo della medesima;
  - c. non può eccedere il 30% della SL massima realizzabile nelle Aree di utilizzo, fatte salve le disposizioni prevalenti indicate nelle norme delle singole unità territoriali.
4. Ai fini della determinazione della Capacità Edificatoria di Compensazione alle Aree di origine è assegnato un IF virtuale = 0,10 mq/mq.
5. I diritti edificatori generati dalla Capacità Edificatoria di Compensazione sono registrati in un apposito documento conservato dal Comune che, a fronte di detta registrazione, rilascia dei certificati di credito edilizio secondo le modalità definite dal Regolamento comunale.
6. Le aree per servizi cedute tramite il meccanismo della compensazione urbanistica sono aggiuntive rispetto alle quantità minime di aree previste all'Articolo 40.
7. Le aree cedute non possono essere gravate da vincolo o servitù (es. servitù di passaggio), salvo diversa determinazione della Giunta Comunale che potrà valutare specifici casi o situazioni (es. lotto intercluso), nonché eventuali forme di convenzionamento per la gestione delle aree stesse, in relazione alla specifica previsione del PS per tale area.
8. I crediti edilizi maturati in forza dei meccanismi di compensazione urbanistica definiti dagli strumenti urbanistici previgenti mantengono la propria validità anche nel periodo di vigenza del presente PGT. L'utilizzo di tali crediti edilizi avviene applicando i meccanismi e i parametri edilizi di cui al presente PGT. Eventuali quote residue dei suddetti crediti edilizi non interamente utilizzati o utilizzabili possono essere nuovamente trasferiti secondo i meccanismi del presente PGT.

#### **Articolo 43 Disposizioni per la realizzazione dei servizi**

1. La realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi a cura dell'Amministrazione Comunale avviene secondo il progetto approvato a norma di legge.
2. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di accettare che i servizi siano realizzati direttamente dai privati; in tali fattispecie le convenzioni di attuazione, approvate dalla Giunta Comunale dovranno prevedere, nel rispetto delle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, le specifiche caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, le opportune analisi tecniche e

- amministrative per la determinazione dei costi delle opere da eseguire, nonché le modalità di svolgimento del collaudo delle opere a lavori conclusi.
3. La realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi a cura di enti diversi dall'Amministrazione Comunale, avviene, per la specifica destinazione indicata, secondo i seguenti parametri, fatto salvo quanto specificato nei successivi commi:
    - IF= 0,5 mq/mq
    - IC= 50 %
    - H ≤ da definirsi in sede di convenzione.
  4. Si applicano le disposizioni contenute nel PUGSS vigente, che costituisce, quale piano settoriale, parte integrante del PS.
  5. Nelle aree classificate come Parcheggio (P) e Area Mercato/Parcheggio (MP) l'IC è pari al 5%.
  6. Nelle aree classificate come Verde (V) è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e si applicano i parametri definiti dal progetto pubblico o dalla convenzione.
  7. Nelle aree classificate come Tempo libero (L) e Ferrovia (F) è consentita la realizzazione di SL da destinare a esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici nella misura massima del 10% della SL totale e comunque con il limite di 150 mq di SL.
  8. Nelle aree classificate come Ferrovia (F) si applicano inoltre le disposizioni di legge relative all'infrastruttura di trasporto e relativa gestione.
  9. Nelle aree classificate come Religione (R) si applicano i seguenti parametri:
    - IF= 0,3 mq/mq
    - IC= 50%
    - H ≤ da definirsi in sede di presentazione del progetto.
  10. Salvo diversa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, nella progettazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e privati asserviti all'uso pubblico scoperti dovrà essere prevista la piantumazione di alberi nella misura minima di 1 esemplare ogni 5 o frazione di 5 posti auto. Gli esemplari arborei comunque dovranno rispondere ai seguenti requisiti particolari: altezza dell'impalcatura dei rami, forma della chioma, assenza di fiori e di frutti che possano danneggiare i veicoli e comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia, secondo i disposti del Regolamento edilizio.

#### **Articolo 44 Disciplina dei Servizi per la mobilità**

1. Per le infrastrutture appartenenti ai Servizi per la mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PGT, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
2. Per le infrastrutture da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PGT e individuati come "Viabilità di progetto" nell'elaborato PdS1, sono indicativi, ancorché conformativi del regime dei suoli e costituiscano vincolo preordinato all'esproprio, e saranno definiti nell'ambito dei rispettivi progetti esecutivi senza che ciò costituisca Variante al PGT, a condizione che le infrastrutture siano contenute nelle corrispondenti fasce di rispetto, quantificate in 10 m per lato a partire dal ciglio stradale.
3. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a PA o PCC, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, il PA può proporre nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti occorrenti a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.
4. La rete indicata nell'elaborato PdS1 individua i principali percorsi ciclopedonali esistenti e/o in corso di realizzazione e quelli di progetto. I tracciati indicati rappresentano solo gli itinerari e possono subire modifiche di ordine planimetrico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto senza che ciò costituisca Variante al PGT.
5. All'interno del sedime delle Strade come sopra definite è sempre possibile realizzare spazi pubblici per la sosta.
6. Con apposita simbologia sono indicati nell'elaborato PdS1 gli spazi attrezzati per la sosta delle biciclette in prossimità della stazione ferroviaria.

## CAPO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

### Articolo 45 Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni

1. Nelle more della concretizzazione dei servizi previsti dal PS, nelle aree di cui al presente TITOLO sono vietati interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con e senza demolizione.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT in contrasto con le disposizioni del PS sono consentiti esclusivamente interventi di :
  - a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza alcuna modifica della destinazione d'uso.
  - b. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR 6/1989;
  - c. sistemazioni di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali";
  - d. riparazione e reintegrazione di recinzioni esistenti, senza alcuna modifica delle caratteristiche preesistenti;
  - e. realizzazione di parcheggi secondo le vigenti disposizioni della Legge Regionale;
  - f. realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo.
3. Sono ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PS.
4. È ammessa la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.
5. È consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.
6. È ammessa, da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

## TITOLO IV DOCUMENTO DI PIANO

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 46 Disposizioni generali

1. Il DP individua e definisce gli Ambiti di trasformazione (di seguito AT).
2. Gli AT sono individuati nell'elaborato DP1 e nelle Schede di indirizzo di cui al presente Titolo.
3. Gli interventi si attuano mediante PA.
4. Gli interventi previsti per ciascun AT sono definiti in linea di massima e con scelte che nelle successive fasi del processo di pianificazione troveranno definizione con piani o programmi attuativi, che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni.
5. Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi di legge.
6. L'assetto geologico, idrogeologico e sismico è definito dallo Studio geologico.
7. La modifica del perimetro del PA nonché la suddivisione in sub-ambiti, purché non vi sia un aumento del carico urbanistico e non vi sia un cambio delle destinazioni d'uso, non è da qualificare come intervento da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

#### Articolo 47 Criteri di compensazione urbanistica

1. Il DP attribuisce alle aree per servizi, come definite all'Articolo 36 e individuate dal PS, una Capacità Edificatoria di Compensazione.
2. La Capacità Edificatoria di Compensazione è un diritto edificatorio assegnato al proprietario a compensazione della cessione gratuita al Comune delle aree secondo le modalità di cui all'Articolo 42.
3. Parametri e modalità di attuazione della compensazione urbanistica sono disciplinati dal PS.
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che conseguano le finalità di cui all'art. 11 della LR 12/2005 l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato del 20% tranne che nelle seguenti Unità territoriali: UTO1 - UTA1 - ARU - AT. E' inoltre esclusa l'applicazione del suddetto incremento agli edifici esistenti alla data di adozione della presente PGT posti all'interno di aree per servizi. I diritti edificatori derivanti dall'applicazione del presente comma possono essere impiegati nelle Aree di utilizzo di cui all'Articolo 42.

#### Articolo 48 Schede di indirizzo

1. Le Schede di indirizzo di cui al presente Titolo dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni ambito è sottoposto, nonché le procedure per la formazione dei Piani urbanistici attuativi di ogni singolo ambito e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi PA.
2. Le schede di indirizzo indicano gli eventuali indirizzi, con valore di linee guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni ambito di riqualificazione e riassetto urbano e riguarda i seguenti elementi di progetto:
  - Perimetrazione dell'ambito e parametri urbanistici
  - Destinazioni d'uso non ammesse
  - Quantità dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico indotti dall'intervento da cedere all'interno del perimetro
  - Prescrizioni particolari.
3. Per la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate;
  - È ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde;
  - La realizzazione di parcheggi interrati non dovrà interessare le aree verdi e i corselli di accesso alle autorimesse interrate dovranno essere in prevalenza contenuti in superfici coperte;

- La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, dovrà essere sistemata a verde con adeguate piantumazioni o pavimentata;
4. La dimensione delle aree indicate nelle Schede è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento o Permessi di costruire convenzionati.

