



Deliberazione della Giunta comunale

N. 192 del 24.05.2011

AVVIO DI PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA VARIANTE E PRECISAZIONI NORMATIVE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. VIGENTE.

VERBALE

Il 24 maggio 2011 alle ore 10:00 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, convocata la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
1	Oldrini Giorgio	Sindaco	NO
2	Morabito Demetrio	Vicesindaco	SI
3	Amato Vincenzo	Assessore	SI
4	Brambilla Ersilia	Assessore	SI
5	Chittò Monica	Assessore	NO
6	Di Leva Pasqualino	Assessore	SI
7	Pozzi Alessandro	Assessore	SI
8	Teormino Lucia	Assessore	SI
9	Urro Giovanni	Assessore	SI
10	Zucchi Claudio	Assessore	SI

Partecipa il Segretario generale Mario Spoto.

In assenza del Sindaco, Giorgio Oldrini, assume la presidenza il Vice Sindaco Demetrio Morabito, che riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Avvio di procedimento relativo alla variante e precisazioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. vigente

LA GIUNTA COMUNALE

- vista la relazione del Direttore del Settore Urbanistica, comprensiva di allegati, che si intende far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ;
- ritenuto di approvare la sopraindicata relazione, riconoscendone il contenuto ;
- vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni ;
- vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27 gennaio 2009, "Adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e S.M.I."
- vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 "Controdeduzioni alle Osservazioni al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed allo studio geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e S.M.I. - Approvazione del Piano di Governo del Territorio";
- richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 296 del 12 ottobre 2009 "Verifica ricognitiva degli elaborati di PGT e dello studio Geologico Idrogeologico e Sismico";
- Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 61, avente ad oggetto "Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – trasposizione su data base topografico, correzione di errori materiali e rettifiche agli atti di P.G.T. non costituenti variante (art. 13 comma 14 bis, L.R. 12 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.) ;
- Richiamati i disposti degli articoli 9, 10 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i. ;
- Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 – 1° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio pareri allegato;
- Richiamato l'art. 134 – 4° comma del D. Lgs. n. 18 agosto 2000 n. 267;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1. di avviare il procedimento relativo alla variante e precisazione normativa delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT);
2. di dare mandato ai competenti uffici comunali per l'esecuzione delle procedure - ai sensi e per gli effetti della normativa vigente - di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento, indicato al punto precedente, e conseguente raccolta istanze da parte di tutti gli interessati, inerenti prioritariamente le tematiche oggetto della presente relazione;
3. di dare atto che le NTA allegate alla presente deliberazione costituiscono documentazione preliminare di riferimento utile all'eventuale presentazione di istanze da parte dei soggetti interessati;

4. di disporre la trasmissione della presente deliberazione, unitamente agli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, alle parti sociali ed economiche, al fine dell'acquisizione del parere di cui all'articolo 13 comma 3 della L.R. 12/2005 s.m.i. ;
5. di prendere atto che la deliberazione non comporterà previsioni di spesa per il bilancio comunale ;
6. di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

RELAZIONE

Il Comune di Sesto San Giovanni si è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 16, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. in data 4 novembre 2009.

In data 20/12/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61, sono state approvate rettifiche agli elaborati costituenti il P.G.T., derivanti, nello specifico, dalla trasposizione su data base topografico della cartografia utilizzata come riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale.

L'attuazione del P.G.T., con particolare riferimento all'istruttoria delle pratiche edilizie, ha evidenziato la necessità di apportare alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi volte in particolare a :

- Eliminare alcune incongruenze presenti, nonché precisare alcuni contenuti e parametri delle NTA sia del Piano delle Regole (PdR) sia del Piano dei Servizi (PdS), NTA allegata al vigente P.G.T. e principale riferimento per la disciplina degli interventi edilizi sul territorio;
- Meglio definire, relativamente alle destinazioni d'uso, i rapporti dimensionali tra funzioni principali, complementari e compatibili (art. 4 e 31 NTA PdR);
- Ridefinire delle modalità di applicazione del permesso di costruire convenzionato con particolare riferimento all'esclusione da questa fattispecie degli interventi relativi al recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei mutamenti di destinazione d'uso qualora si verificano determinate condizioni (articoli 5, 7 e 8 delle NTA PdR) ;
- Meglio precisare il reperimento, all'interno del tessuto urbano consolidato, delle aree destinate a parcheggi pertinenziali in funzione delle destinazioni d'uso nonché delle sottocategorie funzionali da insediare, (articolo 6 delle NTA PdR) ;
- Consentire l'insediamento di attività di commercio all'ingrosso all'interno degli ambiti terziari e direzionali consolidati (art. 19 delle NTA PdR) ;
- Estendere la disciplina convenzionale, prevista per la gestione di servizi pubblici di interesse pubblico e generale, anche agli immobili di proprietà comunale, destinati a servizi pubblici, oggetto di alienazione (art. 22 delle NTA PdR, art. 7 delle NTA PdS) ;
- Definire le modalità di reperimento delle aree a servizi pubblici, di uso pubblico ed interesse generale conseguenti interventi edilizi, attraverso pianificazione attuativa o comportanti mutamento di destinazione d'uso, da effettuarsi all'interno della città consolidata (art. 4 delle NTA PdS). Viene inoltre introdotta specifica disciplina, estesa anche agli ambiti di trasformazione, inerente l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (art. 29 delle NTA PdR ed artt. 4 e 5 delle NTA PdS) ;
- Ridefinire di alcuni parametri urbanistici ed edilizi relativi agli impianti di distribuzione carburanti ed introduzione del permesso di costruire convenzionato per gli interventi comportanti l'insediamento di nuovi impianti (art. 32 delle NTA PdR);
- Correggere errore materiale presente nella Relazione del Documento di Piano, inerente la percentuale minima di parcheggi multipiano, realizzati negli ambiti di trasformazione, da asservire all'uso pubblico (pag. 313 della Relazione del Documento di Piano);
- Recepire, quale parte integrante degli elaborati costituenti il quadro conoscitivo, ad implementazione del sistema dei vincoli di natura urbanistico-ambientale esistenti sul

territorio comunale, dei contenuti dello Studio del Rischio Idraulico delle fasce assoggettate alla disciplina di tutela del PAI del fiume Lambro.

