



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale
n. 32 del 16 luglio 2009
pubblicato sul BURL n.44 del 04/11/2009

Variante in recepimento a piani di settore e atti sovraordinati
approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29 ottobre 2012
Pubblicata sul BURL n. 03 del 16 gennaio 2013

AdP Città della Salute approvato con Decreto Presidente Regione Lombardia n. 7819 del 21/08/2013
Variante ratificata con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 30/07/2013
AdP Città della Salute pubblicata sul BURL n. 35 del 26/08/2013

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e
rettifica errori materiali cartografici degli atti di PGT non costituenti variante
approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 16/02/2015
Pubblicata sul BURL n. 12 del 18 marzo 2015

Sindaco
Monica Chittò

Assessore
alla Pianificazione Urbanistica
Edoardo Marini

Segretario Generale
dott.ssa Gabriella di Girolamo

Settore Governo del Territorio
e attività produttive

Responsabile del Procedimento
arch. Paolo Guido Riganti

Servizio Urbanistica
Responsabile arch. Valeria Cerruti
arch. Andrea Bigatti
arch. Gabriele Calmanti
arch. Laura Milani

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1	Natura, contenuti e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunale	pag. 9
Art. 2	Ambito di applicazione	pag. 10

CAPO II PRINCIPI GENERALI

Art. 3	Parametri urbanistici	pag. 10
Art. 4	Destinazioni d'uso	pag. 14
Art. 5	Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso	pag. 20
Art. 6	Parcheggi pertinenziali	pag. 21
Art. 7	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	pag. 22
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 23
Art. 9	Titolo abilitativo convenzionato	pag. 24
Art. 10	Efficienza energetica	pag. 25
Art. 11	Registro delle pertinenze urbanistiche	pag. 25

TITOLO II DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 12	Ambiti del tessuto urbano consolidato	pag. 26
Art. 13	Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico	pag. 26

CAPO II PARAMETRI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 14	Ambito consolidato prevalentemente residenziale	pag. 27
Art. 15	Ambito consolidato prevalentemente residenziale con elementi di pregio ambientale	pag. 29
Art. 16	Ambito residenziale da riconversione produttiva	pag. 31
Art. 17	Ambito produttivo consolidato	pag. 34

Art. 18 Ambito commerciale consolidato	pag. 36
Art. 19 Ambito terziario – direzionale consolidato	pag. 37

CAPO III AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Art. 20 Ambito Parco Regionale Nord Milano	pag. 39
Art. 21 Ambito Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro	pag. 40

CAPO IV TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI

Art. 22 Tutela e valorizzazione dei beni storico-documentali della “Città delle Fabbriche”	pag. 43
--	---------

CAPO V TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 23 Nuclei di antica formazione: Ambiti dei borghi rurali	pag. 48
Art. 24 Nuclei di antica formazione: Ambiti dei villaggi e quartieri operai	pag. 51

TITOLO III NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Art. 25 Principi generali	pag. 54
Art. 26 Strumenti di attuazione nel territorio urbano consolidato	pag. 54
Art. 27 Mutamenti di destinazione d’uso	pag. 54
Art. 28 Modalità di intervento	pag. 54
Art. 29 Disposizioni particolari per specifiche tipologie commerciali	pag. 55
Art. 30 Localizzazione degli esercizi commerciali nei diversi ambiti urbanistici	pag. 55
Art. 31 Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali	pag. 56
Art. 32 Impianto per nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori	pag. 56
Art. 33 Disposizioni per gli assi commerciali	pag. 57

TITOLO IV DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPIANTI DI RADIOTELEFONIA MOBILE

Art. 34 Impianti di Radiotelefonazione Mobile	pag. 58
Art. 35 Antenne radiotelevisive	pag. 61

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 36 Efficacia	pag. 61
Art. 37 Termini e validità	pag. 61
Art. 38 Sistema della viabilità	pag. 61
Art. 38bis Disciplina degli interventi all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale	pag. 61
Art. 39 Piani attuativi in esecuzione	pag. 62
Art. 40 Contratti di Quartiere in corso di esecuzione	pag. 63
Art. 41 Norma finale	pag. 63

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.1 NATURA, CONTENUTI E RAPPORTI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE COMUNALE

1. Il Piano delle Regole è atto del Piano di Governo del Territorio che, facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano e al fine di promuovere un miglioramento della qualità paesaggistica e una coerente pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate.
2. Il Piano delle Regole è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano ed in accordo con la disciplina dei servizi definita dal Piano dei Servizi. Esso recepisce le previsioni per la dotazione di aree a servizi individuate dal Piano dei Servizi e riporta gli Ambiti di Trasformazioni individuati dal Documento di Piano.
3. In coerenza con i principi di accessibilità, fruibilità e fattibilità, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è coordinata con le previsioni del piano urbano del traffico, dei parcheggi e della mobilità ed in particolare alla dotazione di opere viabilistiche da quest'ultimo assicurate.
4. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione
 - Allegato A: Pianificazione Urbanistica e Territoriale in prossimità degli stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (Società Theos);
Allegato B: Regolamentazione delle modalità di insediamento e rilocalizzazione delle stazioni radio base per la telefonia mobile sul territorio comunale;
 - Allegato C: Elenco dei beni di interesse artistico e storico;
 - Allegato D: adeguamento dello studio geologico e sismico – Norme Tecniche di Attuazione
 - Allegato E : mappe di vincolo ex art. 107 del Codice della Navigazione
 - Elaborati grafici
 - CP.03 Carta del Paesaggio (scala 1:5.000)
 - CP.04 Carta della Sensibilità Paesistica (scala 1:5.000)
 - VE.01 Vincoli sovraordinati (scala 1:5.000)
 - PR.01 Quadro Pianificatorio: Ambiti del tessuto consolidato (scala 1:5.000)
 - Norme Tecniche di Attuazione.

Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005 e s.m.i., che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono: fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

4bis. Per l'individuazione delle tutele, salvaguardie, vincoli e relativa disciplina che insistono su tutto il territorio comunale si rimanda alla tavola VE.01 Vincoli sovraordinati.

Art. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., il Piano delle Regole definisce e disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli; per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CAPO II PRINCIPI GENERALI

Art. 3 PARAMETRI URBANISTICI

1. Le trasformazioni urbanistico - edilizie sono regolate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti:

ST (mq) = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree già di proprietà pubblica che ricadono all'interno, ad esclusione della viabilità esistente, su cui non sia preesistente alcun tipo di

intervento.

UT (mq/mq) = Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale. L'edificabilità di pertinenza delle aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani urbanistici attuativi, risulteranno già di proprietà pubblica spetterà alle Amministrazioni proprietarie. Non verrà computata, in sede di calcolo della SLP edificabile, la superficie lorda di pavimento degli edifici destinati ad attrezzature servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che risulteranno previsti dai piani attuativi o che comunque verranno realizzati su aree per standard urbanistici individuate da detti piani ed oggetto di cessione al Comune.

SF (mq) = Superficie fondiaria

Somma delle aree destinate alla realizzazione degli edifici da costituire e pertinenze degli stessi. Nel caso degli ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici attuativi, la superficie fondiaria viene calcolata detraendo dalla superficie territoriale tutte le aree destinate, anche dai piani stessi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso delle altre zone, per area fondiaria deve intendersi l'intera area che, in base alle tavole del piano, ha destinazione insediativa.

UF (mq/mq) = Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

SP (mq) = Superficie permeabile

E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza la presenza di manufatti interrati; sono considerate superfici permeabili anche le pavimentazioni realizzate con materiali di tipo filtrante.

SC (mq) = Superficie coperta

Area della proiezione, sul piano orizzontale, del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, intesi anche come volumi, cornicioni, pensiline, tettoie e balconi) aggettanti non più di 2 m. e per non più del 10% della SC assunta. Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono esclusi dalla determinazione della superficie coperta i vani ascensori nonché le superfici e gli spazi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche proposti ai sensi dell'art.19 e 20 della LR6/89.

RC (%) = Rapporto di copertura

Rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta SC e superficie fondiaria SF.

RP (%) = Rapporto di permeabilità

È il rapporto tra superficie permeabile SP e superficie fondiaria SF.

ROS (%) = Rapporto di occupazione del sottosuolo

Rapporto, misurato in percentuale, tra la proiezione delle superfici edificate nel sottosuolo e la Superficie Fondiaria.

V (mc) = Volume virtuale

Fermo restando quanto disposto dal presente articolo in ordine alla trasformazione dei volumi legittimamente assentiti in SLP, ad ogni altro fine si considera volume virtuale di un edificio residenziale la superficie lorda di pavimento moltiplicata per un'altezza virtuale interpiano di m. 3,00.

SLP (mq) = Superficie lorda di pavimento

Somma della superficie di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra abitabili o agibili ai sensi del Regolamento Locale di Igiene. La suddetta superficie deve essere calcolata al lordo di tutte le murature, anche qualora siano costituite da serramenti fissi o mobili, interne e perimetrali. Costituiscono parte della SLP i locali ricavati nei sottotetti degli edifici che hanno acquisito l'abitabilità, sulla base di titoli abilitativi rilasciati in applicazione del titolo IV della L.R. 12/2005 e s.m.i. Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a. i porticati e pilotis anche se chiusi con vetrate purché asserviti all'uso pubblico;
- b. i balconi, le terrazze, le logge e gli androni passanti intendendosi per questi ultimi gli spazi posti al piede dell'edificio attraverso i quali si accede all'edificio, anche chiusi ma comunque di uso comune, che assolvano inderogabilmente alla funzione di mettere in comunicazione diverse parti costituenti l'immobile;
- c. le cantine di pertinenza delle unità immobiliare poste al piano interrato e terra degli edifici, purché di altezza interna non superiore a m. 2,40, e i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, locali immondezze ai condominiali, impianti di depurazione, ecc.)
- d. i soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano;

- e. i locali non compresi nel punto c, aventi altezza massima interna fino a mt. 2,10, e le superfici adibite a parcheggi o box e spazi di manovra;
- f. per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito comune di pertinenza dell'intero edificio, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP totale e comunque non superiore a mq 40 della SLP totale;
- g. gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20 aprile 1995 n°26 e s.m.i.;

I corpi scala anche se non completamente chiusi da pareti in muratura e/o serramenti, compreso vano ascensore, delle nuove edificazioni viene assegnata una dimensione virtuale di 18 mq per ogni piano fuori terra, ad esclusione di edifici destinati a medie e grandi strutture di vendita.

Esclusivamente nel caso di edifici a destinazione residenziale sono inclusi nella dimensione virtuale di 18 mq, oltre ai corpi scala anche se non completamente chiusi da pareti in muratura e/o serramenti e al vano ascensore anche atri e pianerottoli di sbarco ovvero gli spazi comuni di collegamento orizzontale tra le diverse unità immobiliari.

Oltre a quanto sopra per le funzioni non residenziali sono inoltre esclusi dal calcolo della slp i depositi posti nei piani interrati con altezza interna non superiore a m. 2,40, collegati agli spazi destinati alle attività;

Gli spazi destinati ai servizi di cui agli articoli 3 e 7 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi non sono computati nella SLP fino a che persiste tale destinazione;

La determinazione della SLP o del volume esistente deve essere effettuata con riferimento ai titoli abilitativi legittimamente assentiti. In caso di titoli abilitativi legittimamente assentiti che prevedono come unica verifica dei parametri urbanistici il volume, la SLP totale che ne deriva corrisponde alla sommatoria delle quote di volume di ogni singolo piano diviso la relativa altezza interna reale.