#### **Articolo 49 Interventi ammessi in assenza di pianificazione attuativa**

1. Negli AT fino all'approvazione dei corrispondenti strumenti attuativi devono essere osservate le seguenti prescrizioni da ritenersi aggiuntive rispetto a quanto disposto per legge:
- per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse ai sensi dell' art. 9 comma 2 del DPR 380/2001.
  - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune e dei soggetti di diritto pubblico e i soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - è ammessa, a cura di soggetti privati, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria previa sottoscrizione di specifica convenzione;
  - è ammessa la realizzazione di: posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti; nuove recinzioni, esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.

## CAPO II DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Articolo 50 Scheda di indirizzo AT1a

#### **Obiettivi dell'intervento**

La trasformazione dell'area rappresenta un'occasione per avviare un processo di rigenerazione urbana di parti importanti del tessuto urbano esistente e per consolidare le reti di relazione tra il centro storico del capoluogo e il resto del tessuto urbano del capoluogo stesso.

Il progetto di trasformazione urbana coinvolge una pluralità di temi:

- riordino e ridisegno di aree collocate ai margini del sistema urbano
- inserimento di funzioni coerenti e compatibili con il tessuto urbano circostante, a prevalente destinazione residenziale e servizi pubblici
- potenziamento e qualificazione della presenza di spazi pubblici, connessi con l'attuale presenza di servizi pubblici
- inserimento ambientale e paesistico dei nuovi interventi
- miglioramento dell'accessibilità al comparto.

#### **Usi non ammessi**

- Agricoltura, Medio commercio, Grande commercio, Produzione, Logistica, Carburanti.

#### **Parametri urbanistici**

- Superficie Territoriale = 6.140 mq
- Superficie Lorda assegnata = 2.771 mq
- Superficie Lorda in applicazione della compensazione urbanistica = 442 mq
- $H \leq 17,00$  m
- IC = 40%.

#### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

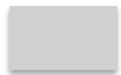
Quantità minima di aree a servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

#### **Prescrizioni particolari**

Trattandosi di area produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.

Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.

Lungo via Alfieri dovrà essere garantito spazio per la localizzazione del percorso ciclo-pedonale, dei parcheggi pubblici e di filari alberati in prosecuzione su via Buccari.



Parcheggio



Intervento di mitigazione ambientale



Percorsi mobilità lenta



Accesso ambito di intervento

## Articolo 50bis Scheda di indirizzo AT1b

### **Obiettivi dell'intervento**

La trasformazione dell'area rappresenta un'occasione per avviare un processo di rigenerazione urbana di parti importanti del tessuto urbano esistente e per consolidare le reti di relazione tra il centro storico del capoluogo e il resto del tessuto urbano del capoluogo stesso.

Il progetto di trasformazione urbana coinvolge una pluralità di temi:

- riordino e ridisegno di aree collocate ai margini del sistema urbano
- inserimento di funzioni coerenti e compatibili con il tessuto urbano circostante, a prevalente destinazione residenziale e servizi pubblici
- potenziamento e qualificazione della presenza di spazi pubblici, connessi con l'attuale presenza di servizi pubblici
- inserimento ambientale e paesistico dei nuovi interventi
- miglioramento dell'accessibilità al comparto.

### **Usi non ammessi**

- Agricoltura, Medio commercio, Grande commercio, Produzione, Logistica, Carburanti.

### **Parametri urbanistici**

- Superficie Territoriale = 14.669 mq
- Superficie Lorda assegnata = 6.620 mq
- Superficie Lorda in applicazione della compensazione urbanistica = 1.056 mq
- $H \leq 17,00$  m
- IC = 40%.

### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

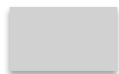
Quantità minima di aree a servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

### **Prescrizioni particolari**

Trattandosi di area produttiva, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle normative vigenti in materia ambientale, da documentare in sede di piano attuativo.

Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nella realizzazione del sistema delle aree verdi e dei percorsi pedonali previsti, conservando e valorizzando l'area verde esistente lungo via Buccari.



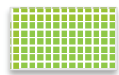
Parcheggio



Intervento di mitigazione ambientale



Area verde da valorizzare



Verde pubblico



Percorsi mobilità lenta



Accesso ambito di intervento

## Articolo 51 Scheda di indirizzo AT2

L'ambito è stato oggetto di Piano Attuativo in variante (di cui al perimetro PAV 02) approvato con DCC n. 92 del 22/12/2020 e con convenzione sottoscritta in data 30/03/2022. Pertanto, laddove il PAV 02 non giunga a completa attuazione, si dovrà provvedere alla ripianificazione dell'ambito nel rispetto della presente scheda.

### **Obiettivi dell'intervento**

Costituiscono obiettivi dell'intervento:

- la riqualificazione di un comparto in parte dismesso;
- la riattivazione di una sezione urbana localizzata nel centro della città;
- la realizzazione di servizi pubblici qualificati;
- il miglioramento delle relazioni spaziali e sociali con particolare riferimento alla mobilità pedonale;
- la valorizzazione del patrimonio architettonico preesistente;
- la conservazione del valore simbolico dell'insediamento produttivo storico.

### **Usi non ammessi**

- Agricoltura, Grande commercio, Produzione, Logistica, Carburanti.

### **Parametri urbanistici**

- Superficie Territoriale = 24.175 mq
- Superficie Lorda assegnata = 13.550 mq
- Superficie Lorda in applicazione della compensazione urbanistica = 1.800 mq
- $H \leq 33,00$  m
- IC = 60%

### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Aree per servizi da rideterminare in funzione delle destinazioni previste in fase di pianificazione attuativa.

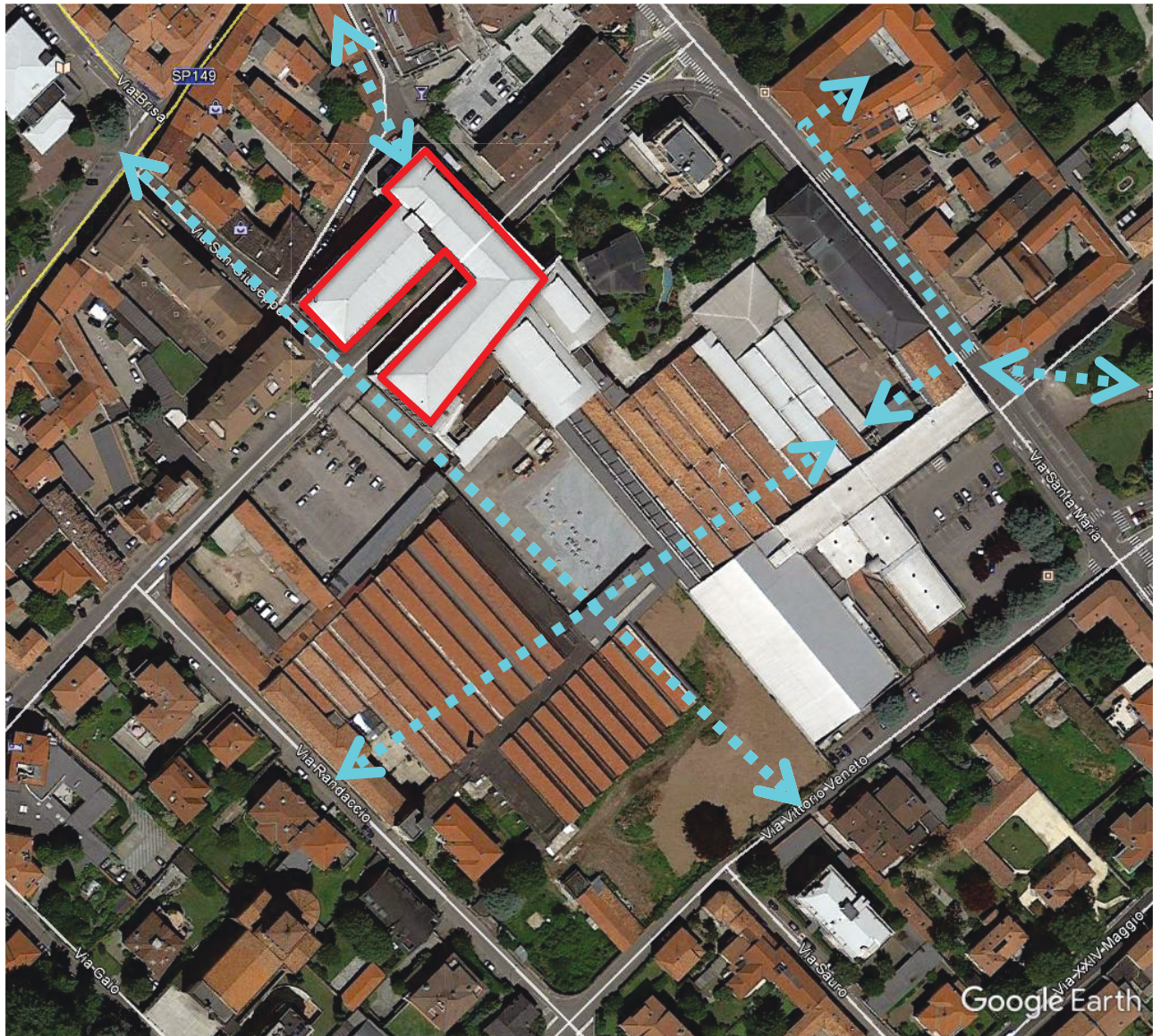
Quantità minima di aree a servizi da prevedere = 15.000 mq

### **Prescrizioni particolari**

La fase di progettazione urbanistica ed architettonica dell'intervento dovrà considerare la posizione strategica dell'ambito. L'importanza delle aree interessate dall'intervento e la necessità di prevedere un progetto di qualità in grado di caratterizzare l'area come "nuova" centralità urbana. Al riguardo, anche il linguaggio architettonico dovrà tendere al raggiungimento di questi obiettivi proponendo anche immagini e architetture "innovative" (landmark urbano).