Le proposte di modifiche e integrazioni, come sopra descritte, alle norme tecniche vigenti sono state evidenziate nelle allegate norme tecniche di attuazione, mediante apposita marcatura: le parti di testo eliminate risultano in ~~carattere barrate~~, le parti integrate in carattere sottolineato.

Alla luce dei contenuti sopra descritti si propone alla Giunta Comunale :

- di avviare il procedimento relativo alla variante e precisazione normativa delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT);
- di dare mandato ai competenti uffici comunali per l'esecuzione delle procedure - ai sensi e per gli effetti della normativa vigente - di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento, indicato al punto precedente, e conseguente raccolta istanze da parte di tutti gli interessati, inerenti prioritariamente le tematiche oggetto della presente relazione;
- di dare atto che le NTA allegate alla presente deliberazione costituiscono documentazione preliminare di riferimento utile all'eventuale presentazione di istanze da parte dei soggetti interessati;
- di disporre la trasmissione della presente deliberazione, unitamente agli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, alle parti sociali ed economiche, al fine dell'acquisizione del parere di cui all'articolo 13 comma 3 della L.R. 12/2005 s.m.i. ;
- di prendere atto che la deliberazione non comporterà previsioni di spesa per il bilancio comunale ;
- di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ;

Sesto San Giovanni, 19/05/2011

Direttore del Settore Urbanistica
Ing. Gianmauro Novaresi

ELENCO ALLEGATI

- Proposta di variante Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole e relativo allegato C "Elenco dei beni di interesse artistico e storico"
- Proposta di variante Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi
- Estratto relazione Documento di Piano "Criteri di intervento"



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

MAGGIO 2011

**Settore Urbanistica
Servizio Governo del territorio**

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPOSTA DI VARIANTE

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 12/2005
adottato con Delibera di Consiglio Comunale
n. 4 del 27 gennaio 2009
approvato con Delibera di Consiglio Comunale
n. 32 del 16 luglio 2009
pubblicato sul BURL il 04/11/2009

variante alle nta adottata con
Delibera di Consiglio Comunale n. .. del
Approvata con delibera di Consiglio Comunale
n. ... del
Pubblicata sul BURL n. ... del

Sindaco
Giorgio Oldrini

Assessore
alla Pianificazione Urbanistica
Vicesindaco Demetrio Morabito

Segretario Generale
dott. ~~Giovanni Romagnano~~ Mario Spoto

Settore Urbanistica
Servizio Governo del Territorio

Responsabile del Procedimento per la rettifica delle Norme Tecniche di adozione e
progettista Attuazione
arch. Fulvia Delfino

~~Responsabile del Procedimento di approvazione~~
dott. ing. Gianmauro Novaresi

Indice

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. 13
Art. 5	Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso	pag. 18 <u>19</u>
Art. 6	Parcheggi pertinenziali	pag. 19 <u>20</u>
Art. 7	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	pag. 20 <u>21</u>
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 21 <u>23</u>
Art. 9	Permesso di costruire convenzionato	pag. 22 <u>24</u>
Art. 10	Efficienza energetica	pag. 23 <u>25</u>
Art. 11	Registro delle pertinenze urbanistiche	pag. 23 <u>25</u>

TITOLO II DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 12	Ambiti del tessuto urbano consolidato	pag. 23 <u>25</u>
Art. 13	Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico	pag. 24 <u>26</u>

CAPO II PARAMETRI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 14	Ambito consolidato prevalentemente residenziale	pag. 24 <u>26</u>
Art. 15	Ambito consolidato prevalentemente residenziale con elementi di pregio ambientale	pag. 27 <u>29</u>
Art. 16	Ambito residenziale da riconversione produttiva	pag. 29 <u>31</u>
Art. 17	Ambito produttivo consolidato	pag. 31 <u>33</u>

Art. 18 Ambito commerciale consolidato	pag. 3235
Art. 19 Ambito terziario – direzionale consolidato	pag. 3436

CAPO III AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Art. 20 Ambito Parco Regionale Nord Milano	pag. 3638
Art. 21 Ambito Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro	pag. 3739

CAPO IV TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI

Art. 22 Tutela e valorizzazione dei beni storico-documentali della “Città delle Fabbriche”	pag. 4042
--	----------------------

CAPO V TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 23 Nuclei di antica formazione: Ambiti dei borghi rurali	pag. 4547
Art. 24 Nuclei di antica formazione: Ambiti dei villaggi e quartieri operai	pag. 4851

TITOLO III NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Art. 25 Principi generali	pag. 5154
Art. 26 Strumenti di attuazione nel territorio urbano consolidato	pag. 5154
Art. 27 Mutamenti di destinazione d’uso	pag. 5154
Art. 28 Modalità di intervento	pag. 5254
Art. 29 Disposizioni particolari per specifiche tipologie commerciali	pag. 5255
Art. 30 Localizzazione degli esercizi commerciali nei diversi ambiti urbanistici	pag. 5356
Art. 31 Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali	pag. 5356
Art. 32 Impianto per nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori	pag. 5457
Art. 33 Disposizioni per gli assi commerciali	pag. 5558

TITOLO IV DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPIANTI DI RADIOTELEFONIA MOBILE

Art. 34 Impianti di Radiotelefonazione Mobile	pag. 5559
Art. 35 Antenne radiotelevisive	pag. 5861

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 36 Efficacia	pag. 586 <u>2</u>
Art. 37 Termini e validità	pag. 586 <u>2</u>
Art. 38 Sistema della viabilità	pag. 596 <u>2</u>
Art. 39 Piani attuativi in esecuzione	pag. 596 <u>2</u>
Art. 40 Contratti di Quartiere in corso di esecuzione	pag. 596 <u>3</u>
Art. 41 Norma finale	pag. 606 <u>3</u>

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.
3. 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;
 - 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.