DS (m) = Distanza dal ciglio stradale

Per distanza dal ciglio stradale si intende la misurazione perpendicolare ad esso in proiezione orizzontale. La distanza DS definita può essere ridotta negli ambiti individuati dalle presenti norme del Piano delle Regole quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori.

DC (m) = Distanze dai confini

Per distanza dai confini si intende la distanza misurata perpendicolarmente ad

essi in proiezione orizzontale.

DPF (m) = Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti

La distanza tra le pareti finestrate degli edifici si applica anche quando solo uno degli edifici è dotato di pareti finestrate. Non si considerano finestrate le pareti con aperture destinate all'areazione dei servizi igienici e dei vani scala.

H (m) = Altezza edifici

L'altezza degli edifici si misura sul fronte degli stessi dal piano del pubblico marciapiede all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Per ulteriori specificazioni si rinvia al Regolamento Edilizio.

Hv (m) = Altezza virtuale interpiano residenziale

Ai fini dei calcoli parametrici da svolgersi in sede di pianificazione urbanistica generale ed attuativa si assume per gli edifici residenziali un'altezza virtuale di interpiano di m 3.

SV (mq) - Superficie di vendita

Negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

SU (mq) – Superficie Utile

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi come previsto dall'art. 3 D.M. 10 maggio 1977 n. 801.

Art. 4 DESTINAZIONI D'USO

1. GENERALITÀ

1.1. Secondo la definizione di cui all'art. 51 comma 1 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale, derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di

pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra nel rispetto dell'art. 51 citato, salvo quelle escluse dalle presenti norme.

- 1.2. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

2. DESTINAZIONI PRINCIPALI E DESTINAZIONI ESCLUSE

- 2.1. Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:
 - a. la destinazione principale, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
 - b. le destinazioni complementari, qualora richieste, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, legate da un vincolo di pertinenzialità;
 - c. le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie;
 - c bis. le destinazioni non esplicitamente escluse e pertanto compatibili.

3. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

- 3.1. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nelle categorie funzionali riportate nel seguente prospetto:

A - Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

B - Attività ricettive

Vi rientrano tutte le attività ricettive così come definite dalla normativa di Settore.

C - Attività produttive

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali come

meglio sotto classificate, comprese le relative attività complementari come di seguito precisato. Sono, inoltre, ammesse attività compatibili - con riferimento a quanto disciplinato all'art. 17 comma 3. Per attività complementari, ovvero direttamente connesse all'attività produttiva, si intendono:

- uffici, spazi espositivi e di vendita;
- laboratori di ricerca;
- spazi di servizio quali mense, nidi aziendali, infermerie, laboratori, depositi, locali per l'istruzione del personale, ecc. Qualora convenzionati con l'Amministrazione Comunale, non sono computati nella SLP: i laboratori di ricerca, le mense, i nidi aziendali.

Tutti gli spazi destinati alle funzioni complementari di cui ai precedenti periodi si dovranno configurare come parti integranti delle varie unità produttive.

Limitatamente alla sottocategoria "C.1 - Attività industriali e artigianali" sono ammesse, inoltre, quali attività complementari per ogni unità produttiva, un'abitazione per il custode ed una foresteria, la prima con SLP non superiore a 150 mq. e la seconda con SLP non superiore ad 1/10 della SLP destinata ad attività produttiva, con un massimo di 150 mq. di SLP. Per entrambe le funzioni deve essere previsto un vincolo di pertinenzialità all'attività produttiva servita con obbligo di trascrizione.

C.1 - Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Le attività complementari esemplificate al precedente punto "C - Attività produttive" non potranno globalmente avere una SLP superiore al 50% di quella destinata a ciascuna unità produttiva compresa nella presente categoria.

C.2 - Attività di magazzinaggio e autotrasporto

Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Le attività complementari esemplificate al precedente punto "C - Attività produttive" non potranno globalmente avere una SLP superiore al 30% di quella destinata a ciascuna unità produttiva compresa nella presente categoria.

C.3 - Attività artigianale di servizio

Comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulti compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici sotto i seguenti profili:

- a. dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro 450 mq di SLP. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti a pianificazione attuativa ai sensi delle presenti norme;
- b. ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
- c. organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; riparazione apparecchi televisivi, radiofonici ed elettronici; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.

Le attività complementari esemplificate al precedente punto "C - Attività produttive" non potranno globalmente avere una SLP superiore al 30% di quella destinata a ciascuna unità produttiva compresa nella presente categoria.

C.4 – Attività industriali e artigianali fino a 250 mq

Rientrano in questa categoria le attività industriali e artigiane a carattere industriale con una SLP non superiore a 250 mq compatibili con il contesto circostante ai sensi della vigente normativa in materia di inquinamento.

Le attività complementari esemplificate al precedente punto "C - Attività produttive" non potranno globalmente avere una SLP superiore al 30% di

quella destinata a ciascuna unità produttiva compresa nella presente categoria.

D - Attività commerciali

D.1 Commercio al dettaglio

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'articolo 4 del D.lgs 31 marzo 1998 n. 114:

D.1.1 esercizio di vicinato

Vi rientrano esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;

D.1.2.1 media struttura di vendita inferiore alimentare

Vi rientrano esercizi aventi superficie di vendita compresa fra i 251 mq ed i 500 mq;

D.1.2.2 media struttura di vendita superiore alimentare

Vi rientrano esercizi aventi superficie di vendita compresa fra i 501 mq ed i 2.500 mq;

D.1.3. media struttura di vendita non alimentare

Vi rientrano esercizi aventi superficie di vendita compresa fra i 251 mq ed i 2.500 mq;

D.1.4 grande struttura di vendita

Vi rientrano esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;

D.1.5 struttura di vendita organizzata in forma unitaria

Vi rientrano gli esercizi così come definiti dalla normativa di settore sovraordinata;

D.2 – Pubblici esercizi svago, centri di attività per il benessere fisico

Vi rientrano: teatri; cinema; attività ludico-ricreative; discoteche e sale da ballo; sale-giochi e sale scommesse; esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, centri fitness, palestre.

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

D.2.1 – Attività fino a 150 mq di SLP

D.2.2 – Attività superiori a 150 mq di SLP

D.2.3 – Esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

Vi rientrano i pubblici esercizi quali: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie; bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi simili.

D.3 - Attività di commercio all'ingrosso

Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 114/98.

E - Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate al precedente punto D.

Vi rientrano a titolo esemplificativo i seguenti usi: finanziari, bancari e assicurativi; immobiliari; servizi di informazione e di comunicazione (attività editoriali, telecomunicazioni, elaborazioni dati, servizi di informatica, produzione cinematografica, televisiva e radiofonica, internet center, ecc.); noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese; professionali, scientifici e tecnici; ambulatori e prestazioni sanitarie e socio - assistenziali; sedi di organizzazioni e associazioni creative, artistiche, sportive e culturali; servizi privati di istruzione;

Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

E.1 - Medie attività, aventi SLP >150 e ≤500 mq.**E.2 - Grandi attività, aventi SLP >500 mq.**

- 3.2. In tutti gli ambiti del tessuto consolidato, fatte salve le specifiche norme per la tutela dei beni storico-documentali, è possibile realizzare attrezzature di interesse pubblico o generale se convenzionate e/o accreditate in base alla legislazione di settore come specificamente disciplinato nel Piano dei Servizi. Tali attrezzature non rientrano nel computo della SLP.

I dati tecnico – dimensionali verranno determinati in sede di presentazione del piano attuativo o del titolo abilitativo convenzionato, in relazione alle esigenze individuate dal Piano dei Servizi, alla specifica disciplina di settore dettata per le singole tipologie di servizio nonché con riferimento al contesto insediativo dell'ambito.

- 3.2.bis Nei casi di frazionamento delle proprietà:

- a. qualora il frazionamento abbia ad oggetto immobili con destinazione in essere, così come definita dal titolo abilitativo, complementare rispetto alla funzione principale, le parti risultanti dal frazionamento mantengono la destinazione d'uso principale;
- b. qualora il frazionamento abbia ad oggetto immobili con destinazione in essere, così come definita dal titolo abilitativo, compatibile rispetto alla

funzione principale, le parti risultanti dal frazionamento mantengono la destinazione d'uso in essere.

Art. 5 DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

1. I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, secondo le disposizioni di cui all'art. 52 della Legge Regionale 12\2005 e s.m.i. I mutamenti di destinazione d'uso di edifici devono assicurare il recupero delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richieste dalla destinazione d'uso che si intende realizzare, con le modalità previste dalle nta del Piano dei Servizi.

1 bis. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un'immobile è quella risultante dai titoli abilitativi, come definiti da specifiche disposizioni legislative.

2. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportanti la realizzazione di opere edilizie sono ammissibili previo recupero delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richieste dalla destinazione d'uso che si intende realizzare, con le modalità previste dall'art.4 del Piano dei Servizi.

3. Nell'ipotesi di cui al comma 2 e ai sensi del precedente art. 4 comma 3.2, è consentita la realizzazione diretta delle opere pubbliche o di interesse pubblico a cura dell'interessato a mezzo di titolo abilitativo convenzionato ovvero di piano attuativo, se espressamente previsto.

3.bis. Nell'ipotesi di cui al comma 2, per interventi, per i quali non sia prevista:

- cessione/asservimento di aree per attrezzature pubbliche/di uso pubblico o qualora l'Amministrazione ne preveda l'intera monetizzazione con riferimento alla modalità di computo della eventuale dotazione di cui al precedente comma 2;
- realizzazione di opere di pubblico interesse da parte del soggetto proponente;

sarà consentita l'esecuzione dei mutamenti di destinazione d'uso mediante i titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente, senza preventivo convenzionamento.

4. Per la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso per immobili ad uso commerciale che non siano adibiti a sede di esercizi di vicinato si rinvia alle norme del Titolo III.

5. Sono fatte salve le esclusioni espressamente previste dalla disciplina relativa ai singoli ambiti del tessuto consolidato.

5 bis. Ove previsto l'insediamento di esercizi commerciali con la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (installazione di ulteriori apparecchi rispetto a quelli già detenuti lecitamente), detti insediamenti i devono essere collocati ad una distanza superiore a 500 metri da luoghi definiti sensibili quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanili e oratori. Ai sensi della L.R. n. 8/2013.

Art. 6 PARCHEGGI PERTINENZIALI .