Particolare attenzione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere posta nella progettazione e nella realizzazione degli spazi pubblici, con una specifica attenzione al ruolo ed alla funzione di quelli pedonali, che dovranno costituire elemento caratterizzante l'area di intervento.

È prevista la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dell'edificio "a ponte" lungo via F.lli Rosselli, valutandone il possibile utilizzo per un insieme articolato di funzioni di interesse pubblico e privato (a titolo esemplificativo Museo Carla Musazzi), escludendo attrezzature di tipo religioso. Le superfici destinate a funzioni pubbliche verranno conteggiate come dotazione di standard pubblico, senza rientrare nel conteggio complessivo della SL di progetto.



Relazioni urbane da creare o valorizzare



Edifici da salvaguardare e valorizzare

## Articolo 52 Scheda di indirizzo AT3

### Obiettivi dell'intervento

- Definire il margine urbano di Villastanza
- Garantire la continuità lungo il canale secondario del Villaresi

### Usi non ammessi

- Agricoltura, Medio commercio, Grande commercio, Produzione, Logistica, Carburanti, Attività insalubri di prima classe ai sensi del DM 05/09/1994

### Parametri urbanistici

- Superficie Lorda assegnata = 13.000 mq al netto dei diritti edificatori già maturati in forza di precedenti atti
- Superficie Territoriale = 27.200 mq
- $H \leq 15,80$  m
- IC = 40%

### Fabbisogno indotto di aree per servizi

Quantità minima di aree a servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

### Prescrizioni particolari

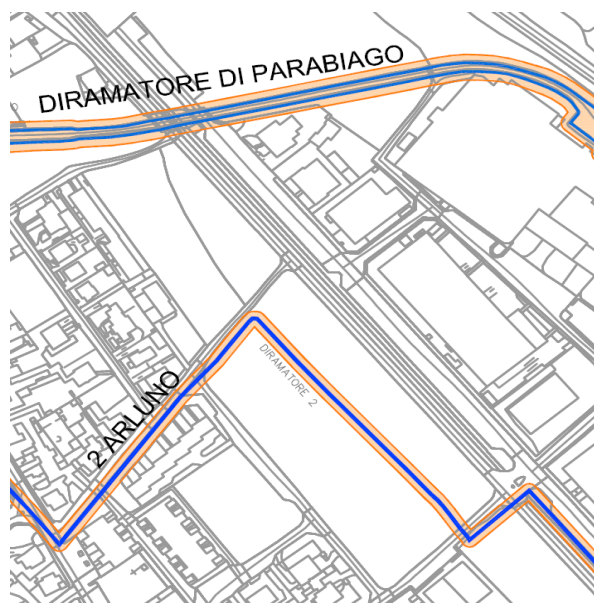
All'interno delle aree private, creare una fascia filtro alberata di almeno 15 m di ampiezza a separazione dell'edificato rispetto a viale Lombardia.

Creazione di un rilevato minimo di 3 m con terra armata piantumato con essenze arboree al fine di garantire il necessario abbattimento acustico e la relativa mitigazione ambientale. La cui progettazione dovrà essere definita in sede di convenzionamento.

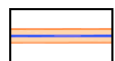
Prevedere la cessione delle aree al margine del canale secondario sino a via Rubens.

Riorganizzare la viabilità eliminando le intersezioni delle vie Rubens e Cimabue con viale Lombardia e non prevedendo nuovi accessi su viale Lombardia

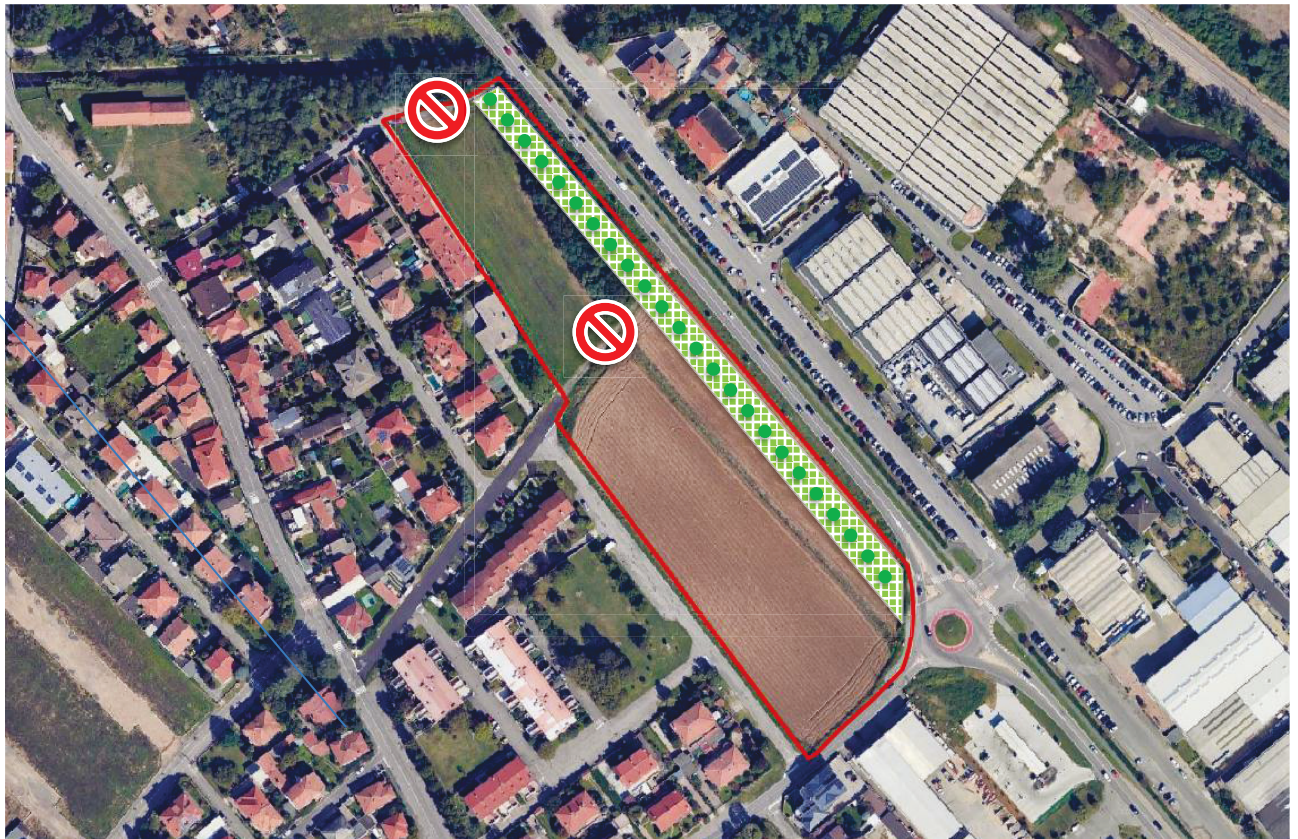
Devono essere rispettati i vincoli di polizia idraulica di cui al seguente estratto della Tavola 5b – Carta dei vincoli.



Canale Derivatore Villaresi con relativa fascia di rispetto (ampiezza = 6 m)



Canale Diramatore Villaresi con relativa fascia di rispetto (ampiezza = 5 m)



Intervento di mitigazione ambientale mediante la creazione di un rilevato minimo di 3 m con terra armata piantumato con essenze arboree



Eliminazione degli accessi delle vie Rubens e Cimabue su viale Lombardia

## ALLEGATO A

### A-1) Definizioni del PGT.

Ai fini delle presenti NDA si applicano le seguenti disposizioni:

#### Quota di sede stradale (Qsd).

È la quota media del tratto di marciapiede pubblico esistente, o in sua assenza della quota media della carreggiata stradale aumentata di 15 cm, antistante il lotto oggetto di intervento (intendendo per lotto di intervento l'area di pertinenza urbanistica). In caso di lotti compresi fra più strade la Qsd si determina come valore medio delle rispettive quote stradali. Tale valore sarà da intendersi "convenzionalmente" quale valore (+/-0,00) per la determinazione e l'applicazione delle presenti norme.