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 e servizi pubblici 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) aggettanti non più di 2 m. e per non più del 10% della SC assunta.

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 ~~utilizzate sotto il livello stradale~~ edificate nel sottosuolo e la Superficie Fondiaria.

V (mc) = Volume virtuale

Si considera volume virtuale di un edificio la superficie lorda di pavimento moltiplicata per un'altezza virtuale di m. 3,00.

SLP (mq) = Superficie lorda di pavimento

Somma della superficie di tutti i piani abitabili o agibili. La suddetta superficie deve essere calcolata al lordo di tutte le murature 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;
- c. le cantine e i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, 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 aventi altezze tali da non potersi considerare abitabili o agibili 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, 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.;
- h. ai corpi scala, 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.

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

Ai fini dei calcoli parametrici da svolgersi in sede di pianificazione urbanistica generale ed attuativa si assume un'altezza virtuale di interpiano di m 3; ai fini della definizione dell'altezza massima degli edifici si rinvia alle specificazioni del Regolamento Edilizio.

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 o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
 - b. le destinazioni complementari o compatibili, qualora richieste, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale;
 - c. le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

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-. Con riferimento alle specifiche disposizioni relative agli ambiti residenziali disciplinati dalle presenti norme, sono previste attività compatibili con la residenza per una complessiva slp non superiore al 20% di quella esistente/ammissibile eccezion fatta, per le funzioni ricettive - di cui alla successiva categoria funzionale 'B' - non soggette a limitazioni dimensionali di compatibilità con la residenza.

B - Attività ricettive

Alberghi, pensioni, locande, pensionati, case per studenti, collegi.

C - Attività produttive

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali come meglio sotto classificate, ~~ivi~~ comprese le relative attività espositive e di vendita relative, complementari ecome di seguito precisato. Sono, inoltre, ammesse attività compatibili alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massimario riferimento a quanto disciplinato all'art. 17 comma 3 - nella misura max. pari al 30% di quella dell'attività della slp afferente all'intero lotto produttivo così come rilevabile dalla tav. PR.01 "Quadro pianificatorio - Ambiti del tessuto urbano consolidato". Per attività complementari, ovvero direttamente connesse all'attività produttiva, si intendono:

- uffici, spazi espositivi e di vendita;
- laboratori di ricerca;

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.~~

- Rientrano inoltre in questa categoria le destinazioni complementari a laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva, nonché gli 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.

~~I suddetti spazi destinati ad uffici, servizi, locali Limitatamente alla sottocategoria "C.1 - Attività industriali e artigianali" di esposizione e commercializzazione non potranno globalmente avere una SLP superiore al 50% di quella complessiva.~~

Se ne sono ammesse, inoltre, quali attività complementari per ogni unità produttiva una abitazione, 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 complessiva destinata ad attività produttiva, con un massimo di 150 mq. di SLP, con vincolo di pertinenzialità all'attività produttiva servita e 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.

Qualora convenzionati con l'Amministrazione Comunale, non sono computati nella SLP:

- a. I laboratori di ricerca;
- b. Le mense;
- c. I nidi aziendali.

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 alla procedura di cui all'art. 24-26;
- 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 3 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; 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, dolci, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività simili; inoltre, centri fitness, palestre, saune fino a 150 mq di SLP.

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 a carattere industriale

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 inferiore 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 centro commerciale

Si tratta di una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.

L'appartenenza agli specifici settori (alimentare e non alimentare) delle attività di vendita al dettaglio è determinata dalla quota di superficie di vendita destinata ad uno di essi. La presenza di una superficie di vendita di altro settore non superiore al 10%, non modifica l'appartenenza merceologica. Negli altri casi, l'esercizio viene considerato "misto".

D.2 - Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo

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

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

D.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago fino a 150 mq di SLP

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso, nel rispetto per le sale giochi del Regolamento Comunale;

D.2.2 - Pubblici esercizi locali di intrattenimento e svago, inclusi i centri di attività per il benessere fisico, superiori a 150 mq di SLP

Ricadono in questa categoria le attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso, nel rispetto per le sale giochi del Regolamento Comunale;

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

Vi rientrano: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie; bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari.

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.

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.

Vi rientrano: uffici, studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.);

E.2 - Grandi attività, aventi SLP >500 mq.

Vi rientrano: attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie ecc.) – Sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni.

- 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 generale o di interesse pubblico se convenzionate come specificamente disciplinate nel Piano dei Servizi.
- Gli indici urbanistico-edilizi verranno determinati in sede di presentazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, in relazione alle esigenze individuate dal Piano dei Servizi.

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 devono assicurare il recupero delle aree per parcheggi pertinenziali, ad esclusione degli interventi comportanti insediamento di funzioni relative alle sottocategorie C3, D.1.1, D.2.3, e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richieste dalla destinazione d'uso che si intende realizzare, se carenti rispetto a quelle con le modalità previste ~~da~~dalle nta del Piano dei Servizi.

2. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportanti la realizzazione di opere edilizie sono ammissibili previo recupero delle aree per parcheggi ~~pertinenziali~~ pertinenziali, ad esclusione degli interventi comportanti insediamento di funzioni relative alle sottocategorie C3, D.1.1, D.2.3, e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richieste ~~della~~ dalla destinazione d'uso che si intende realizzare, ~~se carenti rispetto a quelle~~ con le modalità previste ~~dal~~ dalle nta del Piano dei Servizi.
3. Nell'ipotesi di cui al comma 2 è consentita la realizzazione diretta delle opere pubbliche o di interesse pubblico a cura dell'interessato a mezzo di permesso di costruire convenzionato ovvero di piano attuativo, se espressamente previsto, o in alternativa, la corresponsione. Per interventi inferiori a mq. 150 di una somma commisurata alla slp, per i quali non sia prevista:
- cessione/asservimento di aree per attrezzature pubbliche/di uso pubblico o che ne prevedano l'intera monetizzazione;
 - realizzazione di opere di pubblico interesse da parte del soggetto proponente;
- sarà consentita l'esecuzione dei medesimi, mediante i titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente, senza preventivo convenzionamento.
- 3.4. 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.
- 4.5. Sono fatte salve le esclusioni espressamente previste dalla disciplina relativa ai singoli ambiti del tessuto consolidato.

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.;

quanto previsto al comma 1bis del presente articolo, -le quantità di cui al precedente comma 1.

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 dei tessuti urbani circostanti;
 - c. la dotazione di parcheggi pertinenziali è obbligatoria;
 - d. gli ~~interventisi~~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. ~~-al fine del recupero della~~Tramite la convenzione verranno disciplinati le modalità per il soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ~~e per~~, 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 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, ~~nel rispetto delle dimensioni esterne della sagoma esistente.~~
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 ~~permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nei modi e nei termini stabiliti 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 sono definiti dal Regolamento Edilizio nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente. ~~Gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, secondo la definizione dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., senza modificazione delle destinazioni d'uso, o con modificazione purché non comportanti necessità di congruaggio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sono effettuati mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Qualora si tratti di interventi con modificazione di destinazioni d'uso e necessitanti del predetto congruaggio, di sostituzione edilizia, e come tali comportanti demolizione e ricostruzione dei manufatti nei limiti di cui al predetto art. 27 L.R. n. 12/2005 e s.m.i., ovvero di interventi di ristrutturazione, essi sono effettuati in forza di permesso di costruire convenzionato.~~ Gli interventi

edilizi si attuano mediante permesso di costruire 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. Diverse modalità attuative sono specificamente previste per quanto attiene gli insediamenti commerciali.
5. I Piani Attuativi costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti dal Piano delle Regole nel tessuto urbano consolidato.
6. 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.
7. Per gli ambiti-interventi riguardanti lotti di dimensione pari o superiore a 2.000 mq di Superficie Fondiaria, aventi un unico proprietario, l'attuazione avviene tramite permesso di costruire convenzionato. Nel caso di lotti afferenti a più proprietari, ovvero nel caso in cui qualora vi sia necessità di riqualificare spazi contigui ai lotti oggetto di intervento, l'attuazione è sottoposta a piano attuativo. In questi casi è ammesso il trasferimento di s.l.p. tra i lotti contigui-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.

Art. 9 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il permesso di costruire 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 delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale, ove previste;
 - b. La disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento nel rispetto delle prescrizioni dell'art. degli art. 4 e 7 delle NTA del Piano dei Servizi;
 - c. La cessione di parcheggi pubblici, se richiesti;
 - d. Le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e in affitto, ove previsto.

3. La convenzione accessiva al permesso di costruire 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 rilascio del permesso di costruire.

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 s.l.p. 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 Servizio Edilizia Privata del Comune Settore Urbanistica 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 se maggiore

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.

Nel caso di realizzazione di edifici su due strade che presentano differente larghezza anche sul fronte sito sulla strada avente una minore sezione è consentito raggiungere, per una profondità pari a m. 12, l'altezza calcolata con riferimento alla strada di maggior larghezza.

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.

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, dovranno essere garantiti 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.

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 se maggiore

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

7. 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).

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

UF $\leq 0,70$ mq/mq

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. 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

Nel caso di realizzazione di edifici su due strade che presentano differente larghezza anche sul fronte sito sulla strada avente una minore sezione è consentito raggiungere, per una profondità pari a m. 12, l'altezza calcolata con riferimento alla strada di maggior larghezza.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

5.1. Gli interventi si attuano con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato, nel caso in cui la superficie dell'intero ambito 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 perimetrato nelle tavole di Piano, o, in base a quanto previsto al comma precedente, a permesso di costruire 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 ~~seppur~~ ricadenti in ambiti normati dal presente articolo.

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.

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., D.2.2, D.2.3 e D.3;
- 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.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF ≤ 1,00 mq/mq

RC ≤ 50% 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 ≤ 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

DC tra lotti a destinazione omogenea ≥ 5 m., in tutti gli altri casi DC ≥ 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 esteso all'intera proprietà della stessa azienda, qualora si tratti di interventi che, considerati da soli oppure unitamente a quelli già autorizzati

dopo l'adozione del PGT, comportino l'edificazione di più di 8.000 mq. di SLP, oppure a ristrutturazione dell'intero insediamento e\o di parti rilevanti dello stesso. 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 D1.4 (Struttura di grande distribuzione) e D.1.5 (centro commerciale), 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 \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.

Nel caso di realizzazione di edifici su due strade che presentano differente larghezza anche sul fronte sito sulla strada avente una minore sezione è consentito raggiungere, per una profondità pari a mt 12, l'altezza calcolata con riferimento alla strada di maggior larghezza.

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 delle ipotesi di sostituzione delle strutture esistenti indicate nella tavola PR 01 – Ambiti del tessuto consolidato 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, ~~D.3.1~~

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.

Nel caso di realizzazione di edifici su due strade che presentano differente larghezza anche sul fronte sito sulla strada avente una minore sezione è consentito raggiungere, per una profondità pari a m. 12, l'altezza calcolata con riferimento alla strada di maggior larghezza.