1. In ogni intervento di nuova costruzione devono essere riservati, per ciascuna destinazione d'uso, appositi spazi a parcheggio pertinenziale per i residenti, per gli utilizzatori, per gli addetti, almeno nelle seguenti quantità:
 - a. residenza: 1 mq ogni 3 mq della s.l.p., con un minimo di un posto auto per alloggio;
 - b. attrezzature ricettive: 1 mq ogni 3 mq della s.l.p.;
 - c.1. uffici e attività terziarie di cui alla sottocategoria E.1: 1 mq ogni 3 mq della s.l.p.;
 - c.2. uffici e attività terziarie di cui alla sottocategoria E.2: 2 mq ogni 3 mq della s.l.p.;
 - d. industria e artigianato: 1 mq ogni 3 mq della s.l.p.;
 - e. esercizi di vicinato ed attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui alle categorie D.1.1. e D.2.3 : 1 mq ogni 3 mq della SLP ;
 - f.1. attività commerciali e pubblici esercizi di cui alle sottocategorie D.1.2.1, D.1.2.2 e D.1.3, D.2.1 : 120% della superficie lorda di pavimento;
 - f.2. attività commerciali e pubblici esercizi di cui alle sottocategorie D.1.4 D.1.5, D.2.2 : 200% della superficie lorda di pavimento ;
 - f.2bis. attività commerciali di cui alla sottocategoria D.3 : 100% della superficie lorda di pavimento
- 1.bis Le previsioni di cui al precedente comma 1 si interpretano nel senso che le quantità ivi prescritte sono inderogabilmente richieste nell'ambito della città consolidata. Negli ambiti di trasformazione strategica disciplinati dal documento di piano dette prescrizioni costituiscono indicazioni non vincolanti.
2. Le suddette quantità devono essere reperite:

- a. nell'ambito delle aree interessate dagli interventi soggetti a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, ovvero anche esternamente dal lotto di appartenenza, a condizione che il rapporto di pertinenza sia garantito da atto unilaterale/convenzione impegnativo per il soggetto attuatore e i suoi aventi causa e trascritto nei registri immobiliari;
 - b. negli interventi subordinati a pianificazione attuativa all'interno della superficie di pertinenza degli edifici o, qualora non fosse possibile, nel sottosuolo delle aree di urbanizzazione, purché per quest'ultimo, non si realizzino sotto aree a verde pubblico o privato e con ROS \leq a 60%, e non venga pregiudicato l'utilizzo pubblico in superficie. La superficie convenzionale dei parcheggi (stallo, corsello e spazi di manovra) è definita in mq 25 per posto auto.
3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- a. Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con cambio di destinazione d'uso, comportanti demolizione e ricostruzione degli interi edifici, destinati alle funzioni articolate come al comma 1, dovranno essere reperite, fatto salvo quanto previsto al comma 1bis del presente articolo, le quantità di cui al medesimo comma 1 con riferimento alla differenza del carico urbanistico eventualmente generato dalla nuova destinazione.

Art. 7 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Si definiscono sottotetti esistenti ai fini del recupero abitativo ai sensi del presente articolo, i locali, privi dei requisiti di abitabilità, che abbiano una consistenza tale da renderli volumetricamente individuabili.
2. Gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono consentiti nel rispetto dei presupposti e nei limiti dettati dalla L.R. 12/05 e s.m.i.
3. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti deve rispettare le seguenti condizioni:
 - a. gli interventi sulle coperture devono essere condotti considerando l'intero edificio in modo coerente, senza consistente alterazione degli elementi architettonici e del loro rapporto con il contesto, in particolare saranno ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde unicamente al fine di assicurare i parametri di altezza media prescritti dalla legge regionale;
 - b. deve essere rispettata l'altezza massima degli edifici adiacenti o, se assenti, l'altezza massima dell'ambito nel quale ricade;
 - c. il reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali è obbligatoria e per le nuove unità immobiliari; questa potrà essere in alternativa

monetizzata, ai sensi della normativa vigente.

d. gli interventi, comportanti - per il singolo edificio nel suo complesso - recupero di SLP superiore a mq. 200 e che, comunque, prevedano la creazione di oltre quattro unità abitative, si attuano mediante permesso di costruire convenzionato. Tramite la convenzione verranno disciplinati le modalità per il soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ,gli aspetti planovolumetrici, nonché il reperimento, anche mediante monetizzazione, delle aree destinate a servizi pubblici generate dagli interventi.

d.bis Le disposizioni di cui alle lettere c. e d. non si applicano nel caso di interventi finalizzati alla creazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), per i quali sono validi i disposti della legislazione regionale vigente in materia.

4. Il recupero abitativo negli ambiti consolidati prevalentemente residenziali con elementi di pregio ambientale di cui all'art.15, nel parco della Media Valle del Lambro di cui all'art. 21 e nel nucleo di antica formazione: borgo rurale del Centro di cui all'art. 23 punto 3, deve inoltre rispettare la seguente condizione:

a. altezza di colmo, imposta del tetto e linee di pendenza, il più possibile fedeli a quelle originarie e comunque fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale di m 2,40.

4.bis Il recupero abitativo nel nucleo di antica formazione borgo rurale Cascina Gatti di cui all'art. 23 punto 2, deve rispettare la seguente condizione:

a. devono essere mantenute le linee di pendenza, le altezze di colmo e di imposta del tetto,.

5. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è escluso:

a. negli edifici e nei complessi di cui all'art.22;

b. nell'ambito Villaggi operai di cui all'art. 24 punto 2.

6. Nell'ambito di cui all'art. 24 punto 3 il recupero dei sottotetti a fini abitativi potrà avvenire alle condizioni del piano o programma per l'Edilizia Residenziale Pubblica ERP.

Art. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si attua mediante interventi diretti e pianificazione attuativa.

2. L'attuazione del Piano delle Regole avviene ordinariamente mediante intervento diretto, tramite i titoli abilitativi, stabiliti nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi delle presenti norme e regolamenti comunali nonché dalla legislazione statale e regionale vigente.
3. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 2, sono definiti dal Regolamento Edilizio nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente.
Gli interventi edilizi si attuano mediante titolo abilitativo convenzionato nei casi previsti dalle presenti norme e qualora i medesimi interventi prevedano cessione/asservimento di uso pubblico di aree e/o la realizzazione di attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e/o generale.
4. I Piani Attuativi costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti nel tessuto urbano consolidato o negli ambiti normati al Capo III e Capo IV del presente Piano delle Regole
5. Il Piano delle Regole identifica gli ambiti nei quali sono previsti piani o programmi attuativi come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.
6. Fatto salvo quanto specificato per ciascuna ambito del successivo Titolo II, per gli interventi riguardanti lotti di dimensione pari o superiore a 2.000 mq di Superficie Fondiaria, aventi un unico proprietario, l'attuazione avviene tramite titolo abilitativo convenzionato. Nel caso di lotti afferenti a più proprietari, ovvero qualora vi sia necessità di riqualificare spazi contigui ai lotti oggetto di intervento, l'attuazione è sottoposta a piano attuativo. In tal caso è ammesso il trasferimento di SLP tra i lotti oggetto di intervento, anche se non contigui ma ricadenti nella medesima categoria di ambito territoriale. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano per gli ambiti disciplinati dall'art. 16. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 28, comma 3, per gli insediamenti commerciali.
7. Diverse modalità attuative sono specificamente previste per quanto attiene gli insediamenti commerciali così come disposto al successivo Titolo III.

Art. 9 TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO

1. Il titolo abilitativo convenzionato, ove richiesto, è composto da tavole progettuali che disciplinano prescrittivamente gli elementi planovolumetrici e da una convenzione.
2. La convenzione, sulla base delle risultanze dell'istruttoria, di norma disciplina:
 - a. La cessione al Comune e/o asservimento all'uso pubblico delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale e le modalità per la loro realizzazione, ove previste nel rispetto

- degli art. 4 e 7 delle NTA del Piano dei Servizi;
- a.bis. La cessione e/o asservimento all'uso pubblico di parcheggi pubblici o di uso pubblico, se richiesti;
- d. Le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e in affitto, ove previsto.
- d.bis. Le modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali, se richiesti;
3. La convenzione accessiva al titolo abilitativo è sottoposta alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale, salve le ipotesi di cui all'art. 7 comma 3.d, per cui la stessa giunta potrà approvare uno schema generale di convenzione.
4. La sottoscrizione della convenzione è condizione del al rilascio del titolo abilitativo.

Art. 10 EFFICIENZA ENERGETICA

1. Gli edifici di nuova costruzione devono perseguire criteri di efficienza energetica sulla base della normativa nazionale e, regionale e comunale vigente.
2. Nei piani attuativi, ove sia possibile il collegamento alla rete comunale di teleriscaldamento, questo rientra nella quota di opere di urbanizzazione, che possono essere realizzate dai soggetti attuatori.

Art. 11 REGISTRO DELLE PERTINENZE URBANISTICHE

1. Nel caso di trasferimento di SLP è prescritto l'asservimento a pertinenza urbanistica dell'area oggetto di trasferimento.
2. Detto asservimento deve essere contenuto in atto da trascrivere nel registro delle pertinenze urbanistiche e da riportare nei titoli abilitativi.
3. Il registro è pubblico ed è tenuto ed aggiornato dal Settore competente del Comune, al fine del monitoraggio dello stato di attuazione del P.G.T. .

TITOLO II

DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 12 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal presente Piano delle Regole in ambiti, intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. La suddivisione in ambiti è basata sulle caratteristiche tipologiche, sulla morfologia urbana, sui tipi edilizi, sulle destinazioni d'uso e sui parametri di edificabilità.
2. Gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole sono i seguenti:
 - a. Ambito consolidato prevalentemente residenziale;
 - b. Ambito consolidato prevalentemente residenziale con presenza di elementi di pregio ambientale;
 - c. Ambito residenziale da riconversione produttiva;
 - d. Ambito produttivo consolidato;
 - e. Ambito commerciale consolidato;
 - f. Ambito terziario- direzionale consolidato.

Art. 13 AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

1. Il Piano delle Regole individua i seguenti ambiti:
 - a. Ambito Parco Regionale Nord Milano;
 - b. Ambito Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro.
2. Il Piano delle Regole disciplina altresì i seguenti ambiti:
 - a. beni storico-documentali della "città delle fabbriche"
 - b. i nuclei di antica formazione:
 - borghi rurali
 - villaggi e quartieri operai

CAPO II

PARAMETRI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 14 AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1. DEFINIZIONE

Trattasi di un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali; composto in parte dal tessuto edilizio della città compatta sviluppatasi sin dai primi decenni del '900 attorno al centro rurale storico e ad ovest del tracciato ferroviario, e in parte da tessuti edificati in periodi più recenti, in particolare a partire dal secondo dopoguerra nella parte sud-est del territorio comunale, come la "città giardino". L'ambito comprende aree urbanizzate quasi completamente edificate ed è costituito sia da isolati delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti, in particolare nella città consolidata, che da isolati misti con presenza di fabbricati a centro lotto, in particolare nella città giardino.

2. OBIETTIVI

Vengono perseguite, le seguenti finalità:

- adeguamento degli edifici esistenti;
- completamento e riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio mediante soluzioni plani-volumetriche atte a garantire omogeneità ed armonia con gli edifici facenti parte dello stesso contesto;
- miglioramento della qualità del tessuto urbano, data la variegata presenza di tipologie edilizie, a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti ed alternanza di pieni e vuoti presenti.

3. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione principale è la residenza (A).

Sono escluse dall'ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive (C) di cui alle sottocategorie C.1, C.2;
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie D.1.2.2, D.1.4, D.1.5, D.2.2, D.3, fatta salva l'applicazione dell'art. 31 "Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali";

- le attività terziarie (E) di cui alle sottocategorie E.2., fatta salva l'applicazione dell'art. 31 "Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali".

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Nei casi di interventi di nuova edificazione troveranno applicazione i seguenti parametri:

UF $\leq 0,70$ mq/mq o s.l.p. esistente

RC $\leq 40\%$

ROS $\leq 60\%$, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a $\leq 80\%$ nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS \geq m. 5.00. E' obbligatoria una minor distanza quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori

DC $\geq 1/2$ H e comunque non inferiore a 5 m. E' ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine o di accordo trascritto tra proprietà confinanti

DPF $\geq 1/2$ H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H $\leq 1,5$ larghezza stradale e comunque non superiore a 25 m.

Quando un fabbricato d'angolo prospetti su vie di diversa larghezza, l'altezza viene determinata in ragione della larghezza della via maggiore per tutta la parte prospiciente questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il corpo di fabbrica sino ad un massimo di 15 metri. La rimanente parte di tale risvolto avrà l'altezza competente a tale via minore.