#### Altezza urbana (H)

L'Altezza urbana si misura a partire dalla quota della sede stradale (Qsd) sino ad una delle seguenti quote altimetriche:

- a) Per i fabbricati a destinazione mista o diversa dalla produttiva:
  - al punto più alto della copertura per gli edifici con tetto piano, inteso come copertura avente falda con pendenza inferiore al 5%;
  - al punto di imposta interna del fabbricato (inteso come punto di intersezione tra l'intradosso della copertura e l'interno del muro perimetrale) per gli edifici con tetto inclinato di pendenza inferiore o uguale al 45%;
  - al punto esterno più alto per gli edifici con tetto inclinato di pendenza superiore al 45% o con copertura a volta
- b) Per i fabbricati a destinazione produttiva, all'intradosso della copertura al piano minimo di imposta.

Non sono da considerare ai fini della determinazione dell'Altezza urbana:

- i volumi tecnici comunque denominati purché aventi un ingombro totale, misurato alla sommità, inferiore o uguale a 2,40 mt comprensivo di ogni copertura;
- gli abbaini;
- le canne fumarie;
- i parapetti o le ringhiere di altezza non superiore a cm 110.

Nel caso di copertura con presenza di terrazzo a pozzo o in tasca l'altezza si calcola con riferimento al punto più alto di imposta interna del fabbricato.

Sono da considerare ai fini della determinazione dell'Altezza urbana:

Elementi strutturali ancorché scoperti (es. travi e pilastri non valutabili quali pergole e pergolati riconducibili all'attività di edilizia libera, di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo/soletta), da misurare al punto esterno più alto.

#### Pertinenza ai fini della qualificazione dell'intervento

Ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 ed in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree sono qualificati come interventi di "nuova costruzione" la realizzazione di pertinenze nelle aree di tutela e fasce di rispetto di cui Articolo 15 e nelle seguenti Unità territoriali: UTO1 - UTA1 - UTP2 - UTC1 - UTN1.

Si rimanda alla successiva specifica delle definizioni uniformi (Voce 34) per le modalità di determinazione del volume al fine dell'ulteriore applicazione del suddetto art. 3 del DPR 380/2001.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, sono da intendersi quali pertinenze di fabbricati esistenti i manufatti di ridotte dimensioni come:

- tettoie e piccoli ripostigli (aventi caratteristiche oggettive funzionalmente distinte dal fabbricato principale);
- box-auto;
- piscine.

### Area di pertinenza urbanistica

Ai fini della determinazione della porzione di territorio destinato all'uso edificatorio occorre valutare le aree di pertinenza urbanistica ossia le superfici da considerare per il calcolo degli indici di edificabilità. Tra le aree così individuate e le relative costruzioni si instaura un vincolo di pertinenzialità che permane finché permangono le edificazioni. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti non possono essere ulteriormente conteggiate, in caso di frazionamento successivo alla data del 10/07/1999 (Adozione del PRG 1999 e data dalla quale valutare la saturazione o meno delle particelle catastali – ma con esclusione dei subalterni - ai fini della verifica degli indici e parametri edilizi), se non per saturare l'edificabilità massima ammessa. Fatto salvo quanto disposto in materia di compensazione urbanistica, non è ammesso il trasferimento di edificabilità non solo tra aree con diversa destinazione funzionale (intendendo tra le diverse Unità Territoriali) ma anche tra aree della medesima Unità Territoriale separate da strade pubbliche esistenti o in progetto (ammesso quindi anche tra lotti non adiacenti ma contigui entro lo stretto perimetro determinato dalla previsione o esistenza delle sedi stradali). Nel lotto nel quale è trasferita l'edificabilità è ammesso un  $IF \leq$  al doppio di quanto previsto dalla norma dell'Unità territoriale.

In caso di trasferimento di capacità edificatoria (intendendo possibile il solo parametro rapportabile all'IF e non ad altri indici) su lotto già edificato, la SL trasferita, per essere utilizzabile, dovrà garantire e sopperire ad eventuali capacità edificatorie già mancanti a causa dell'edificazione esistente (determinate dal computo dei fabbricati presenti; pertanto in caso di costruzione esistente che abbia già esaurito la capacità edificatoria consentita non sarà utilizzabile l'intera SL trasferita da altro lotto ma solo la differenza residua).

Eventuali asservimenti già attuati, anche in forza di precedenti strumenti urbanistici, saranno in perpetuo valutati al fine della determinazione della effettiva capacità edificatoria.

Si considera pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione, ecc.).

Al fine della determinazione del limite tra le aree edificabile e le aree per opere di urbanizzazione si possono certamente considerare lievi scostamenti tra lo stato dei luoghi e l'ambito edificabile come determinato dal database topografico; in base ad una puntuale valutazione del lotto sarà ritenuto plausibile la contestualizzazione della previsione secondo l'effettivo stato dei luoghi, in modo tale che la previsione stessa non si scosti da elementi certi (es allineamento dei fabbricati, delle recinzioni esistenti) laddove tuttavia non sia prevalente ed evidente l'interesse pubblico all'esecuzione dell'opera di urbanizzazione.

Non è trasferibile o asservibile le SCOP, le superficie drenanti e comunque eventuali ulteriori superfici valutabili al fine del rispetto dei parametri e indici urbanistici realizzabili su altro lotto.

### Aggetto o Sporto

È da intendersi una qualunque sporgenza a sbalzo di manufatto, privo di montanti o strutture sottostanti di sostegno, non costituente a sua volta elemento di sostegno per ulteriori aggetti o sporti sovrapposti, aperti o chiusi. Tale sporgenza, che può essere orizzontale (parallela al piano orizzontale), verticale (parallela al piano verticale) o inclinata (seguendo una determinata inclinazione rispetto al piano), è impernata su un fulcro dietro il quale è ancorato, è priva di sostegni esterni ed è autoportante. Si considera altresì come sporto di pari profondità quella parte del manufatto aggettante che costituisca raccordo (o la continuità) tra due elementi sporgenti (es. balcone che si sviluppa lungo due lati ortogonali tra loro).

Può essere rilevante o meno ai fini applicativi delle definizioni uniformi e dell'applicazione delle presenti norme, facendo sempre salvo quanto disposto dal Codice Civile.

Si possono riconoscere e differenziare, senza pretesa di esaustività, in:

**1. aggetti o sporti "aperti" orizzontali:**

- a. ballatoi, balconi, pensiline, mensole, gronde, canali di gronda, fioriere;
- b. cornicioni a carattere ornamentale sino ad una profondità max. di 40 cm;

**2. aggetti o sporti "aperti" inclinati:**

- a. scale o rampe senza alcun elemento di sostegno o di chiusura nella parte sottostante;
- b. pensiline a copertura delle sopracitate scale o rampe;

**3. aggetti o sporti "aperti" verticali, anche se posti su aggetti orizzontali:**

- a. rivestimenti decorativi-estetici di pareti ma di tipo aperti (es. tipo a grigliato, traforato, a doghe intervallate da spazi aperti, etc.);
- b. elementi puntuali realizzati esclusivamente a garanzia dei diritti di veduta previsti dal Codice civile purché la parte soprastante la quota minima, come prevista dallo stesso Codice Civile, sia completamente aperta;
- c. schermature solari fisse o mobili;
- d. angolari architettonici di limitate dimensioni (ossia non costituenti di fatto una parete ma riconoscibili quali elementi puntuali con finalità esclusivamente estetica/compositiva) e non strutturali, sono ricompresi i balconi (interamente aperti su almeno due lati, salvo parapetti) con chiusura verticale del lato corto e copertura.
- e. parapetti, ancorché chiusi, sino ad un'altezza massima di 1,50 m;
- f. montanti dei balconi per verde e rampicanti (tipo montanti pergolato);
- g. pareti verdi verticali;
- h. lesene sino ad una profondità max. di 40 cm;

#### **4. aggetti o sporti "chiusi"**

- a. parti sporgenti del sottotetto (secondo caratteristiche indicate nelle "Definizioni Uniformi") corrispondenti al cosiddetto sporto di gronda;
- b. bow-window e similari;
- c. balconi chiusi verticalmente da elementi opachi o trasparenti (fissi o apribili) e verande, sono ricompresi i balconi (ossia tutti gli elementi edilizi, praticabili o non praticabili), aperti solo su un lato, salvo parapetti;
- d. scale o rampe chiuse da elementi opachi o trasparenti (fissi o apribili);
- e. elementi verticali opachi o trasparenti (fissi o apribili) non riconducibili all'elenco degli aggetti o sporti "aperti" verticali.

In presenza di aggetti e sporti aperti  $\leq 1,50$  m, eventuali verifiche dovranno essere effettuate avendo a rilievo nella parte sottostante il perimetro determinabile dalla presenza degli elementi verticali di sostegno o delle pareti-murature verticali dalle quali gli elementi aggettano o sporgono.

#### **Contorno, Profilo esterno perimetrale o Perimetro della costruzione o dell'edificio**

I termini "contorno", "profilo esterno perimetrale" e "perimetro della costruzione o dell'edificio" sono di fatto sinonimi. Quindi rappresentano il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, al piano interrato o fuori terra (con la precisazione che se eventuali definizioni fanno riferimento al "fuori terra" lo stesso sarà da riferirsi alla sola porzione di edificio con riferimento alla specifica definizione del "piano fuori terra"), nonché gli aggetti e gli sporti aperti superiori a 1,50 m. Si intendono compresi nel profilo esterno:

- le logge, i loggiati, i portici, i porticati, le terrazze, le tettoie e le verande
- gli aggetti o sporti chiusi anche se inferiori a 1,50 m.