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 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 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 s.m.i., 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 di 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 a nord, sul territorio del comune di Monza, e a sud, sul territorio del comune di Milano, 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. 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. Per l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni regionali vigenti; sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti al mantenimento dell'esistente finalizzati alla tutela e fruizione dei caratteri paesistico-ambientali presenti. 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 ~~Villa Cascina~~ La Torretta ï

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 Carroponete 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 ~~di proprietà pubblica~~ 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 modifichino 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 permesso di costruire 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:

- b21 Casa del Direttore
- 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 rifunzionalizzazione 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 BORGHII 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 permesso di costruire 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. Per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere riguardanti aree o edifici adibiti a medie e grandi strutture di vendita e aree o 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.
2. Analoga previsione si applica ai mutamenti di destinazione d'uso di aree e edifici attuati con opere edilizie.
3. Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel precedente articolo.

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 grandi strutture di vendita e Centro Commerciale 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 (mobili, 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 al comma precedente, 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 alla 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 ~~nei locali di nuova costruzione o in immobili soggetti a cambio di destinazione d'uso anche in edifici già dotati della generica destinazione d'uso "commerciale", ma alla data del 1° gennaio 2006 non adibiti all'uso di somministrazione di alimenti e bevande. L'insediamento di tali attività è comunque sottoposto ai criteri ed alle modalità stabilite dal Regolamento comunale .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 300 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 consigliere.

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, purchè appartenenti al medesimo settore merceologico. Tali attività non potranno inoltre essere ampliate.

Art. 31 DISPOSIZIONI SPECIFICHE RIFERITE ALLE ZONE RESIDENZIALI

1. Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività commerciali al dettaglio di generi alimentari e ~~non limitatamente non~~ limitatamente agli esercizi di vicinato ~~e,~~ alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della SLP dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 500 di S.V., fatte salve le attività esistenti all'adozione della presente normativa, anche se superano tali limiti.
- 1 bis. Onde garantire una presenza diversificata di funzioni legate prioritariamente al tempo libero è ammissibile, quale funzione complementare alla residenza, la categoria funzionale di cui al punto D.2.2 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 L.R. 7 agosto 2008 n. 25 e dai successivi provvedimenti attuativi 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 permesso di costruire convenzionato, al fine di disciplinarne l'adeguato inserimento nel contesto urbano.

5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti nel rispetto di quanto previsto dal Codice della strada e dal relativo Regolamento di attuazione.
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 ~~L.R. 7 agosto 2008 n. 25 e dai successivi provvedimenti attuativi~~ normativa vigente.

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

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 radiotelefonia 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 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 e 21, 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, 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, sarà subordinata ad una specifica e dettagliata istruttoria tecnico-urbanistica, finalizzata a verificare il rispetto delle normative vigenti in materia di emissioni elettromagnetiche e del principio di minimizzazione degli effetti sulla popolazione.

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. 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, 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”.

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 permessi di costruire convenzionato integrativo della citata convenzione urbanistica. In particolare, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 delle presenti norme, tale permesso di costruire 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”.

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 mentre la realizzazione delle infrastrutture verrà disciplinata dal Piano dei Servizi;
 - 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.
3. Negli edifici, legittimamente realizzati con esclusione di quelli oggetto di condono edilizio, che hanno destinazioni contrastanti rispetto alla disciplina degli ambiti in cui ricadono sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia purché non comportanti demolizioni anche parziali dell'edificio stesso.

Negli Ambiti di Trasformazione, in pendenza nella presentazione degli strumenti attuativi, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, adeguamento igienico e tecnologico degli edifici esistenti. ~~Restano ferme le previsioni dell'art. 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.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Maggio 2011

Settore Urbanistica
Servizio Governo del territorio



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE**

ALLEGATO C
Elenco dei beni di interesse artistico e storico

BOZZA

Sindaco
Giorgio Oldrini

Assessore
alla Pianificazione Urbanistica
Vicesindaco Demetrio Morabito

Segretario Generale
dott. Mario Spoto

Settore Urbanistica
Servizio Governo del Territorio

Responsabile del Procedimento per la rettifica delle Norme Tecniche di Attuazione
dott. ing. Gianmauro Novaresi

Indice

Premessa	pag. 7
Elenco dei beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo sovraordinato	pag. 7
Schede Sintetiche	pag. 9

Premessa

Il presente allegato fornisce l'elenco dei beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo sovraordinato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 presenti sul territorio comunale.

L'elenco dei beni tutelati è per sua natura soggetto a variazione, pertanto potrà essere periodicamente aggiornato.

A titolo esemplificativo, sono state redatte le schede sintetiche che individuano i manufatti tutelati.

Da ultimo, come disciplinato dalla normativa vigente, per gli immobili individuati sono consentite solamente le opere preventivamente autorizzate dagli Enti e/o dagli Organismi di controllo preposti in funzione del vincolo cui sono soggetti.

Elenco dei beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo sovraordinato.

N.	BENE TUTELATO	INDIRIZZO	DECRETO DI VINCOLO	Normativa
1	Cascina La Torretta	Via Milanese	D.M. 03/07/1971 D.M. 21/12/1970 D.M. 11/06/1974	D. Lgs. n. 42/2004 art. 15 c. 1
2	Acquedotto Civico	Via F.lli Cairoli, n. 76	D.M. 25/10/2010	D. Lgs. n. 42/2004 art. 15 c. 1
3	Chiesa di S. Maria Assunta	Via Cavour	D.M. 21/11/1969	D. Lgs. n. 42/2004 art. 15 c. 1
4	Fornace ex Mariani	Via per Crescenzago, s.n.c.	D,M. 30/11/2010	D. Lgs. n. 42/2004 art. 15 c. 1
5	Casa dei Bambini Montessori Falck	Via Lambro, s.n.c.	D.M. 05/11/2010	D. Lgs. n. 42/2004 art. 15 c. 1
6	Villa La Pelucca	Via Campanella	D.M. 06/05/1950	D. Lgs. n. 42/2004 art. 15 c. 1