Per gli edifici residenziali, con un numero di piani abitabili non superiore a due, esistenti alla data di adozione del PGT, di cui alla DCC n.4 del 27/01/2009, è ammessa, una sola volta a far data dall'adozione del PGT di cui sopra, la sopraelevazione per un solo piano, in deroga agli indici di ambito, con un incremento della SLP fino ad un massimo di 100 mq, ma comunque entro il limite del perimetro della SC dell'edificio esistente.

Tale intervento di sopraelevazione è ammesso solo per i suddetti edifici esistenti che non abbiano già usufruito precedentemente di tale facoltà concessa ai sensi della normativa urbanistica dei precedenti strumenti urbanistici generali.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

6. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DEL '900 DI VALORE AMBIENTALE E/O ARCHITETTONICO

Gli edifici che presentano valori di testimonianza ambientale e/o architettonica sono individuati nelle tavola di Piano PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato".

Su detti edifici sono ammessi interventi edilizi fino al risanamento conservativo con obbligo di mantenimento della facciata con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio.

7. INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Gli interventi promossi nell'ambito della città consolidata, ovvero in tessuti edilizi compatti caratterizzati da allineamenti e fronti edilizi continui, dovranno tendere al completamento della cortina edilizia.

Gli interventi promossi nella "città giardino", ovvero in ambiti caratterizzati da isolati con fabbricati prevalentemente a centro lotto, dovranno evitare incongrui o discontinui allineamenti a lato strada.

In caso di interventi su lotti edificati, dovrà essere garantita una adeguata dotazione di verde almeno pari a quella preesistente.

Art. 15 AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CON ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

1. DEFINIZIONE

Trattasi di ambito contraddistinto da insediamenti residenziali, con edifici centro lotto e aree di pertinenza caratterizzate da elevato valore ambientale e dalla presenza di essenze arboree pregiate.

2. OBIETTIVI

Le finalità perseguite per questo ambito sono:

- salvaguardia e valorizzazione dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità dei giardini e delle masse arboree esistenti, in particolare con la conservazione delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.
- mantenimento e salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio e il giardino.

3. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione principale è la residenza (A).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive di cui alle sottocategorie, C.1, C.2 e C.4;
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie: D.1.2.1, D.1.2.2, D.1.3., D.1.4, D.1.5, D.2.2, D.3, fatta salva l'applicazione dell'art. 31 "Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali";
- le attività terziarie (E) di cui alle sottocategorie E.2 fatta salva l'applicazione dell'art. 31 "Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali"

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono consentite nuove edificazioni o ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dell'impianto dei giardini e delle essenze pregiate e secondo i seguenti parametri:

UF \leq 0,20 mq/mq o s.l.p. esistente

RC \leq 20%

ROS \leq 35% e comunque nei limiti di cui al successivo punto 5

DS \geq m. 5.00. E' obbligatorio una minor distanza quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori

DC \geq 1/2 H e comunque non inferiore a 5 m.

E' ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine o di accordo trascritto tra proprietà confinanti

DPF \geq 1/2 H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H \leq 1,5 larghezza stradale e comunque non superiore a 25 m.

Ferme restando la DPF minima di 10 m e le distanze del confine di legge, sono consentite distanze minori rispetto al parametro DC, che si rendessero strettamente necessarie per rispettare l'impianto del giardino ed evitare l'abbattimento di essenze pregiate, i quali verranno definiti in sede di istruttoria.

E' ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nel rispetto e nei limiti dell'art. 7 comma 4.

5. INTERVENTI SULLE PERTINENZE E SUL VERDE

Sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze per la costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e per gli impianti tecnologici e nel soprasuolo di serre fisse.

La realizzazione di dette opere è ammessa alle seguenti condizioni:

- che non venga superato un rapporto di occupazione del suolo superiore al 10% dell'area considerata al netto della parte di sedime degli edifici esistenti;
- che venga rispettato l'impianto del giardino;
- che venga evitato l'abbattimento di essenze pregiate e risulti prevista la sistemazione a verde delle coperture dei locali interrati.

5 bis. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DEL '900 DI VALORE AMBIENTALE E/O ARCHITETTONICO

Gli edifici che presentano valori di testimonianza ambientale e/o architettonica sono individuati nelle tavola di Piano PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato".

Su detti edifici sono ammessi interventi edilizi fino al risanamento conservativo con obbligo di mantenimento della facciata con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio.

6. MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

Art. 16 AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA

1. DEFINIZIONE

Si tratta di ambiti puntuali occupati da attività produttive per le quali una conversione ad altro uso viene prescelta in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale ed alla maglia stradale. Il Piano individua tali ambiti come parti del territorio che necessitano di interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie.

2. OBIETTIVI

Le finalità perseguite dal Piano per questo ambito sono:

- la riconversione funzionale con l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con la collocazione urbana;
- la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il tessuto residenziale circostante.

3. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione principale è la residenza (A).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive di cui alle sottocategorie C.1, C.2, C4;
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie D.1.2.2, D.1.4, D.1.5, D.2.2, D.3, fatta salva l'applicazione dell'art. 31 "Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali".

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Nei casi di interventi di nuova edificazione troveranno applicazione i seguenti parametri:

UT $\leq 0,70$ mq/mq

UF $\leq 0,70$ mq/mq nei casi di cui al successivo comma 5

RC $\leq 40\%$

ROS $\leq 60\%$, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a $\leq 80\%$ nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS \geq m. 5.00. E' obbligatoria una minor distanza quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori

DC $\geq 1/2$ H e comunque non inferiore a 5 m.

E' ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine o di accordo trascritto tra proprietà confinanti

DPF $\geq 1/2$ H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H $\leq 1,5$ larghezza stradale e comunque non superiore a 25 m. Per interventi assoggettati a pianificazione attuativa, l'altezza massima dei nuovi edifici potrà derogare il parametro precedente nei limiti dell'altezza degli edifici esistenti e circostanti

Quando un fabbricato d'angolo prospetti su vie di diversa larghezza, l'altezza viene determinata in ragione della larghezza della via maggiore per tutta la parte prospiciente questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è

profondo il corpo di fabbrica sino ad un massimo di 15 metri. La rimanente parte di tale risvolto avrà l'altezza competente a tale via minore.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

5.1. Gli interventi si attuano con piano attuativo o con titolo abilitativo convenzionato, nel caso in cui la superficie fondiaria dell'intero ambito di intervento sia inferiore a mq 2.000.

5.2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli interventi comportanti demolizione totale o parziale e nuova edificazione, la procedura abilitativa è subordinata a pianificazione attuativa estesa all'intero ambito individuato nelle tavole di Piano, o, in base a quanto previsto al comma precedente, a titolo abilitativo convenzionato, anche su parte dell'ambito, e finalizzata in particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento e della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

5.3. È ammesso il trasferimento di SLP tra lotti contigui e/o non contigui ricadenti in ambiti normati dal presente articolo secondo quanto previsto dal precedente art. 11.

5.3 bis - Per ambiti di superficie complessivamente superiore a mq. 2.000 è consentita, attraverso il ricorso a pianificazione attuativa, la parziale trasformazione urbanistica attraverso individuazione di sub-ambiti di intervento, qualora si verificano - contemporaneamente - le seguenti condizioni :

- presenza - nell'ambito - di attività produttive esistenti, da identificarsi con specifico sub-ambito di mantenimento delle medesime, la cui permanenza sarà disciplinata nella convenzione urbanistica inerente il piano attuativo anche nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 6;
- sia opportunamente dimostrata l'indipendenza funzionale ed operativa dei sub-ambiti;
- non venga compromessa la possibilità di futuro riassetto urbanistico nonché la riconversione funzionale del sub-ambito di mantenimento;
- la parte dell'ambito destinata a trasformazione urbanistica dovrà assicurare la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e generale in funzione dell'applicazione dei parametri urbanistici di cui al precedente comma 4.

5.3 ter - Al fine di assicurare un migliore riassetto urbanistico-funzionale dell'ambito, anche in funzione della localizzazione di aree destinate a servizi pubblici, di uso pubblico o generale, è consentita, attraverso il ricorso a pianificazione attuativa, l'estensione del medesimo anche a lotti contigui afferenti al tessuto edilizio consolidato prevalentemente residenziale, di cui all'articolo 14 delle presenti norme.

6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nel caso in cui le attività produttive esistenti, fermo restando che siano compatibili con le funzioni residenziali, necessitino di una riorganizzazione degli spazi, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso, con SLP pari all'esistente, mediante titolo abilitativo diretto.

Art. 17 AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

1. DEFINIZIONE

Trattasi di zone nelle quali risultano insediate attività produttive industriali od artigianali o che il Piano delle Regole destina all'esercizio delle attività stesse. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva è appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

2. OBIETTIVI

Vengono previsti il mantenimento ed il completamento degli insediamenti esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature al servizio delle attività salvaguardando, anche su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale in funzione delle diverse modalità di intervento, il mantenimento, il potenziamento e/o la previsione di aree verdi finalizzate alla mitigazione ambientale degli insediamenti medesimi.

3. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso principali sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte alla categoria C.

Sono escluse dall'ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza (A);
- le attività ricettive (B);
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie D.1.2.1, D.1.2.2, D.1.3, D.1.4, D.1.5. e D.3;

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF ≤ 1,00 mq/mq

UT $\leq 1,00$ mq/mq, nel caso di ricorso alla pianificazione attuativa

RC $\leq 60\%$ o pari allo stato di fatto se superiore; oltre detti limiti è ammessa una SC per tettoie aperte su almeno 2 lati ed impianti tecnologici per una quota max pari al 5% della SLP

ROS $\leq 60\%$, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a $\leq 80\%$ nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DC tra lotti a destinazione omogenea ≥ 5 m., in tutti gli altri casi DC $\geq m$ 10, o, se superiore, H dell'edificio

DPF ≥ 10 m.

Sulle aree che alla data di adozione del presente piano risultano sature sono consentiti, una sola volta, ampliamenti fino ad un massimo del 10% della SLP esistente non comportante il superamento di un rapporto di copertura (RC) del 60%. Tale facoltà si applica a tutte le aree che non abbiano già precedentemente usufruito del sopraccitato ampliamento concesso dal precedente strumento urbanistico approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 5 aprile 2004. La dimostrazione va effettuata in sede di rilascio del titolo abilitativo in relazione ai precedenti titoli abilitativi ad edificare già rilasciati.

Nei casi di interventi di nuova edificazione sono di norma ammessi tutti gli interventi descritti nell'art. 27 LR 12/05 e s.m.i.

5. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DEL '900 DI VALORE AMBIENTALE E/O ARCHITETTONICO

Gli edifici che presentano valori di testimonianza ambientale e/o architettonica sono individuati nelle tavola di Piano PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato".

Sono ammessi interventi edilizi fino al risanamento conservativo con obbligo di mantenimento della facciata con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio.

6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti o di piani attuativi, ove previsti.

Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, il richiedente deve dimostrare il rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi delle acque, nonché in materia di inquinamento acustico.

La trasformazione urbanistico-edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo comportino l'edificazione di più di 8.000 mq. di SLP.

Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, la convenzione deve prevedere la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura di 1mq per ogni 10 mq di SLP destinata all'attività produttiva strettamente intesa e nella misura di 1 mq. per ogni mq. di SLP destinata all'esercizio delle funzioni di supporto dell'attività stessa.

In presenza dei necessari presupposti di legge potrà essere promosso, ai sensi dell'art. 27 della l. n. 865/71, un piano per gli insediamenti produttivi ovvero progetti e/o programmi regionali per questa categoria di insediamenti.

Art. 18 AMBITO COMMERCIALE CONSOLIDATO

1. DEFINIZIONE

Trattasi di zone nelle quali risultano insediate prevalentemente attività commerciali appartenenti alle medie e grandi strutture di vendita.