Il limite del profilo (contorno o sagoma) è misurato dal filo esterno:

- degli elementi verticali di sostegno o dello sporto/aggetto massimo se superiore a 1,50 m
- degli aggetti o sporto chiusi se inferiore a 1,50 m

Comprendendo sempre eventuali fioriere fisse, canali di raccolta delle acque meteoriche.

#### **Altezza Urbanistica**

È pari a 3,00 m.

È l'altezza convenzionale da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico (VU).

#### **Area urbanizzata**

Si intende area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico e comunque nel rispetto delle norme e della legislazione vigente;
- impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

## Abbaino

Si tratta di un elemento sovrapposto alla copertura, caratterizzato da una evidente ridotta dimensione e da caratteristiche “oggettive” non confondibili con la copertura, o come particolare forma della copertura stessa o ancora come parte della facciata. L’abbaino dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- avere altezza massima inferiore a quella di colmo del tetto;
- essere dotato di sola finestra utile al fine dei rapporti aeroilluminanti (non ritenendo abbaino un manufatto dotato di porte o porte-finestre o pareti in vetrocemento, ecc.);
- le dimensioni devono essere strettamente finalizzate a contenere la sola apertura finestrata stessa (con l’esclusione di aperture finestrate a nastro o comunque la cui larghezza sia superiore di una volta e mezza l’altezza);
- dovrà avere gronda (e pluviali) nettamente separata da quella della copertura in cui è inserito e comunque dovrà essere realizzato in modo tale che il manufatto stesso non interrompa o spezzi la gronda (e pluviale) della copertura stessa.

## Distanze delle costruzioni dai confini di proprietà di terzi (Dc)

1. La distanza minima dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5,00 m.
2. Distanze minori sono consentite, nel rispetto del Codice Civile:
  - in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita, mediante scrittura privata registrata e trascritta in atto pubblico. Nel caso in cui l’area/immobile “confinante” sia di uso comune sarà sufficiente la dichiarazione del soggetto richiedente di aver titolo all’intervento di aver acquisito assenso degli altri proprietari/aventi causa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
  - negli interventi su fabbricati esistenti, in ampliamento o anche con parziale-integrale demolizione, purché le opere siano eseguite entro la sagoma o all’interno del profilo esterno perimetrale e comunque sempre nel medesimo sedime;
  - in caso di presenza di fabbricati, di proprietà di terzi, posti sul confine, laddove l’intervento in progetto sia direttamente prospiciente ai fabbricati stessi e non ecceda nel perimetro, considerato in senso verticale, la sagoma dei manufatti posti a confine (ossia abbia una sagoma di contorno, di ingombri ed altezze inferiori o uguali alla sagoma del fabbricato pre-esistente);
  - per l’Unità territoriale O1;
  - per autorimesse, manufatti da giardino, superfici accessorie in genere e pertinenze, qualora aventi contemporaneamente altezza massima non superiore a 2,40 m, misurata dalla Qsd al punto più alto dell’estradosso della copertura e altezza interna media inferiore a 2,70 m;
  - per cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
  - per le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche);
  - per ascensori e piattaforme elevatrici;
  - per abbaini;
  - per la formazione di meri cordoli sommitali in radice, aventi altezza massima pari a cm 30, qualora strettamente finalizzati a garantire la sicurezza strutturale della costruzione esistente legittimamente realizzata, purché detto intervento non comporti incremento della SL e nei limiti dell’altezza massima prevista dal PGT;
  - per la realizzazione di parapetti o le ringhiere di altezza non superiore a cm 110 dalla quota di pavimento, fermo restando il rispetto dei diritti di veduta;
  - nella sola Unità territoriale P1, i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro ponte) funzionali all’attività insediata;
  - laddove vi sia una espressa previsione derogatoria del PGT prevista dalla legislazione regionale o nazionale.
3. La distanza si applica con riferimento alla Sagoma.
4. Qualora un fabbricato sia realizzato nel rispetto delle tolleranze ammesse dalla normativa vigente, tali tolleranze non vincolano né limitano il diritto del terzo proprietario confinante di costruire successivamente rispettando integralmente le distanze minime previste dalle norme vigenti. Il terzo proprietario potrà realizzare il proprio edificio come se il fabbricato preesistente fosse posizionato esattamente secondo la distanza minima prescritta, senza che l’uso della tolleranza da parte del vicino costituisca riduzione della distanza legale.

### **Distanze delle costruzioni dalle strade (Ds)**

1. Si applicano le disposizioni dettate dal DPR 495/1992 sulla base dello specifico atto deliberativo comunale di classificazione delle strade e definizione del centro abitato.
2. In caso di edifici facenti parte di PA e APN, le distanze minime sono definite dallo strumento medesimo.
3. La distanza si applica con riferimento alla Sagoma.

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

1. La Df deve essere garantita anche nel caso di più fabbricati tra loro funzionalmente indipendenti ma collegati da porticati o coperture in genere.
2. Per "parete finestrata" o "parete esterna" si intende l'insieme composto da muro perimetrale e qualsiasi apertura, indipendentemente dalla effettiva posizione e/o funzione dell'apertura stessa (comprese, vedute, porte cieche, ecc.). Non sono da ritenersi tali le pareti prive di aperture e neppure le pareti ove sono esistenti/previste esclusivamente "Luci" secondo la definizione e caratteristiche del Codice Civile. In caso di scostamento tra due pareti adiacenti, una di tali pareti sarà singolarmente riconoscibile come tale - al fine della misura delle distanze su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna - ossia come differente da un'altra, solo in caso di effettiva discontinuità o scarto della parete stessa per una profondità minima di 40 cm (non avendo invece mai a rilievo la presenza lungo una parete di elementi puntuali esterni come pilastri, canne fumarie, lesene, elementi decorativi, etc. quali elementi di possibile differenziazione teorica delle pareti);
3. La Df in assenza di "pareti finestrate" o "parete esterna" è disciplinata dal Codice Civile.
4. La Df in presenza di "pareti finestrate" o "parete esterna" si applica e deve essere garantita:
  - a. anche in presenza di una sola "parete finestrata" o "parete esterna" (valutando sempre e comunque le sagome dei fabbricati e garantendo quindi la distanza minima prescritta dalla sagoma degli altri fabbricati - anche della medesima proprietà - misurata su tutte le linee ortogonali al piano di ciascuna parete finestrata). In caso di una parete finestrata e di una parete non finestrata tra loro non parallele, la distanza minima di 10 metri prevista dal DM 2 aprile 1968, n. 1444, si considera rispettata quando la parete finestrata non presenta ostacoli entro il limite minimo previsto (distanza misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete finestrata).
  - b. quando si realizza una nuova apertura su una parete esistente non finestrata;
  - c. quando si trasforma parte di fabbricato con la realizzazione di una nuova "parete finestrata" o "parete esterna".
5. La Df in presenza di "pareti finestrate" o "parete esterna" è disciplinata nelle diverse Unità territoriali come segue:
  - d. Unità Territoriali ARU e AT:  $Df \geq$  Altezza del fronte con un minimo di 10,00 m.
  - e. In tutte gli altri ambiti o Unità territoriali:  $Df =$  minimo 10,00 m;
6. La Df non si applica nei seguenti casi, poiché riconosciuti comunque rispettosi delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza:
  - a. autorimesse, manufatti da giardino superfici accessorie in genere e pertinenze, aventi contemporaneamente l'altezza massima non superiore a 2,40 m misurata dalla Qsd al punto più alto dell'estradosso della copertura e altezza interna media inferiore a 2,70 m;
  - b. cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
  - c. le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche);
  - d. ascensori e piattaforme elevatrici;
  - e. nella sola Unità territoriale P1, i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro-ponte) funzionali all'attività insediata;
  - f. ingressi pedonali isolati e coperti con altezza max al colmo di 3.00 m;
  - g. edificio con pareti che aderiscano completamente e senza intercapedini a quelle di altro edificio posto in aderenza, per nuove pareti finestrate (eseguite in sopraelevazione ovvero conseguenti alla trasformazione di pareti soprastanti esistenti), previo assenso registrato e trascritto tra proprietà confinanti (in relazione alle limitazioni successive e conseguenti) ed a condizione che sia - sempre e comunque - prevista e garantita la distanza di 10 m tra la stessa nuova parete finestrata e la sagoma dei fabbricati (distanza