SCHEDE SINTETICHE

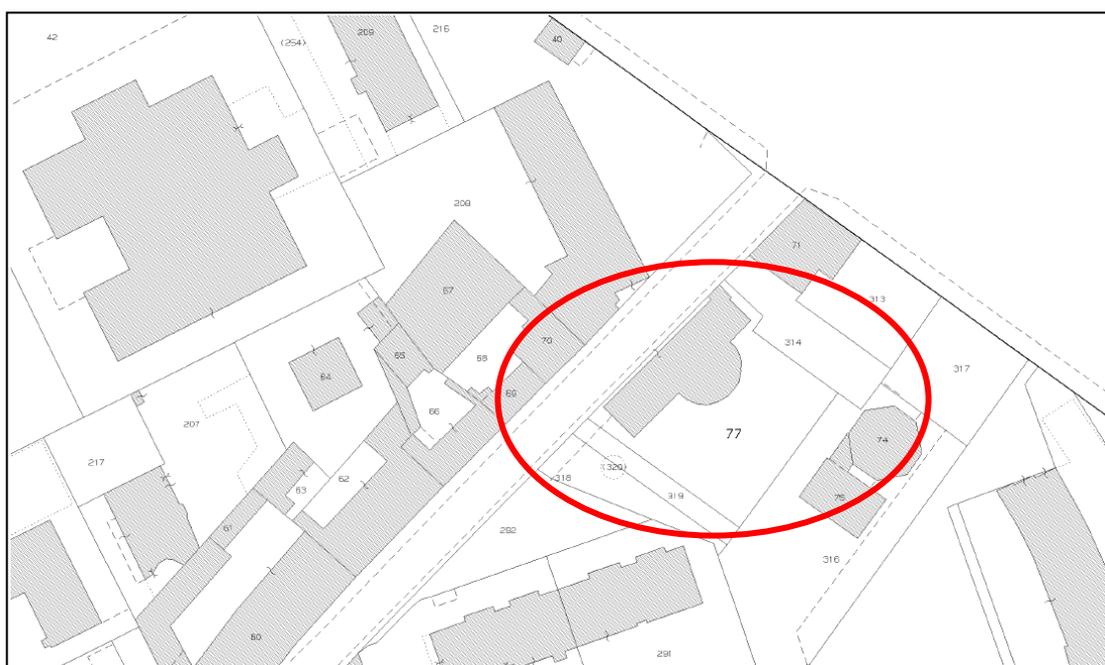
SCHEDA 1

- Bene Tutelato : Cascina La Torretta
- Indirizzo : Via Milanese
- Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
D.M. del 03/07/1971, D.M. del 21/12/1970,
D.M. del 11/06/1974
- Individuazione catastale : Fg. 00 mappale 00



SCHEDA 2

- Bene Tutelato : Acquedotto Civico
- Indirizzo : Via F.lli Cairoli, n. 76
- Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
D.M. 25/10/2010
- Individuazione catastale : Fg. 12 mappale 77



[Da: Decreto di Vincolo, Relazione Storico – Artistica]

“ L’Acquedotto Civico è un edificio di planimetria rettangolare inserito in un più ampio complesso architettonico che comprende il serbatoio a caduta, un’abitazione e alcuni volumi di servizio.

Costruito a confine su via F.lli Cairoli, su progetto dello Studio Sironi e Severi di Milano (autore anche del PRG di Sesto San Giovanni del 1934), ospitava in origine la stazione di pompaggio e i quadri di controllo collegati alla torre dell’acqua. Alla natura schiettamente funzionale dell’edificio corrisponde una notevole ricerca formale, che unisce i dettami dell’architettura razionalista (finestre a nastro, tetto piano) con elementi propri dello stile novecento (finestre ad arco a tutto sesto, cornici e modanature).

“Due corpi di fabbrica affiancano, leggermente rialzati, il corpo centrale dov’è situata asimmetricamente la porta d’ingresso, incorniciata da una modanatura e rialzata su due gradini dagli spigoli smussati. Sopra la porta, con caratteri di stile moderno, è posta la scritta Acquedotto Civico e la data di edificazione, 1934. Sulla sinistra dell’ingresso, una lunga finestra è ripartita e profilata in tre quadrati. Le stesse profilature di sezione quadrata perimetrano le tre aperture verticali ad arco che campiscono i due edifici laterali, dove sono iscritte le vere e proprie finestre che occupano solo la parte alta dell’arco. I tetti piani sono disegnati dal marcapiano leggermente aggettante” (Negri, 1997).

L’edificio si estende nell’area cortiliva con un elegante volume semicircolare, nel quale avevano sede i macchinari, caratterizzato da una sequenza di aperture poste immediatamente sotto il cordolo di copertura. Sull’angolo nord si distacca una piccola torre di base quadrata destinata a cabina elettrica che, oltre a fungere da elemento rappresentativo, determina un leggero arretramento del corpo principale rispetto al filo stradale. In corrispondenza di questa parte dell’edificio si conserva una porzione della recinzione originaria in cemento decorativo.

La qualità della composizione, unita alla cura dei dettagli, fanno dell’acquedotto civico una testimonianza architettonica di notevole interesse.”