2. OBIETTIVI

Il piano persegue, in via principale, il mantenimento e l'adeguamento degli edifici esistenti.

3. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso principali sono le attività commerciali comprese nella categoria D di cui all'art.4.

Le attività commerciali relative alla sottocategoria D.1.4 e D.1.5 sono ammissibili solo negli ambiti individuati nella tavola PR 01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato" con la rispettiva sigla.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza (A);
- le attività ricettive (B);
- le attività produttive (C) di cui alle sottocategorie C.1, C.2 e C.4;
- le attività terziarie (E) di cui alle sottocategorie E.2.

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto alla data di approvazione del PGT, anche se difformi, sino alla loro cessazione.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF ≤ 0,70 mq/mq

UT ≤ 0,70 mq/mq, nel caso di ricorso alla pianificazione attuativa

RC ≤ 60%

ROS ≤ 60%, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a ≤ 80% nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS ≥ m. 5.00. E' obbligatorio una minor distanza quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori

DC ≥ 1/2 H e comunque non inferiore a 5 m.

E' ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine o di accordo trascritto tra proprietà confinanti.

DPF ≥ 1/2 H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H ≤ 1,5 larghezza stradale e comunque non superiore a 25 m.

Quando un fabbricato d'angolo prospetti su vie di diversa larghezza, l'altezza viene determinata in ragione della larghezza della via maggiore per tutta la parte prospiciente questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il corpo di fabbrica sino ad un massimo di 15 metri. La rimanente parte di tale risvolto avrà l'altezza competente a tale via minore.

Nei casi di interventi di nuova edificazione sono di norma ammessi tutti gli interventi descritti nell'art. 27 LR 12/05.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto, ad eccezione degli interventi di sostituzione edilizia delle strutture esistenti che sono subordinate a piano attuativo.

Art. 19 AMBITO TERZIARIO – DIREZIONALE CONSOLIDATO

1. DEFINIZIONE

Trattasi di aree che risultano occupate da insediamenti destinati ad attività terziarie e direzionali.

2. OBIETTIVI

Il piano persegue, in via principale, il mantenimento e l'adeguamento degli edifici esistenti.

3. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso principali sono le attività terziarie comprese nella categoria E di cui all'art.4.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza (A);
- le attività produttive di cui alle sottocategorie C.1, C.2, C.4;
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie D.1.2.1, D.1.2.2, D.1.3, D.1.4, D.1.5,.

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF \leq 0,70 mq/mq

RC \leq 60%

ROS \leq 60%, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a \leq 80% nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS \geq m. 5.00. E' obbligatorio una minor distanza quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori

DC \geq 1/2 H e comunque non inferiore a 5 m

E' ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine o di accordo trascritto tra proprietà confinanti.

DPF \geq 1/2 H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H \leq 1,5 larghezza stradale e comunque non superiore a 25 m.

Quando un fabbricato d'angolo prospetti su vie di diversa larghezza, l'altezza viene determinata in ragione della larghezza della via maggiore per tutta la parte prospiciente questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il corpo di fabbrica sino ad un massimo di 15 metri. La rimanente parte di tale risvolto avrà l'altezza competente a tale via minore.

Nei casi di interventi di nuova edificazione sono di norma ammessi tutti gli interventi descritti nell'art. 27 LR 12/05 e s.m.i.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

6. INTERVENTI DI CUI ALL'ART.22

Gli interventi sull'edificio individuato nella tavola PR 01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato" con la sigla b12 sono normati dall'art. 22.2.4.

CAPO III

AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Art. 20 AMBITO PARCO REGIONALE NORD MILANO

1. DEFINIZIONE

L'ambito riguarda la parte del territorio comunale compresa nel Parco regionale Nord Milano istituito con L.R. 11 giugno 1975, n. 78 e riconosciuto come parco di cintura metropolitana dall'articolo 38-bis della L.R. n. 86/1983, oggi disciplinato dalla L.R. 16 luglio 2007, n. 16.

Il perimetro del Parco regionale Nord Milano comprende il Parco naturale Nord Milano istituito, ai sensi dell'art. 16-ter della L.R. 30 novembre 1983, n. 86 e s.m.i., con L.R. 19 ottobre 2006, n. 23, sostituita dalla L.R. 16 luglio 2007, n. 16.

2. DISCIPLINA DI AMBITO

La disciplina dell'ambito recepisce le prescrizioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Nord Milano approvato con L.R. 21 maggio 90 n. 63 e s.m.i.

La disciplina del Parco naturale identificata ai sensi della L.R. 16/07 è contenuta nel Piano per il parco.

3. ZONA EDIFICATA NEL PARCO NORD MILANO

Ai sensi dell'art. 9, paragrafo I, comma 2 della L.R. 63/90 e s.m.i., ad integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Nord, il Piano delle Regole detta la disciplina delle zone edificate comprese nel perimetro del Parco Nord Milano.

La destinazione d'uso principale è attività produttive (C), in misura non superiore alla SLP esistente.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza (A);
- le attività ricettive (B);

- le attività commerciali (D), ad eccezione della categoria D.2;
- le attività terziarie (E).

Nella zona è comunque vietato l'insediamento di attività insalubri.

Sono ammesse destinazioni complementari ad attrezzature e servizi pubblici nonché ad attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

I mutamenti di destinazione sono disciplinati dal presente Piano e dalla normativa vigente.

Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, ai sensi dell'art. 9, Il Paragrafo, comma 2 lettera a) della L.R. n. 63/90 e s.m.i., è soggetto ad autorizzazione comunale, sentito il parere del Consorzio.

I parametri e le prescrizioni applicabili sono quelli previsti dall'art. 16 del presente Piano.

Per il comparto soggetto a pianificazione esecutiva, ai sensi dell'art. 9, Paragrafo III, comma 2 della L.R. 63/90 e s.m.i., fino all'approvazione del piano attuativo, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, di adeguamento igienico, statico e tecnologico, nonché opere interne e di miglioramento esterno.

4. INFRASTRUTTURE E SERVIZI

L'utilizzazione o l'attraversamento del Parco per opere connesse ad infrastrutture e servizi pubblici è disciplinata dagli articoli 12 e 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Nord Milano dai sensi della LR. 63/90 e s.m.i.

Art. 21 AMBITO PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DELLA MEDIA VALLE DEL LAMBRO

1. DEFINIZIONE

L'ambito riguarda la parte del territorio comunale compresa nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) della Media Valle del Lambro, riconosciuto, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983, n. 86 e smi, con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 954 del 4 dicembre 2006.

L'ambito è delimitato con apposito simbolo grafico nella tavola PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato" del Piano delle Regole.

2. OBIETTIVI

La realizzazione dell'ambito del Parco della Media Valle del Lambro deve prioritariamente perseguire i seguenti obiettivi:

- a. valorizzare il territorio del Parco come nuova centralità metropolitana, leggibile attraverso la visione comparata degli strumenti di pianificazione dei comuni co-interessati alla gestione e realizzazione del Parco;
- b. innescare un processo di tutela attiva e riqualificazione del territorio del Parco come corridoio ecologico e paesaggistico fondamentale del sistema del verde di area vasta;
- c. strutturare il territorio del Parco mediante una rete ciclopedonale di percorsi verdi, e promuovere e coordinare le iniziative di livello sovracomunale e interparchi necessarie affinché il sistema sia interconnesso con il sistema della mobilità dolce di area vasta;
- d. perseguire, come fondamentale per la qualità del territorio, il migliore rapporto funzionale e paesaggistico tra il Parco e i fronti edificati, privati e pubblici, dei tessuti urbani confinanti, interni o sul perimetro dell'ambito e la migliore armonizzazione e reciproca valorizzazione del Parco con gli spazi pubblici (strutture, infrastrutture, impianti, etc.) presenti all'interno del suo perimetro;
- e. realizzare un sistema territoriale in grado di soddisfare le esigenze espresse dalla comunità locale in termini di qualità della vita, contribuendo quindi alla realizzazione degli obiettivi definiti dal Piano dei Servizi;
- f. coordinare gli interventi di messa in sicurezza idrogeologica del Parco e delle aree limitrofe verificandone la compatibilità dal punto di vista paesaggistico.

3. DISCIPLINA DI AMBITO

L'ambito dovrà essere oggetto di apposito piano attuativo, ai sensi della DGR n. 8/6148 del 12 dicembre 2007, da redigere in forma coordinata con i Comuni co-interessati e gli organi di gestione del Parco e da approvare secondo le procedure previste per i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.

Il piano attuativo dovrà prevedere:

- a. individuazione delle zone in cui l'assetto naturale deve essere mantenuto e/o recuperato;
- b. individuazione dei luoghi del Parco che possono essere considerati parte integrante dell'itinerario di archeologia industriale del Museo dell'Industria e del Lavoro;
- c. indicazione delle zone degradate da destinare al recupero ambientale per fini ricreativi e paesaggistici;
- d. indicazione degli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate;

- e. indicazioni per il miglior rapporto tra Parco e fronti edificati sul suo perimetro, attraverso l'individuazione di requisiti prestazionali richiesti, da definire in base alla particolarità dei luoghi e dei materiali urbani, e degli strumenti per il controllo e la verifica;
- f. indicazione degli interventi atti al recupero conservativo e alla valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, nonché del patrimonio storico-architettonico;
- g. individuazione delle aree e delle attrezzature per l'esercizio delle attività ricreative compatibili e degli interventi per l'uso sociale, didattico e di tempo libero del parco, nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici della zona;
- h. sistema dell'accessibilità interna, con particolare riferimento alla rete dei sentieri pedonali, delle piste ciclabili e dei percorsi didattici, e suo rapporto con i sistemi e i servizi di mobilità cittadina, in particolare quelli che collegano il Parco della Media Valle dl Lambro con parchi regionali e con altri PLIS;
- i. indicazione delle aree da acquisire in proprietà pubblica;
- j. indicazione delle destinazioni d'uso non ammesse in quanto incongrue con la destinazione a Parco pubblico ed indicazione delle modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati, comprese norme transitorie che consentano una loro dismissione progressiva;
- k. indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- l. indicazioni relative alle modalità di realizzazione delle modellazioni del territorio previste dal piano pluriennale degli Interventi del Parco;
- m. indicazioni per l'armonizzazione del territorio con le aree verdi confinanti con l'obiettivo dell'ampliamento del perimetro del Parco.

4. EDIFICI E NUCLEI DI ORIGINE RURALE

Nella tavola PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato" sono individuati con apposito simbolo grafico i nuclei e gli edifici rurali ricadenti nel perimetro del Parco. Si tratta di nuclei di origine rurale che costituiscono elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio e nei quali gli interventi devono essere finalizzati alla tutela, al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche per quanto attiene i rapporti con l'ambiente (alberature, direttrici visuali e di accesso, aree di pertinenza, rete irrigua).

Per gli edifici e nuclei di origine rurale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui all'art. 7 delle presenti norme è subordinato al parere espresso dagli organi di gestione del parco della Media Valle del Lambro. Per le parti esterne dell'edificio deve essere mantenuto il carattere degli elementi costruttivi, dei materiali e dei colori della costruzione originaria. Sulle aree di pertinenza delle costruzioni non sono consentiti interventi

di nuova costruzione.

Per gli edifici e nuclei di origine rurale non sono ammesse le seguenti destinazioni: attività produttive di trasformazione primaria e attività pericolose.

5. DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Fino all'approvazione del piano attuativo del Parco, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- a. sono vietate le nuove edificazioni, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 86/83. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 4 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli insediamenti esistenti all'interno dell'area perimetrata. Sono comunque ammessi gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento, anche su aree non contigue specificamente identificate, degli impianti di pubblico interesse presenti all'interno del Parco e disciplinati dal Piano dei servizi;
- b. e' vietata l'apertura di nuove cave. Gli ampliamenti delle attività impropriamente localizzate nelle aree a Parco saranno valutate in un'ottica di rilocalizzazione delle attività mediante interventi perequativi. Pertanto è vietata l'apertura di nuove attività non compatibili con le funzioni del Parco;
- c. fatte salve norme più restrittive, le disposizioni del presente articolo prevalgono su eventuali differenti disposizioni di ambito.

CAPO IV

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI

Art. 22 TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI DELLA "CITTÀ DELLE FABBRICHE"

1. FINALITÀ E INDIRIZZI GENERALI

Il Piano delle Regole, nella tavola PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato", individua i beni storici, architettonici e documentali meritevoli di tutela ai fini della valorizzazione della memoria storica della "Città delle fabbriche"; tra questi rientrano, in parte, i siti segnalati e schedati nel dossier predisposto per la promozione della candidatura della città di Sesto San Giovanni a patrimonio dell'umanità dell'Unesco nella categoria "Paesaggio industriale evolutivo". Gli edifici di seguito elencati non sono passibili di demolizione.

2. DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO

2.1. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma sono beni compresi nel

perimetro del Parco regionale Nord Milano, di cui all'art. 20 delle presenti norme, e di sua proprietà e/o concessi in diritto di superficie destinati a servizi di interesse pubblico e generale esistenti:

- b1 Stadio Breda
- b2 Cascina La Torretta

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Nord Milano, ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione di tali beni, definisce le tipologie di intervento e le destinazioni funzionali ammissibili.

Ai fini di cui sopra e nel rispetto delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Nord Milano, è consentita la concessione di detti beni in diritto di superficie per un periodo commisurato ai tempi di ammortamento dei costi di riqualificazione dell'attrezzatura, prevedendo in sede convenzionale il trasferimento dell'obbligo di conservazione e messa in sicurezza dei beni elencati al soggetto gestore.

Gli interventi che modificano l'assetto edilizio devono essere rimandati a pianificazione attuativa, e comunque sottoposti al parere del parco e/o assentiti dallo stesso, fatte salve le convenzioni vigenti al momento dell'adozione del presente piano.

2.2. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma sono beni di proprietà pubblica o privata, destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale esistenti:

- b3 Reparto bulloneria Ma.Ge.
- b4 Carroponte Breda
- b5 Centrale termica e ricevitrice elettrica ex Sondel
- b6 Scuola Breda Galli
- b7 Chiesa di San Giorgio alle Ferriere
- b8 Circolo San Clemente
- b 37 Sede Comunale
- b 38 ISEC
- b 39 Chiesa Madonna del Bosco
- b 40 Basilica di S. Stefano
- b 41 Cascina Novella

Fermo restando l'obbligo a carico dei proprietari di conservare e mettere in sicurezza tali beni, il Piano dei Servizi, ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione di detti beni, definisce le tipologie di intervento e le categorie di servizio.

Gli interventi ammissibili sono quelli che consentono di mantenere efficiente la struttura e il servizio erogato.

Gli interventi che modificano l'assetto edilizio devono essere attuati mediante pianificazione attuativa.

2.3. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma sono beni destinati nel Piano dei Servizi a servizi di interesse pubblico da realizzare:

- b9 Fornace ex Mariani
- b10 Fornace ex Mariani
- b11 Casa dei bambini Montessori Falck

Ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione di tali beni, nel Piano dei Servizi e nel rispetto delle previsioni dello stesso, è consentita la cessione di detti beni in comodato d'uso ad associazioni di promozione sociale e culturale, o in alternativa, la concessione di detti beni in diritto di superficie per un periodo commisurato ai tempi di ammortamento dei costi di riqualificazione dell'attrezzatura, definendo in sede convenzionale le tipologie di intervento e le tipologie di servizi ammissibili.

Per gli immobili di proprietà comunale può essere inoltre applicata la disciplina di cui all'articolo 7 delle NTA del Piano dei Servizi.

Gli interventi ammissibili sono quelli finalizzati alla possibilità di insediare il servizio previsto.

2.4. Gli edifici di cui al presente comma sono di proprietà privata, localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato:

- b12 Ex scuola elementare del Villaggio Falck
- b13 Soffieria Monti

Per questi edifici valgono le destinazioni d'uso previste per l'ambito in cui ricadono e sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo.

Sulle aree pertinenziali di detti edifici si applicano i parametri urbanistico-edilizi dell'ambito di riferimento.

Eventuali interventi di ampliamento sono ammessi purchè non modificano l'involucro esterno e non compromettano il valore documentale degli edifici elencati al presente comma.

Gli interventi che modificano l'assetto edilizio devono essere attuati mediante titolo abilitativo convenzionato.

2.5. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma sono compresi negli ambiti oggetto di piani attuativi vigenti e/o in esecuzione di cui all'art.39:

- b14 Magazzino ditta Salvi Muller
- b15 Stabilimento Campari
- b16 Villa Alta Campari
- b17 Portineria Stabilimento Vulcano
- b18 Vecchio Albergo Operaio

Ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione di tali beni, si confermano le previsioni e gli obblighi definiti in sede di pianificazione esecutiva in merito alle tipologie di intervento e alle destinazioni funzionali ammissibili.

2.6. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma, di proprietà privata, sono compresi nell'Ambito di Trasformazione Integrata AT i3 individuato dal Documento di Piano:

- b19 Torre dei modelli
- b20 Riparazione locomotive

Fermo restando l'obbligo a carico dei proprietari di conservare e mettere in sicurezza tali beni, l'Amministrazione, in sede di pianificazione esecutiva, ai fini della tutela, della valorizzazione, della riqualificazione e della rifunionalizzazione degli stessi, potrà definire le tipologie di intervento e le destinazioni funzionali ammissibili secondo i criteri per la città in trasformazione di cui al Documento di Piano cui si rimanda.

I beni sopra-elencati costituiranno parte integrante del Parco archeologico industriale sull'area ex Breda.

2.7. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma, di proprietà privata, sono compresi nell'Ambito di trasformazione strategica AT s1 individuati dal Documento di Piano:

- b22 Torre piezometrica Unione
- b23 Torre piezometrica Concordia
- b24 OMEC
- b25 T3 Pagoda
- b26 Reparto T5
- b27 Portineria Concordia "Esedra"
- b28 Cabina di controllo carri merci
- b29 Bliss
- b30 Reparto trafileria (rettifica filiere) Stabilimento Vittoria A

- b31 Portineria Stabilimento Vittoria A
- b32 Centrale termoelettrica
- b33 Laminatoio
- b34 Vasche "Pompei" Unione
- b35 Vasche "Pompei" Concordia
- b36 Camino Fumi

Fermo restando l'obbligo a carico dei proprietari di conservare e mettere in sicurezza tali beni, l'Amministrazione, in sede di pianificazione esecutiva, ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione e rifunionalizzazione degli stessi, potrà definire le tipologie di intervento e le destinazioni funzionali ammissibili, secondo i criteri per la città in trasformazione di cui al Documento di Piano cui si rimanda e nel rispetto delle previsioni del Piano dei Servizi.

I beni sopra-elencati costituiranno parte integrante del Parco archeologico industriale ex Falck.

2.8. Gli edifici elencati al presente comma sono beni di proprietà pubblica o di enti destinati a servizi di interesse pubblico e generale esistenti e sono individuati negli allegati grafici del Piano dei Servizi cui si rimanda:

- v1 Villa Mylius
- v2 Villa Puricelli Guerra
- v3 Villa Visconti d'Aragona - De Ponti
- v4 Villa la Pelucca
- v5 Villa Zorn

Fermo restando l'obbligo a carico dei proprietari di conservare e mettere in sicurezza tali beni, il Piano dei Servizi, ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione di detti beni, definisce le tipologie di intervento e le categorie di servizio.

Gli interventi ammissibili sono quelli che consentono di mantenere efficiente la struttura e il servizio erogato, fermo restando che non è consentita la demolizione delle ville storiche elencate al presente comma.

2.9 I reperti degli edifici elencati al presente comma possono essere interessati da interventi fino al risanamento conservativo:

- b42 ex convento di S. Nicolao

CAPO V

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 23 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: AMBITI DEI BORGHI RURALI

1. FINALITA' E INDIRIZZI GENERALI

Il Piano delle Regole, nella tavola PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato", individua i nuclei di antica formazione: ambiti dei borghi rurali. Il presente articolo ne classifica due che risultano caratterizzati dalla presenza di elementi di testimonianza storica e di valori ambientali che si considerano meritevoli di tutela e valorizzazione.

In base al loro stato di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione si individuano:

- br 1 Borgo di Cascina Gatti
- br 2 Borgo del Centro

2. BORGO DI CASCINA GATTI (br 1)

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (A).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive di cui alle sottocategorie, C.1, C.2 e C.4;
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie: D.1.2.1, D.1.2.2, D.1.3, D.1.4, D.1.5, D.2.2, D.3;
- le attività terziarie (E).

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

Parametri urbanistici ed edilizi e modalità di attuazione

Valgono i parametri e gli indici urbanistici esistenti.


Le categorie di intervento ammesse sono:

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (M);
- b) ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione totale o parziale dell'edificio con il rispetto della sagoma e del sedime (R).


La scheda definisce, in modo prescrittivo e vincolante, la categoria e la tipologia ammessa per gli edifici ivi individuati.


SCHEDA PRESCRITTIVA




 perimetro dell'ambito dei borghi rurali "BR 1 Borgo di Cascina Gatti" (art. 23, comma 2, NTA Piano delle Regole)

MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO

 demolizione di edifici e manufatti in contrasto con l'ambito del borgo rurale

 manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo

 ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione/ricostruzione totale o parziale dell'edificio con il rispetto della sagoma e del sedime

Tali interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie, delle facciate, degli allineamenti e delle altezze dominanti;
- dei materiali e dei colori;
- delle cortine edilizie e dei tracciati stradali;
- conservazione degli elementi architettonici, dei manufatti e degli oggetti di valore storico-documentale;
- mantenimento degli spazi liberi o destinati a verde o a servizi e dei passaggi coperti o dei portici.

Le previsioni di cui al punto a) si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti; le previsioni di cui al punto b) si attuano con titolo abilitativo convenzionato.

E' ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nel rispetto e nei limiti dell'art 7 comma 4 bis.

3. BORGO DEL CENTRO (br 2)

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (A).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive di cui alle sottocategorie, C.1, C.2 e C.4;
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie: D.1.2.2, D.1.3, D.1.4, D.1.5, D.2.2, D.3;
- le attività terziarie (E).

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

Parametri urbanistici ed edilizi e modalità di attuazione

Valgono i parametri e gli indici urbanistici esistenti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio con il rispetto della sagoma e del sedime esistente, che non comportino alterazioni delle caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Tali interventi urbanistico-edilizi devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie, delle facciate, degli

allineamenti e delle altezze dominanti;

- rispetto dei materiali e dei colori;
- rispetto delle cortine edilizie e dei tracciati stradali;
- conservazione degli elementi architettonici, dei manufatti e degli oggetti di valore storico-documentale;
- mantenimento degli spazi liberi o destinati a verde o a servizi e dei passaggi coperti o dei portici.