- minima misurata e valutata come segue). Nei casi di aderenza tra fabbricati (intendendo privo di intercapedini, distacchi o arretramenti) l'esclusione dell'obbligo del rispetto della distanza minima opera esclusivamente per la porzione di fabbricato effettivamente in aderenza. Ogni parte non completamente aderente, anche se collocata a quota o piano diverso rispetto alla porzione in aderenza, è soggetta al rispetto della distanza minima qualora sussista rapporto di antistanza con pareti finestrate, ivi comprese le finestre poste a quote inferiori o superiori. L'aderenza non può essere estesa oltre il limite del contatto fisico tra i fabbricati;
- h. realizzazione di cordoli sommitali in radice, di altezza massima pari a cm 30, strettamente finalizzati a garantire la sicurezza strutturale dell'edificio legittimamente esistente, e senza comportare incremento della superficie lorda. Tali interventi si considerano urbanisticamente neutri ai fini delle distanze tra fabbricati, a condizione che l'ingombro edilizio complessivo non sia significativamente alterato da eventuali interventi sulla copertura e che l'altezza complessiva non ecceda i limiti previsti dal PGT vigente;
  - i. realizzazione di parapetti o le ringhiere di altezza aventi altezza non superiore a cm 110 dalla quota di pavimento, fermo restando il rispetto dei diritti di veduta e l'assenza di tamponamenti o superfici chiuse continuative; Quando i parapetti o le ringhiere sono costituiti da elementi aperti, essi non vengono computati ai fini delle distanze tra fabbricati, in quanto si considerano accessori privi di rilevanza volumetrica autonoma e non in grado di modificare l'ingombro principale dell'edificio. Nei casi in cui i parapetti o le ringhiere siano in aggetti fino a 1,50 metri, la neutralità ai fini delle distanze rimane valida anche se gli elementi risultano chiusi o tamponati, purché continuino a mantenere la loro natura accessoria rispetto all'edificio principale;
  - j. lievi modifiche della pendenza delle falde del tetto, durante l'esecuzione dei lavori legittimamente autorizzati, a condizione che l'intervento rispetti le caratteristiche della copertura, intendendo con ciò il disegno geometrico in pianta della copertura stessa. L'intervento è consentito solo se non comporta la realizzazione di nuove pareti verticali né di nuove aperture finestrate. Le falde, per loro natura, non costituiscono pareti finestrate e, se modificate in modo irrilevante nel solo profilo inclinato, non incidono sulle distanze tra fabbricati.
7. La distanza si applica con riferimento alla Sagoma (quale conformazione planivolumetrica in senso orizzontale e verticale, cosicché assume una particolare rilevanza l'ubicazione di ciascuna "parete finestrata"). In caso di ampliamento di fabbricato, già posto ad una distanza da altro fabbricato inferiore a quanto sopra indicato, sarà da rispettare la distanza minima della parete finestrata in tutti i casi di sopraelevazione. In tutti i casi le misure minime saranno da verificarsi sempre e comunque valutando la proiezione di ciascuna parete/corpo di fabbrica, sia in progetto sia esistente (rilevanti per sagoma) sul piano orizzontale e garantendo la distanza minima dalla sagoma dei fabbricati esistenti; non è ammissibile la verifica basata sulla sola posizione delle finestre (senza considerare l'intera parete finestrata) o ancora sulla presenza di spazi liberi antistanti (poiché pareti a quote altimetriche diverse) ad una parete finestrate posta ad un'altezza maggiore rispetto alla costruzione sottostante (la distanza deve essere garantita anche se una delle pareti supera in altezza quella antistante), etc.
  8. Qualora un fabbricato sia realizzato nel rispetto delle tolleranze ammesse dalla normativa vigente, tali tolleranze non vincolano né limitano il diritto del terzo proprietario confinante di costruire successivamente rispettando integralmente le distanze minime previste dalle norme vigenti. Il terzo proprietario potrà realizzare il proprio edificio come se il fabbricato preesistente fosse posizionato esattamente secondo la distanza minima prescritta, senza che l'uso della tolleranza da parte del vicino costituisca riduzione della distanza legale.

## A-2) Note esplicative delle definizioni uniformi

Si riporta di seguito l'elenco delle voci relative alle **Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)**, omettendo la relativa descrizione, per la quale si rimanda alle disposizioni nazionali o regionali vigenti, ma completando e specificando taluni punti al fine di una migliore comprensione ed interpretazione delle voci stesse, in rapporto alle disposizioni della pianificazione urbanistica del PGT e conseguente per l'applicazione degli indici prescrittivi nelle diverse Unità territoriali.

Voce 1) Superficie territoriale (ST)

Voce 2) Superficie fondiaria (SF)  
 In relazione all'effettivo stato dei luoghi, correlato con la determinazione/previsione di infrastrutture per la mobilità (strade), i dimensionamenti desumibili dalla lettura grafica delle tavole progettuali del piano dei servizi e del piano delle regole si devono intendere - ancorché vincolanti per la parte privata - di massima nell'indicazione formale poiché la loro definizione puntuale è rimandata alla progettazione esecutiva. È ricondotta alla valutazione dell'Amministrazione Comunale la determinazione degli effettivi allineamenti ed i limiti concreti tra la superficie fondiaria e la sede stradale esistente allorquando vi siano delle evidenti incongruenze tra la rappresentazione dello stato dei luoghi - determinato dal database topografico e l'effettivo stato dei luoghi/previsione.

Voce 3) Indice di edificabilità territoriale (IT)

Voce 4) Indice di edificabilità fondiaria (IF)  
 Non sono da computare nella verifica dell'IF eventuali piani sottotetti, terra o seminterrati già recuperati in deroga alle disposizioni del PGT secondo le previsioni della legislazione regionale vigente.

Voce 5) Carico urbanistico (CU)

Voce 6) Dotazioni Territoriali (DT)

Voce 7) Sedime

Voce 8) Superficie coperta (SCOP)  
 Al solo fine della verifica degli indici del PGT, si rimanda alla definizione di "profilo esterno perimetrale" sopra riportata, ancorché:

- sono comunque rilevanti nel computo degli indici del PGT per la valutazione della SCOP gli aggetti e sporti quando lo spazio ad essi sottostante non sia praticabile pedonalmente (con un minimo di 2,10 m) a livello del piano, salvo nel caso delle scale così dette aggettanti come sopra definite;
- sono da computare i piani seminterrati e qualsiasi costruzione posta al di sopra della quota di sede stradale (QSD);
- sono irrilevanti al fine del computo degli indici del PGT per la valutazione della SCOP:
  - o i soli aggetti e sporti (orizzontali, verticali, inclinati) "aperti"  $\leq 1,50$  m purché lo spazio sottostante sia praticabile come sopra indicato;
  - o la copertura degli ingressi pedonali, posti nella recinzione, sino a complessivi 5 mq;
  - o i cappotti termici di rivestimento (finalizzati al raggiungimento dei valori di efficienza energetica previsti per legge) di pareti esistenti, anche ai piani o su porzioni di edificio non riscaldati ma solo se in estensione, per uniformità di trattamento della facciata, alla realizzazione di cappotti termici ai piani riscaldati per una profondità di max. 15 cm;
  - o pannelli solari/fotovoltaici, unità esterne di climatizzatori-condizionatori e di pompe di calore;
  - o canne fumarie, di aereazione o esalazione, per una profondità max. di 40 cm o comunque per una superficie max. di 40 x 40 cm;

- piscine e vasche all'aperto, qualora non sporgenti oltre il terreno in aderenza (o comunque qualora non vi sia un artificioso riporto di terreno tale da superare la quota di sede stradale - QSD);
  - cabine di impianti di pubblica utilità;
  - parti delle costruzioni il cui soffitto o copertura si collochi integralmente al di sotto della quota di sede stradale (Qsd);
  - sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati "esistenti" per lo stretto necessario a garantire ed assolvere al requisito di accessibilità (al fine dell'eliminazione barriere architettoniche).
- in caso di intervento contestuale su unità territoriali (o ambiti) con differenti indici di Superficie Coperta, dovrà essere assicurato il rispetto dei rispettivi indici su ciascuna porzione come individuata e differenziata dal PGT.

#### Voce 9) Superficie permeabile (SP)

Sono computabili nelle superfici permeabili aree interessate da manufatti che consentono alle acque di raggiungere la falda come ad esempio green block.

#### Voce 10) Indice di permeabilità (IPT/IPF)

#### Voce 11) Indice di copertura (IC)

#### Voce 12) Superficie totale (STOT)

Dalla Superficie totale sono sempre esclusi:

- i cavedi e le bocche di lupo solo qualora siano unicamente ispezionabili ed accessibili dall'interno dei locali;
- i canali di aerazione;
- i locali tombati, le vasche antincendio, di laminazione e accumulo e similari.

#### Voce 13) Superficie lorda (SL)

Non rilevano nei computi della SL i cappotti termici di rivestimento (finalizzati al raggiungimento dei valori di efficienza energetica previsti per legge) di pareti esistenti, tali elementi non rilevano anche se sono estesi sui diversi piani oppure a porzioni di edificio non riscaldati ma solo se sono eseguiti in prosecuzione diretta alla realizzazione di cappotti termici ai piani riscaldati per una profondità di massimo 15 cm.

Non rilevano altresì le superfici incluse nel profilo perimetrale esterno e riconoscibili come superfici accessorie secondo quanto meglio precisato alla voce 15 di seguito riportata.

Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazioni rilevanti che assicurino una riduzione dei consumi energetici, secondo le disposizioni nazionali o regionali vigenti, possono beneficiare degli incrementi volumetrici previsti dalle relative norme, fermo restando il rispetto delle distanze minime, dei vincoli di tutela e dei limiti stabiliti dagli strumenti urbanistici.

#### Voce 14) Superficie utile (SU)

#### Voce 15) Superficie Accessoria (SA)

Al fine di meglio specificare il rapporto SL e SA si precisa quanto segue, posto che per superficie accessoria è da intendersi la superficie di pavimento di spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima (superfici quindi non confondibili con la superficie utile abitabile).

- a) Non sono compresi nella Superficie Accessoria ma rilevano per la Superficie lorda:
- le superfici dei soppalchi;

- le verande quando in diretta connessione con altri spazi di superfici utile;
- la superficie interessata da elementi architettonici chiusi come bow-window o particolari tipi di finestratura, in cui gli infissi e le ante vetrate non sono allineate al muro;
- i sottotetti, relativamente alle parti di superficie che presentano i requisiti di altezza interna richiesti per i locali abitabili, come indicati all'art.1 del DM 05/07/1975, e così definiti/calcolati:
  - altezza minima interna utile  $\geq 2,40$  per bagni, studi, servizi igienici, corridoi e disimpegni. Le ulteriori superfici o locali, diversi da bagni, studi, servizi igienici, corridoi e disimpegni, ricavati nel sottotetto e aventi altezza interna uguale o superiore a m 2,40 e inferiore a m 2,70, possono essere qualificati come superficie accessoria esclusivamente qualora risultino oggettivamente e funzionalmente inidonei all'uso abitativo e non presentino, neppure potenzialmente, caratteristiche riconducibili a superfici utili abitabili. A tal fine devono concorrere congiuntamente e in modo inderogabile le seguenti condizioni: a) la superficie finestrata di ciascun locale deve essere inferiore a 1/8 della relativa superficie di pavimento; b) i locali devono essere permanentemente e strutturalmente privi di impianti di riscaldamento, climatizzazione e di adduzione/scarico idrico. La presenza, anche parziale, di una delle predette dotazioni, o il mancato rispetto dei parametri indicati, comporta: l'esclusione della qualificazione come superficie accessoria; l'assoggettamento dei locali alla disciplina delle superfici utili abitabili, in quanto idonei, di fatto o potenzialmente, all'uso residenziale, computandoli pertanto quale Superficie Lorda - SL.
  - altezza minima interna utile  $\geq 2,70$  per gli altri locali (ripostigli depositi, soffitte non abitabili).

Per la determinazione delle altezze sopraindicate (e conseguentemente della valutazione di sottotetti rilevati per SL) sarà valutata "singolarmente" anche ciascuna porzione di superficie del sottotetto corrispondente alla relativa parte di falda di copertura (se inclinata) o piano di copertura (se trattasi di copertura piana anche per talune parti), calcolando l'altezza di cui sopra come rapporto tra volume (della singola falda/piano copertura, comprensivo di abbaini) e superficie (sottostante); al fine della determinazione dei computi delle altezze interne saranno valutate solo le porzioni di sottotetto con altezza pari o superiore a m. 1,50 (essendo quelle inferiori, porzioni non rilevanti ai fini della SA, SU e SL). Sono da ricomprendere nella SL anche tutti i vani o spazi del sottotetto non accessibili o non praticabili, qualora abbiano le caratteristiche di altezza di cui sopra, posto che ai soli fini dei requisiti per i locali abitabili (o agibili) dei sottotetti saranno da ritenersi i soli valori di altezza di cui sopra e non altri requisiti di tipo igienico-sanitario. All'interno di una stessa unità immobiliare non sarà consentito prevedere l'accesso a parti del sottotetto abitabili (SL) attraverso parti di sottotetto esclusivamente non abitabili (valutabili come superficie accessoria), ma occorrerà individuare (ancorché graficamente) e computare quale Superficie Lorda quantomeno gli spazi di passaggio/collegamento per una larghezza minima di 1,50 m (garantendo le caratteristiche del vigente Regolamento Locale di Igiene per i luoghi di passaggio).

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i vani ed i locali in genere, posti al piano interrato, seminterrato, che saranno da intendersi rilevanti per la permanenza continuativa di persone e quindi della SL, quando la sola "altezza utile" (e non altri requisiti di tipo igienico-sanitario), sia uguale o superiore a  $\geq 2,70$  m (applicabile anche al fondo delle vasche o piscine presenti nei locali ma con esclusione dei locali tombati); È comunque necessario che tali spazi mantengano natura accessoria, senza alcuna possibilità di confonderli con superfici residenziali o spazi destinati alla permanenza continuativa di persone, né a spazi utilizzabili per attività lavorative, produttive o di servizio suscettibili di generare autonomo carico urbanistico, etc..

- spazi adibiti ad attività economiche, ancorché non perfettamente riconducibili a porticati (perché avente un solo lato aperto), laddove per altezze uguali o superiori a 2,70 m e caratteristiche sono destinati a attività lavorative, di vendita, e similari;
- per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale, i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- la superficie del primo bagno e i relativi collegamenti con l'abitazione principale;
- le superfici sottostanti le scale, quando contemporaneamente ricorrono le seguenti condizioni:
  - con altezza uguale o maggiore di 2,10 m;
  - avente diversa funzione/utilizzo (soggiorni, bagni, disimpegni, sbarco di scala sottostante, ecc. intendendo tutti gli spazi del sottoscala in qualche modo utilizzabili). Eventuali modifiche dei volumi sovrastanti o sottostanti le scale esistenti alla data di adozione del PGT (es. copertura con soletta del volume precedentemente libero della scala) potranno essere invece valutate nei limiti ammessi dalle singole unità territoriali (es. 10 mq per le sole unità territoriali UT01 e R2) quale modifica della "scala interna all'unità immobiliare", sempre che sia rispettate l'altezza minima di passaggio pari a 2,10 m;
- la superficie del vano scala - interno alle unità immobiliari - è da considerare esclusivamente come, spazio/volume fisico interessato dalla (sola) rampa di collegamento verticale ed indica quindi unicamente il vuoto corrispondente allo spazio occupato dal sistema di distribuzione verticale. Trattandosi di elemento all'interno dell'unità immobiliare è da valutare in funzione strettamente connessa alla individuazione di alzate e pedate e non può essere confuso con le diverse ed altre parti di cui si può comporre l'unità stessa (quali sbarchi, corridoi, ingressi, spazi/volumi laterali alla rampa e di diversa altezza). A nulla rileva che la stessa rampa di scale sia inclusa o delimitata da murature che individuano un ulteriore spazio fisico distinto (composto ad esempio da un insieme di ingresso, rampe, accesso e sbarco, disimpegno, ecc.).

b) Non sono compresi nella Superficie Accessoria, Superficie utile e Superficie lorda:

- i canali, le tubazioni, le condotte impiantistiche, le canne fumarie, le asole qualora siano posti esternamente al profilo di pareti perimetrali;
- i cavedi per l'aerazione o l'illuminazione, i cavedi multiservizi, gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini), le intercapedini per scopi tecnici o strutturali, i tetti verdi, i vani comuni strettamente necessari per l'installazione di ascensori/montacarichi anche in un tempo successivo, se tali spazi risultano non praticabili ma solo ispezionabili per manutenzione.
- gli sbarchi dei collegamenti verticali comuni, limitatamente alla parte dello spazio di stretta connessione a tali elementi ed intendendo unicamente lo spazio per una profondità max. di 1,50 m. (cfr. analogia a disposizione in merito alle barriere architettoniche), nonché l'intero androne comune o condominiale da ritenersi unicamente come il luogo di passaggio che dal portone di ingresso conduce alle scale, all'ascensore, al cortile; l'androne è uno spazio di accesso ubicato esclusivamente all'ingresso del fabbricato, cosicché in caso di ingresso effettivo ad un livello diverso (indipendentemente dalla dimensione) rispetto ad eventuale livello di accesso agli appartamenti, solo il primo non sarà rilevante anche al fine della Superficie accessoria utile e lorda poiché il secondo risulta accessibile dopo la prima rampa di scale e riconducibile a corridoio o altro.
- i pilastri e gli elementi strutturali, se isolati.

Le altezze sopra indicate non potranno essere determinate con l'esecuzione di controsoffitti (in applicazione della voce 29) e saranno valutate al lordo di travi.

Eventuali intercapedini orizzontali tra piani saranno escluse dalla Superficie accessoria, utile e lorda.

La Superficie accessoria dovrà essere sempre fisicamente delimitata con murature o pareti verticali, ancorché apribili parzialmente o totalmente, al fine della netta separazione dalla Superficie utile (a titolo esemplificativo separazione di un soppalco da un sottotetto valutabile come SA).

Ai fini del calcolo del costo di costruzione si applicano le norme e disposizioni regionali vigenti.