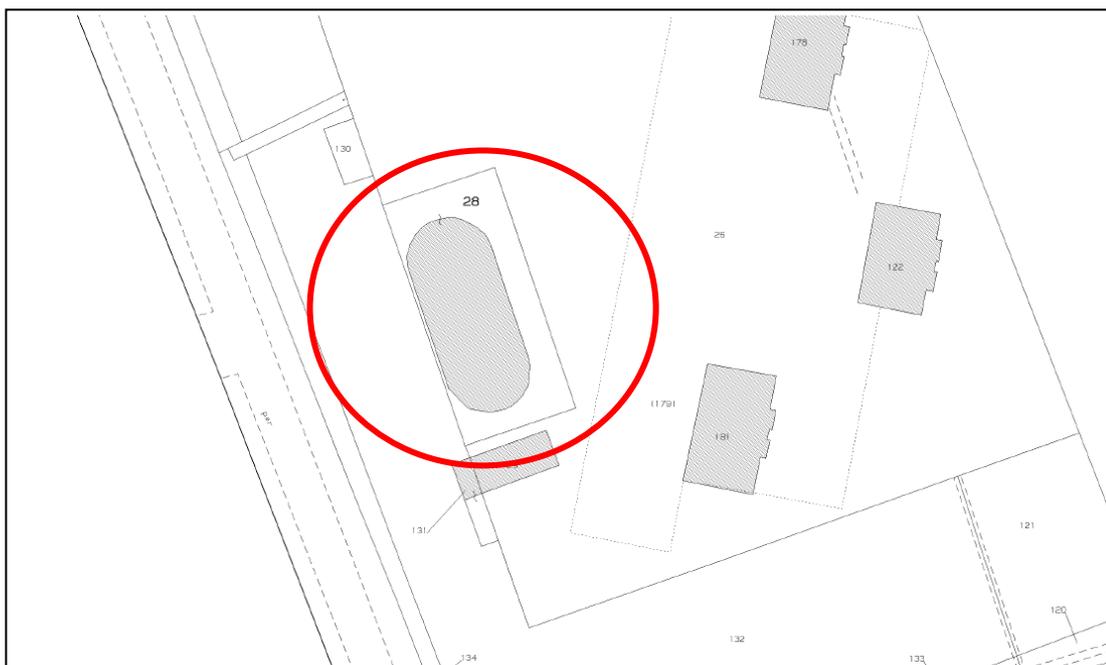
SCHEDA 3

- Bene Tutelato : Chiesa di S. Maria Assunta
- Indirizzo : Via Cavour
- Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
D.M. 21/11/1969
- Individuazione catastale : Fg. 00 mappale 00



SCHEDA 4

- Bene Tutelato : Fornace ex Mariani
- Indirizzo : Via per Crescenzago, s.n.c.
- Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
D.M. 30/11/2010
- Individuazione catastale : Fg. 46 mappale 28



[Da: Decreto di Vincolo, Relazione Storico – Artistica]

“ La Fornace Mariani è un ampio edificio di planimetria ovale costruito sul modello brevettato da Friedrich Hoffmann nel 1858 e poi realizzato con diverse varianti negli anni successivi. Questa fornace risale al 1903, così come una identica, situata a breve distanza, su via Rimembranze.

La forma dell'edificio è determinata da una galleria voltata, che costituiva il canale di cottura a circolo continuo, chiusa da pareti inclinate di spessore elevato e, in origine, suddivisa in scomparti collegati con l'esterno da aperture ad arco per le operazioni di scarico del laterizio. Al centro si trova il camino a sezione circolare, che raccoglieva i fumi prodotti dalla combustione tramite un collettore posto nella zona interna.

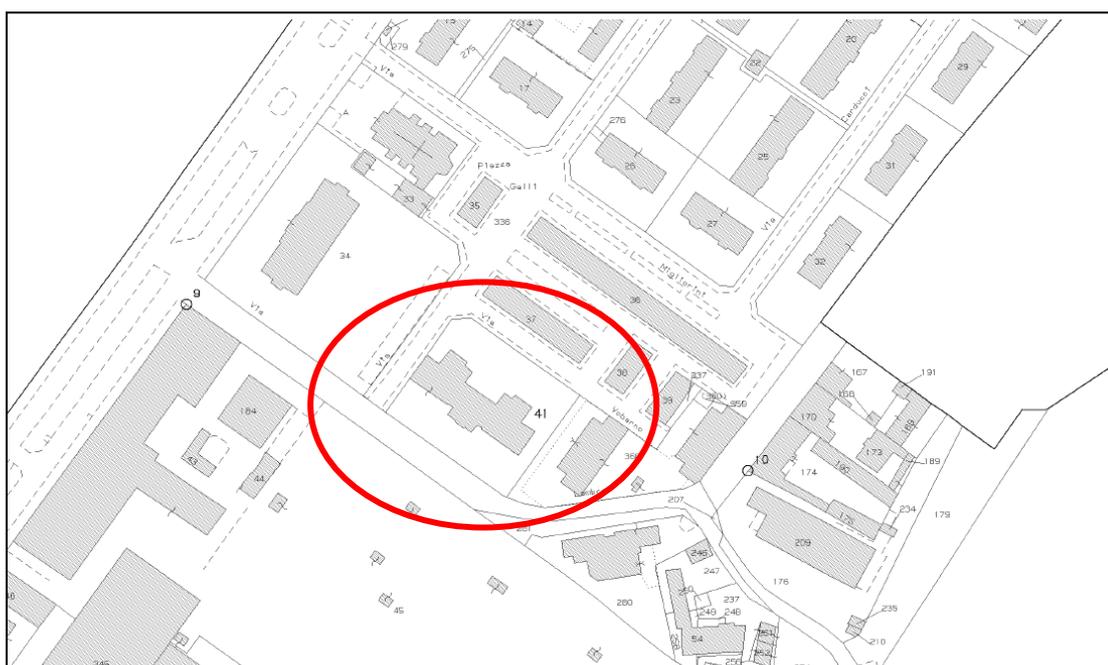
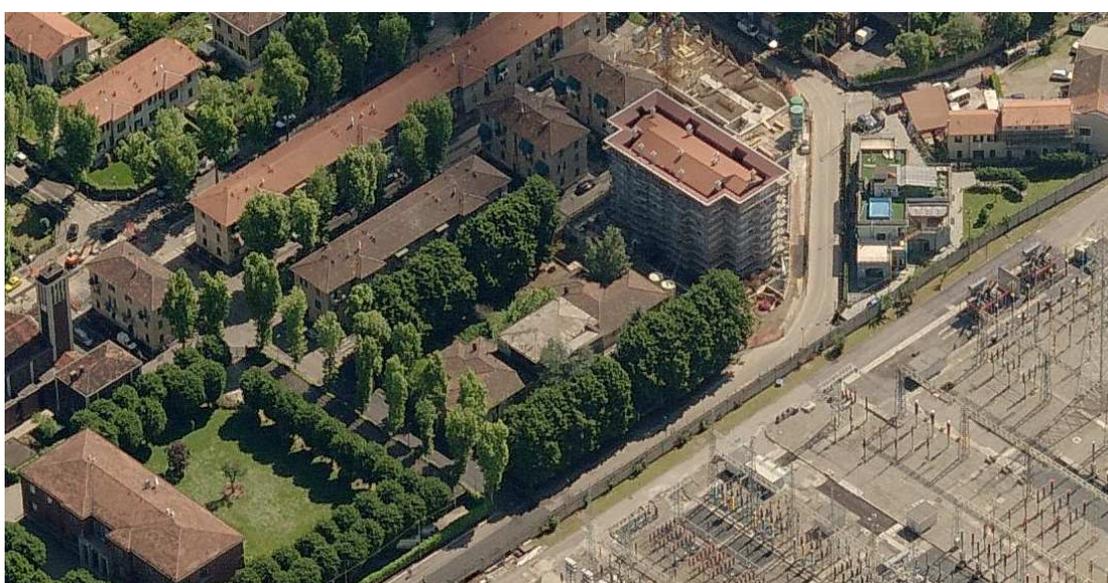
Il volume destinato alla cottura è protetto da una copertura aggettante con saette di legno e manto in tegole marsigliesi, appoggiata su una maglia di pilastri in mattoni pieni, che assumono il ruolo di lesene in rilievo sulle pareti inclinate. Lo spazio al livello superiore serviva per l'alimentazione dell'impianto, attraverso un sistema di bocchette inserite nella volta, e per la fornitura e il deposito del laterizio crudo.