Tali previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

E' ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nel rispetto e nei limiti dell'art 7 comma 4

Art. 24 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: AMBITI DEI VILLAGGI E QUARTIERI OPERAI

1. FINALITA' E INDIRIZZI GENERALI

Il Piano delle Regole, nella tavola PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato", individua tra i nuclei di antica formazione due ambiti che comprendono i villaggi e i quartieri operai che, in base alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche architettoniche, al loro valore storico documentale e al loro stato manutentivo si ritengono meritevoli di valorizzazione e/o riqualificazione:

- Villaggi operai emergenti per qualità storico-documentali e rilevanti per l'impianto unitario originario;
- Quartieri operai e edilizia popolare rilevanti per l'impianto unitario originario.

2. VILLAGGI OPERAI EMERGENTI PER QUALITÀ STORICO-DOCUMENTALI E RILEVANTI PER L'IMPIANTO UNITARIO ORIGINARIO

In questo ambito sono ricompresi i seguenti villaggi operai:

- Villaggio Attilio Franco poi Villaggio Falck, via Vobarno
- Villaggio Falck, viale Italia/via Lorenzi
- Quartiere Giardino Falck, poi Villaggio Diaz, via Cantore
- Case operaie Breda, via Venezia
- Case per lavoratori Breda, via del Riccio

- Villaggio CECA, via Pisa

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (A).

Quindi sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività ricettive (B);
- le attività produttive di cui alle sottocategorie, C.1, C.2 e C.4;
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie D.1.2.1, D.1.2.2, D.1.3, D.1.4, D.1.5, D.2.1, D.2.2, D.3;
- le attività terziarie (E).

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi solo se compatibili con le tipologie edilizie da valorizzare.

Parametri urbanistici ed edilizi e modalità di attuazione

Tutti gli interventi sui suddetti complessi, sono finalizzati alla tutela e alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale, considerati anche nel loro valore d'insieme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Tali interventi relativi agli edifici e ai manufatti elencati al presente comma devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie, delle facciate e delle altezze;
- rispetto dei materiali e dei colori;
- conservazione degli elementi architettonici, dei manufatti e degli oggetti di valore storico-documentale;
- mantenimento dell'integrità degli spazi liberi e/ o destinati a verde.

Tali previsioni si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

3. QUARTIERI OPERAI E EDILIZIA POPOLARE RILEVANTI PER L'IMPIANTO UNITARIO ORIGINARIO

In questo ambito sono ricompresi i seguenti quartieri :

- Quartiere Luigi Razza, via Rovani

- Quartiere semirurale IACP, viale Edison/via Cantore
- Quartiere Edison, viale Edison
- Quartiere Case INA, via Fratelli di Dio
- Quartiere Case IACP, via Savona

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (A).

Quindi sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive di cui alle sottocategorie, C.1, C.2 e C.4;
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie: D.1.2.2, D.1.3, D.1.4, D.1.5, D.2.2, D.3;
- le attività terziarie (E).

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

La destinazione funzionale di cui alla sottocategoria D.1.2.1. è ammessa solo all'interno di spazi commerciali già esistenti.

Parametri urbanistici ed edilizi e modalità di attuazione

Gli interventi sui suddetti complessi edilizi devono tendere alla valorizzazione e riqualificazione dell'impianto unitario considerato soprattutto nel suo valore d'insieme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- recupero sottotetti.

Tali interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

Gli altri interventi edilizi-urbanistici si attuano mediante il ricorso a piani attuativi o programmi di recupero anche di iniziativa pubblica e devono essere ricompresi in un progetto unitario che coinvolga l'intero complesso originario.

TITOLO III

NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Art. 25 PRINCIPI GENERALI

1. Il presente titolo disciplina i contenuti urbanistici e commerciali per il rilascio delle autorizzazioni per gli insediamenti commerciali.
2. La verifica di compatibilità delle scelte di pianificazione e localizzazione degli insediamenti commerciali è effettuata in relazione a parametri di accessibilità, fruibilità degli stessi con particolare riferimento ai profili di viabilità, mobilità e salvaguardia ambientale, come meglio definiti dagli altri atti di governo del territorio.

Art. 26 STRUMENTI DI ATTUAZIONE NEL TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

1. Sono sottoposti a piano attuativo gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione quando, prevedano il cambio di destinazione d'uso in commerciale e comunque quando superino le seguenti soglie:
 - SLP commerciali al dettaglio > di mq. 1.000

Art. 27 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

1. Fatto salvo quanto comunque previsto per il commercio al dettaglio nel precedente art. 26, per i mutamenti di destinazione d'uso con opere riguardanti edifici adibiti a medie e grandi strutture di vendita e edifici da adibire a medie strutture di vendita è richiesta la preventiva verifica della variazione del fabbisogno di aree per servizi, attrezzature pubbliche e opere di interesse generale, e in caso positivo il recupero del predetto fabbisogno mediante realizzazione diretta e/o monetizzazione.

Art 28 MODALITÀ DI INTERVENTO

1. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D. lgs n. 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.
2. In caso di interventi sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata ai sensi dell'art. 23 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

3. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita appartenenti alle categorie D.1.4 e D.1.5 di cui al precedente art. 4 comma 3 il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Art. 29 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER SPECIFICHE TIPOLOGIE COMMERCIALI

1. Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui sopra, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia.
2. E' ammesso l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia.
3. Per quanto attiene gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande il loro insediamento è subordinato, oltre al rispetto della specifica normativa vigente in materia, alla presenza delle dotazioni di aree a servizio pubblico o per opere pubbliche di interesse generale previste dalle NTA del Piano dei Servizi.
4. L'insediamento delle attività di sala giochi e sale scommesse è ammesso a condizione che sussistano i seguenti elementi:
 - a. una superficie minima di 120 mq, esclusi i servizi e eventuali pertinenze;
 - b. parcheggi pertinenziali per auto e moto pari alla metà della superficie minima;
 - c. distanze da scuole, ospedali, luoghi di culto non inferiori a 500 ml;
 - d. non essere sottostanti o adiacenti ad abitazioni civili.
5. L'insediamento di tali attività è comunque sottoposto ai criteri ed alle modalità stabilite dal Comune con apposito provvedimento consigliare.

Art. 30 LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI NEI DIVERSI AMBITI URBANISTICI

1. Per la localizzazione degli esercizi commerciali nella città consolidata si rinvia alla normativa definita nei singoli ambiti.

2. Nei locali in cui sono ubicate “medie strutture di vendita” già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT, gli esercizi commerciali potranno proseguire la loro attività, essere ceduti a terzi oppure sostituiti da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocati in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio ammesso e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista per la specifica zona.
3. Nei locali in cui sono ubicate grandi strutture di vendita già esistenti, l'attività commerciale potrà essere continuata e sostituita da altre, purché appartenenti al medesimo settore merceologico. Tali attività non potranno inoltre essere ampliate.

Art. 31 DISPOSIZIONI SPECIFICHE RIFERITE ALLE ZONE RESIDENZIALI

- 1 . Onde garantire una presenza diversificata di funzioni legate prioritariamente al tempo libero è ammissibile, quale funzione compatibile alla residenza, la categoria funzionale di cui al punto E dell'art. 4, comma 3, limitatamente alle attività associative, ricreative e culturali, esclusivamente nel caso in cui le stesse attività risultino esistenti alla data di adozione del PGT, di cui alla DCC n. 4 del 27/01/2009. Per gli edifici destinati a tali attività sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento fino ad un massimo di 500 mq di slp.
2. Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

Art. 32 IMPIANTO PER NUOVE STAZIONI PER DISTRIBUZIONE CARBURANTI O DI SEMPLICI DISTRIBUTORI

1. L'impianto per nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, nè da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.
2. Nuovi impianti, con le limitazioni di cui al comma 4, possono essere ammessi nelle fasce di rispetto a lato delle strade.
3. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - a. rapporto di copertura massimo: 1/25 (un venticinquesimo), escluse le pensiline ed i locali tecnici destinati ad ospitare impianti ed attrezzature

- tecnologiche funzionali all'attività
- b. altezza massima: m. 5.00 ; maggiori altezze saranno consentite sulla scorta di relazione tecnico impiantistica giustificativa
 - c. indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq, al netto di locali tecnici destinati ad ospitare impianti ed attrezzature tecnologiche funzionali all'attività
 - d. distanza dai confini: minima m. 5.00
 - e. arretramento dal filo stradale: minimo m. 10.00
4. Gli impianti di distributore carburante possono installarsi, sul territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla normativa vigente . In particolare:
- a. è ammesso l'insediamento di un nuovo impianto a metano;
 - b. non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti aggiuntivi agli esistenti;
 - c. è ammesso il trasferimento o la rilocalizzazione di impianti esistenti solo all'interno degli Ambiti di Trasformazione.
- c.bis) La realizzazione di nuovi impianti è soggetta a titolo abilitativo convenzionato, al fine di disciplinarne l'adeguato inserimento nel contesto urbano.
6. Le autorizzazioni alle installazioni di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla normativa vigente.
- 7 bis Le disposizioni di cui al presente articolato si applicano in quanto compatibili con la normativa vigente di settore e costituiscono indicazioni non vincolante all'interno degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Art. 33 DISPOSIZIONI PER GLI ASSI COMMERCIALI

1. Nei tratti degli assi commerciali identificati dalla tavola PR 01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato" con riferimento al piano terra degli edifici che li fronteggiano, sono ammesse le attività commerciali previste nell'ambito territoriale di

appartenenza.

2. Non sono ammesse nelle ipotesi di cui al comma 1 la residenza (A) e le attività terziarie (E.1 ed E.2) ricomprese nelle seguenti definizioni: uffici e studi professionali, agenzie e sportelli bancari, agenzie finanziarie ed in genere tutte quelle attività di tipo professionale e finanziario che comportino la chiusura nelle giornate di sabato e domenica.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto alla data di approvazione del PGT, anche se difformi, sino alla loro cessazione.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPIANTI PER LA RADIOTELEFONIA MOBILE

Art. 34 IMPIANTI DI RADIOTELEFONIA MOBILE

1. LOCALIZZAZIONE

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 4 comma 7 della LR 11.5.2001 n°11 alla cui disciplina si rimanda integralmente per gli adempimenti previsti, la tavola SRB 02 contenuta nell'Allegato B del Piano delle Regole "Regolamentazione delle stazioni radiobase per la telefonia mobile: individuazione dei siti idonei" individua i siti destinati alla localizzazione di impianti di radiotelefonia mobile, suddivisi in:

- A. "localizzazioni puntiformi";
- B. "ambiti areali".

Nei siti di tipo "A" (localizzazioni puntiformi) la localizzazione delle apparecchiature e dei supporti potrà avvenire esclusivamente nella posizione già individuata dalla tavola SRB 02 o nell'intorno strettamente necessario al posizionamento di tutte le apparecchiature utili per il funzionamento degli impianti (shelters, armadi, gruppi di alimentazione, ecc.).

Nei siti di tipo "B" (ambiti areali) la localizzazione delle apparecchiature e dei supporti potrà avvenire in qualsiasi punto interno al perimetro definito dalla tavola SRB 02 sia mediante supporti a terra appositamente eretti, sia sulla sommità di edifici esistenti, previo conseguimento delle necessarie autorizzazioni e nulla osta della proprietà.

Le localizzazioni di cui sopra che ricadono nei perimetri degli Ambiti di Trasformazione saranno realizzabili una volta completati i lavori attuativi dei medesimi ambiti.

In entrambi i casi la tavola SRB 02 determina altresì la possibilità che ciascun sito ha di ospitare uno o più gestori, specificando, con distinta simbologia, se è o meno ammessa la concentrazione di più gestori sul medesimo supporto.