Voce 16) Superficie complessiva (SC)

Voce 17) Superficie calpestabile (SCAL)

Voce 18) Sagoma

Sagoma è da intendersi quale figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna (vedasi anche definizione Profilo esterno perimetrale = perimetro = contorno), compresi:

- gli aggetti o sporti "chiusi" (es. bow-window, verande, scale chiuse, sottotetti);
- i volumi o spazi aperti ma coperti (es. logge, porticati);
- i volumi tecnici.

Poiché al fine della verifica delle distanze minime tra i fabbricati, dai confini e dalla sede stradale - fermo restando le possibili esclusioni già anticipate - come disposte dalla presente Variante PGT, dovrà essere valutata la sagoma del fabbricato, sarà valutata la proiezione della stessa sagoma (di ciascun piano) sul piano orizzontale, considerando le diverse altezze dei fronti o l'altezza dell'edificio, ma con le ulteriori seguenti esclusioni:

- gli aggetti o sporti "aperti" con un aggetto minore o uguale a 1,50 m (ricomprendendo la porzione del solo appoggio al suolo, sino ad una lunghezza pari alla proiezione in pianta dei primi 5 gradini, delle scale aggettanti "aperte");
- le canne fumarie, le canne di aerazione e di esalazione, le condotte impiantistiche (se tutte di dimensione inferiore a 0,40 x 0,40 m o comunque per una superficie max. di 40 x 40 cm);
- sporgenze decorative, le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici (tutte a carattere puntuale e per una profondità massima pari a 0,40 m);
- piani esclusivamente "interrati", con estradosso della copertura realizzato al di sotto della Quota della sede stradale (Qsd);
- cabine di trasformazione e di distribuzione degli impianti di pubblica utilità (come cabine elettriche, cabine di depressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.);
- cappotti termici realizzati ai piani o porzioni di edifici esistenti, sebbene non riscaldati ma eseguiti per sola uniformità di facciata in estensione alla realizzazione di cappotti termici ai piani riscaldati e comunque per una profondità di max. 15 cm;
- comignoli;
- antenne e parabole;
- unità esterne di impianti di riscaldamento, condizionamento, pompe di calore;
- pannelli solari/fotovoltaici.

Voce 19) Volume totale o volumetria-complessiva (VT)

Voce 20) Piano fuori terra

Voce 21) Piano seminterrato

Voce 22) Piano interrato

Voce 23) Sottotetto

Voce 24) Soppalco

Non potrà ritenersi come "soppalco" eventuale parte di superficie, costituente soffitto o copertura di altri sottostanti locali, diversi rispetto al locale ove è ubicato il soppalco stesso, ancorché non separata fisicamente mediante pareti dalla parte dell'effettivo soppalco.

**Voce 25) Numero dei piani**

Non sono da ritenersi come livelli distinti ai fini della determinazione del numero di piani, ma solo poiché eventualmente concorrenti al computo della SL, per ciascun ambito o Unità territoriale del PGT:

- i piani sfalsati tra loro con una differenza altimetrica pari a max. 1,50 m;
- i soppalchi.

Non rilevano ai fini della determinazione dell'Altezza massima (espressa in numero massimo di piani abitabili o pari all'esistente se il riferimento sia questo ultimo termine), valutata ai sensi del PGT, i piani sottotetti o i piani seminterrati, se da recuperare o già recuperati in deroga alle disposizioni vigenti ai sensi e nei limiti delle disposizioni normative (cfr L.R. 12/2005, LR 7/2017 e sm.i.).

**Voce 26) Altezza lorda**

Al fine della determinazione dell'altezza si considera come minimo riferimento superiore - per determinare l'altezza di intradosso del soffitto o della copertura qualora sia necessario mediare le diverse altezze - il punto di intersezione tra l'interno del muro perimetrale verticale e la linea di intradosso del solaio di copertura, in analogia con la descrizione della voce 27.

**Voce 27) Altezza del fronte**

Al solo fine del rispetto delle "Distanze minime tra fabbricati (Df)", stabilita dal presente PGT, viene convenzionalmente assunta come quota di "estremità inferiore", la Quota di sede stradale (Qsd) da intendersi come la quota media del tratto di marciapiede pubblico esistente, antistante il lotto oggetto di intervento. Nel caso in cui il lotto sia compreso tra due o più sedi stradali, verrà computato il valore medio delle rispettive quote stradali. Qualora non sia presente il marciapiede, verrà assunta per tale valore, la quota media della strada pubblica nel tratto antistante il lotto, misurato in adiacenza al confine di proprietà, aumentata di 15 cm. Tale valore sarà da intendersi "convenzionalmente" quale valore  $\pm 0,00$  m per la determinazione dell'altezza e conseguentemente delle distanze.

Dalla determinazione dell'altezza del fronte sono sempre esclusi:

- gli aggetti o sporti "aperti" verticali come sopra indicati;
- i manufatti tecnologici, quali i vani extra-corsa di ascensori se di altezza inferiore o uguale a 2,40 m in estradosso;
- le canne fumarie, di aspirazione, di ventilazione e similari;
- pannelli solari-fotovoltaici e le unità esterne di impianti di climatizzazione e di pompe di calore;
- tralicci, comignoli, ciminiere e vani tecnici;
- i serbatoi ed altri impianti ancorati alla copertura che possono essere smontati, trasferiti da un sito all'altro, oppure essere sostituiti;
- le antenne.

Non sono mai considerate come estremità inferiori (rif. quota terreno posto in aderenza all'edificio) le "aperture" di accesso ai piani seminterrati ed interrati

**Voce 28) Altezza dell'edificio****Voce 29) Altezza utile**

L'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti (strutturali, non strutturali, chiusi ispezionabili o non ispezionabili), salvo ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali per il Regolamento Locale di Igiene per il quale essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

**Voce 30) Distanze**

In caso di intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dovranno essere rispettate le distanze minime tra fabbricati quando sia prevista la realizzazione di una nuova apertura su una "parete esterna" esistente non finestrata.

In caso di ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti, anche in caso di demolizione e ricostruzione, ma solo per le porzioni del fabbricato ricostruito ed il cui sedime coincida con quello demolito e sia contemporaneamente garantito il mantenimento o miglioramento delle condizioni preesistenti.

Sarà quindi ammesso - in deroga alle distanze tra fabbricati e secondo quanto previsto dall'art. 2bis del DPR 380/2001 - per gli interventi di ristrutturazione edilizia:

- il mantenimento o l'aumento della distanza di una "parete esterna finestrata" preesistente da un altro fabbricato;
- il mantenimento o l'aumento della distanza di una "parete esterna non finestrata" preesistente da un altro fabbricato.

Dovrà essere invece sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati in caso di:

- mantenimento con modifica di una "parete non finestrata" in "parete finestrata";
- realizzazione di una nuova "parete finestrata" a distanza maggiore rispetto a quella preesistente "non finestrata";
- realizzazione di una nuova "parete finestrata" o "non finestrata" per chiusura di spazi precedentemente aperti (es. porticato, scale coperte, etc.)

Voce 31) Volume tecnico

Voce 32) Edificio

Voce 33) Edificio Unifamiliare

**Voce 34) Pertinenza**

Al fine della valutazione della ridotta dimensione e conseguentemente del rapporto, che la normativa impone, tra volume della pertinenza e volume della "costruzione principale" da intendersi come l'intero fabbricato nel suo complesso e fermo restando i diritti proporzionali legittimamente vantati dal richiedente dovrà essere computato il "Volume Totale". Nel Volume Totale della "costruzione principale", saranno considerate tutte le superfici autorizzate e rinvenibili nell'originario titolo abilitativo, compresi piani interrati ed accessori (collocati internamente o esternamente alla costruzione stessa) a qualsiasi uso destinati. I fabbricati pertinenziali, eseguiti successivamente all'ultimazione delle opere della costruzione principale, saranno da ritenersi come "nuova costruzione" se il rispettivo Volume Totale (comprensivo anche di ulteriori pertinenze eseguite successivamente alla "costruzione principale" o in diverse tempistiche) sia superiore al 20% del Volume Totale del fabbricato principale. Al fine della valutazione del volume totale o complessivo saranno calcolate tutte le costruzioni (anche gli spazi accessori coperti, indipendentemente dalla presenza di tamponature, quale prodotto della superficie totale per altezza lorda).

Voce 35) Balcone

Voce 36) Ballatoio

Voce 37) Loggia/Loggiato

Voce 38) Pensilina

Voce 39) Portico/Porticato

Voce 40) Terrazza

Voce 41) Tettoia

Voce 42) Veranda

Voce 43) Superficie scolante Impermeabile dell'intervento

Voce 44) Altezza urbanistica (AU)

L'altezza Convenzionale urbanistica per il P.G.T. nonché per l'applicazione delle diverse disposizioni normative è pari a 3,00 m.

Voce 45) Volume urbanistico (VU)

Il Volume Urbanistico è da utilizzarsi per la determinazione dei parcheggi minimi da prevedere nonché in tutti i casi in cui non sia esplicitamente da utilizzarsi ai fini urbanistici una diversa voce (es. Volume totale o volumetria complessiva, etc.).