Tutti i siti si intendono abilitati ad accogliere qualsiasi specie di tecnologia disponibile sul mercato (GSM 900, GSM 1800, DCS e UMTS e DVBH), ad eccezione degli impianti per la rete TACS, che potranno essere mantenuti in essere, laddove esistenti, fino alla definitiva dismissione della rete medesima, cui dovrà seguire lo smantellamento degli impianti stessi ripristinando il sito in armonia con il contesto territoriale ai sensi dell'art. 7, comma 2, punto g), della Legge Regionale 11 maggio 2001 n. 11, entro i successivi 6 mesi.

La progettazione e la realizzazione degli impianti di radiotelefonìa mobile dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, secondo il principio fondamentale di minimizzazione delle esposizioni, nonché quello di precauzione sancito dall'Unione Europea e dalle leggi statali di riferimento.

Nei siti individuati dalla tavola SRB 02 potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza, destinati ad antenne, parabole e ripetitori. Nei medesimi siti, laddove possibile ed autorizzato dalla proprietà, tali impianti potranno altresì essere installati sulla sommità degli edifici esistenti.

2. NORME MORFO-TIPOLOGICHE

Tutte le installazioni, sia quelle specificatamente localizzate ai sensi del precedente comma 1, sia quelle con potenza totale ai connettori di antenna non superiore a 300 W di cui all'art. 4 comma 7 della LR 11.5.2001 n°11, dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltre che conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

Laddove previsto, dovrà essere acquisito il parere della "Commissione Comunale per il Paesaggio".

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovrà assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Saranno preferite le installazioni di antenne ed apparecchiature che utilizzino costruzioni, impianti o strutture già in essere (impianti tecnologici, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, torri piezometriche, ecc.), abbinandosi a tali funzioni – purché compatibili – con lo scopo di limitare l'aggravio degli impatti visivi sull'ambiente circostante.

Per le installazioni relative ai siti n° 1, 7, 13, 17 in considerazione delle particolari condizioni di contesto, potrà essere prescritto l'impiego di supporti di particolare foggia (palo camuffato da albero, strutture artistiche, ecc.) atti a contenere

l'impatto delle infrastrutture nel paesaggio.

Le installazioni ricadenti nel territorio del Parco della Media Valle del Lambro dovranno altresì conseguire l'autorizzazione dell'Ente Gestore.

Il provvedimento autorizzativo relativo alle nuove installazioni su supporto a terra nei siti ricompresi nella fascia "C" del nuovo Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è subordinato alla presentazione di apposita relazione geotecnica a firma di professionista abilitato.

Dovrà essere perseguita la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.

3. PUBBLICA UTILITÀ E PROPRIETÀ COMUNALI

Considerata la natura di pubblico servizio attribuito dalla legge ai servizi di radiocomunicazione, il Comune potrà attivarsi per l'acquisizione di aree o superfici idonee alla localizzazione degli impianti di radiofonia mobile tramite procedura di esproprio per pubblica utilità.

Per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, il richiedente dovrà obbligarsi attraverso idoneo atto trascritto alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro un congruo periodo dalla disattivazione dell'impianto stesso per qualsiasi causa dovuta. Qualora non ancora previsto, tale obbligo andrà assunto anche dai gestori delle installazioni già presenti su proprietà comunali.

4. PROGRAMMI DI RISANAMENTO

Ai sensi dell'art. 9 della LR 11.5.2001 n°11, tutti gli impianti in essere sul territorio, ad esclusione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna non superiore a 300 W di cui all'art. 4 comma 7 della medesima legge, insediati al di fuori delle localizzazioni previste dalla tavola di piano, potranno essere oggetto di specifici e distinti Piani di Risanamento, finalizzati alla loro rilocalizzazione in corrispondenza dei siti individuati dalla tavola SRB 02 come idonei per tali funzioni.

Sarà cura del Comune, coordinare, per tramite di tali appositi Programmi di Risanamento, le disposizioni del presente articolo con le Convenzioni eventualmente in essere, allestendo i necessari tavoli di concertazione con i gestori ed individuando eventuali dispositivi di incentivazione ed accelerazione dei citati programmi di risanamento.

5. MONITORAGGI PERIODICI

Ai sensi dell'art. 11 della LR 11.5.2001 n°11, l'Amministrazione Comunale potrà disporre periodici monitoraggi dei livelli di emissione dei campi elettromagnetici generati dagli impianti attivi sul territorio, avvalendosi di strutture pubbliche (ARPA) o private abilitate. Gli oneri derivanti da tali prestazioni di controllo e

vigilanza sulle esposizioni ai campi elettromagnetici sono a carico dei soggetti titolari degli impianti, purché allineati alle tariffe in vigore secondo i disposti della L.R. 14.8.1999, n. 16.

Art.35 ANTENNE RADIOTELEVISIVE

L'installazione di nuove antenne radiotelevisive o per funzioni militari o di altri impianti ad alta frequenza di vasto raggio, caratterizzati da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici, è soggetta alla vigente normativa di settore.

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 36 EFFICACIA

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 37 TERMINI E VALIDITÀ

1. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei piani attuativi e/o programmi integrati d'intervento approvati per la loro attuazione.

Art. 38 SISTEMA DELLA VIABILITÀ

1. L'edificazione negli ambiti del tessuto urbano consolidato si conforma alle previsioni del P.G.T.U (approvato Del. C.C. 7 luglio 2008, n. 27 ed alle sue successive varianti e modificazioni).
2. Gli ambiti destinati alla viabilità sono disciplinati dal Piano dei Servizi, cui si rinvia, fatto salvo la viabilità esistente che si intende confermata.

Art. 38 bis DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, definita ai sensi della normativa vigente nonché dal piano cimiteriale comunale e riportate nella tavola di vincoli sovraordinati "VE01", non sono consentiti interventi di nuova costruzione, fatta

eccezione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento a spazi a verde e parcheggio, a servizio delle strutture cimiteriali.

2. Per gli edifici legittimamente esistenti, ricompresi nella fascia di rispetto medesima, fatto salvo quanto specificato al successivo comma 3, sono consentiti, nel rispetto della normativa vigente in materia, gli interventi di cui all'articolo 27 comma 1 lett. a), b), c), d) della L.R. 12/2005 e s.m.i. E' altresì consentito l'ampliamento del 10% della SLP esistente. Tali interventi potranno essere eseguiti qualora non in contrasto con le specifiche disposizioni della zona omogenea di riferimento.
3. Vengono inoltre confermati, per numero, dimensioni e destinazioni d'uso, gli immobili legittimamente autorizzati su aree pubbliche, da utilizzarsi esclusivamente per attività accessorie e di servizio alle strutture ed agli impianti cimiteriali (es. chioschi per la vendita di fiori ed attività similari). Per tali immobili sono esclusivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 39 PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE

1. In tutti gli ambiti e nei lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente PGT, anche laddove non specificamente individuati nella tavola PR 01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato", continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo e nella relativa convenzione urbanistica per tutto il periodo di validità della stessa.
 2. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, con particolare riferimento alla capacità insediativa e alla dotazione di standard, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.
 3. Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi in corso di esecuzione, vengono equiparati e disciplinati secondo quanto previsto per l'ambito consolidato in cui ricadono, individuato nella tavola PR 01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato" o secondo quanto previsto dalla pianificazione attuativa stessa, sulla base della ricognizione compiuta dal competente ufficio.
- 3bis Nei piani attuativi in corso è ammesso, se espressamente previsto nelle relative convenzioni urbanistiche e Norme Tecniche di Attuazione, il trasferimento di SLP, da immobili - compresi nel tessuto residenziale consolidato - oggetto di interventi edilizi. Tali immobili non devono essere stati assentiti a seguito di condono edilizio. In tali casi devono essere assicurate idonee dotazioni aggiuntive di aree o servizi

pubblici di interesse pubblico o generale rispetto a quanto stabilito dalle NTA del Piano dei Servizi. I suddetti interventi edilizi originati dal trasferimento di SLP si attuano a mezzo di titolo abilitativo convenzionato integrativo della citata convenzione urbanistica. In particolare, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 delle presenti norme, tale titolo abilitativo deve disciplinare, tramite apposita convenzione, sia le modalità di realizzazione degli interventi edilizi ammissibili sia le modalità di reperimento delle sopraindicate dotazioni aggiuntive.

Art. 40 CONTRATTI DI QUARTIERE IN CORSO DI ESECUZIONE

1. Nei Programmi di recupero urbano ed edilizio di cui alla Legge 8/2/2001 n.21, denominati Contratti di Quartiere, in corso di esecuzione, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di definizione degli accordi quadro di attuazione del programma di recupero stesso per tutto il periodo di validità del medesimo.
2. Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi, i programmi in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto per l'ambito consolidato in cui ricadono, individuato nella tavola PR 01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato" o secondo quanto previsto dalla pianificazione attuativa stessa, sulla base della ricognizione compiuta dal competente ufficio.

Art. 41 NORMA FINALE

1. Le aree ricomprese in piani attuativi vigenti alla data di approvazione del presente PGT che alla scadenza del loro termine di validità risulteranno non attuati o attuati in parte e quindi con riferimento alla superficie territoriale non attuata:
 - a. saranno assoggettate alle regole di cui ai Titoli precedenti se ricadenti nell'ambito del tessuto consolidato a condizione che le infrastrutture pubbliche ne garantiscano la sostenibilità;
 - b. saranno assoggettate, se non ricadenti nell'ambito del tessuto consolidato, ai criteri degli Ambiti di Trasformazione già individuati dal Documento di Piano o da ridefinire con una sua integrazione da parte del Consiglio Comunale.
2. In ogni caso l'attuazione totale o parziale dei piani attuativi vigenti dovrà essere verificata tramite una ricognizione della rispondenza agli impegni sottoscritti nelle convenzioni attuative in relazione ad interventi pubblici e privati attuati.

Qualora tali impegni, con particolare riferimento agli interventi pubblici e alle opere di urbanizzazione, siano stati completamente rispettati, per le aree oggetto di interventi privati non attuati trova ancora applicazione quanto previsto dalla

pianificazione attuativa.

3. Negli edifici, legittimamente realizzati con esclusione di quelli oggetto di condono edilizio, che hanno destinazioni contrastanti rispetto alla disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui ricadono sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia purché non comportanti demolizioni anche parziali dell'edificio stesso.
- 3 bis. Negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano con piani attuativi vigenti, fatte salve le vigenti norme di settore e previa la necessaria autorizzazione, sono consentite:
 - la realizzazione di strutture temporanee, con esse intendendo quelle costruzioni destinate ad un uso, determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità, quali ad esempio quelle ad uso di cantiere e di servizio (p.e.: ufficio vendite in ambito di cantiere), a servizio di manifestazioni o ancora quali serre stagionali, comunque non in contrasto con le previsioni del piano attuativo stesso
 - la messa in sicurezza e/o demolizione di strutture, edifici e manufatti, non vincolati ai sensi del precedente art. 22, esclusivamente per esigenze igienico-sanitarie, ambientali e legate alla sicurezza .
- 3 ter. Negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano in assenza di piani attuativi vigenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, adeguamento igienico e tecnologico degli edifici esistenti nonché interventi di manutenzione straordinaria necessari per assicurare l'adeguamento dei locali e delle strutture alle esigenze delle funzioni esistenti e/o per assicurare idonee condizioni di sicurezza degli edifici esistenti, nel rispetto delle previsioni del Documento di Piano. La sussistenza delle condizioni richieste per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria deve essere dichiarata dal legale rappresentante dell'impresa / proprietario e da un tecnico qualificato mediante dichiarazione asseverata. Restano ferme le previsioni dell'art. 22 per l'ambito ivi disciplinato.