La rigorosa composizione simmetrica, la forza espressiva del massiccio volume di laterizio, unita all'eleganza della copertura in aggetto e all'elevata altezza della ciminiera, contribuiscono a fare della Fornace un notevole esempio di architettura industriale, che ha conservato nel tempo i suoi caratteri tipologici, strutturali e materici.

Oltre ad essere una testimonianza storica dell'industrializzazione di inizio novecento, di cui restano pochi esempi nell'area milanese, l'edificio, grazie anche alla posizione isolata all'interno di un'area verde, ha un importante significato urbano nel territorio di Sesto San Giovanni.

SCHEDA 5

- Bene Tutelato : Casa dei Bambini Montessori Falck
(Asilo del Villaggio Falck)
- Indirizzo : Via Lambro, s.n.c.
- Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
D.M. 05/11/2010
- Individuazione catastale : Fg. 13 mappale 41



[Da: Decreto di Vincolo, Relazione Storico – Artistica]

“ L’Asilo del Villaggio Falck è situato all’interno dell’omonimo quartiere operaio, nella parte est dell’abitato di Sesto San Giovanni. Il nucleo originario del Villaggio venne edificato nel 1908 dall’ingegnere Attilio Franco. Con il passaggio della proprietà alla famiglia Falck il Villaggio venne ampliato nel corso degli anni trenta, completato con una serie di servizi collettivi finalizzati a rendere autosufficiente il quartiere: la Chiesa di San Giorgio alle Ferriere, la Scuola Elementare e l’Asilo, tutti progettati dall’ingegnere Amilcare Mella, direttore dell’Ufficio Tecnico della Società.

Costruito nel 1936, l’Asilo è un edificio di planimetria rettangolare, disposto con giacitura parallela a via Lambro, all’interno di un ampio giardino. Il progetto segue i modelli tipologici codificati nei primi anni del novecento: composizione simmetrica con corpo laterale più alto, che contiene l’atrio, la direzione, gli alloggi degli insegnanti (al livello superiore), integrato da due corpi laterali a un solo piano, destinati alle aule e ai servizi. Il piano seminterrato è occupato dalle funzioni comuni, cucina, mensa, sale di svago, cappella, mentre il sottotetto è utilizzato come deposito.

I prospetti presentano un basamento di beola tagliata a spacco e sono rivestiti in clinker posato in verticale fino all’altezza della fascia marcapiano in granito (nel corpo centrale) e dei davanzali di cemento delle finestre (nelle ali). Le aperture sono disegnate con una strombatura verso l’interno, che ne accentua ruolo e funzione espressiva. Sul prospetto Nord, al piano primo, per tutta l’estensione del corpo centrale è inserito un loggiato. I volumi sono chiusi da una cornice di cemento sagomata ad angolo acuto, che nasconde il canale di raccolta delle acque. Il fronte d’entrata conserva la scritta tinteggiata di colore rosso con il nome che l’Asilo assunse nel 1953: “ Casa dei Bambini Montessori Villaggio Falck”.

Nell’insieme si tratta di un edificio che riflette in maniera efficace i dettami del cosiddetto stile novecento e rappresenta un’importante “testimonianza della cultura filantropica e dell’avanzata attenzione ai temi pedagogici dell’imprenditoria industriale sestese” (PGT 2009).

SCHEDA 6

Bene Tutelato : Villa La Pelucca

Indirizzo : Via Campanella

Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
D.M. 06/05/1950

Individuazione catastale : Fg. 00 mappale 00





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Maggio 2011

**Settore Urbanistica
Servizio Governo del Territorio**

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPOSTA DI VARIANTE

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 12/2005
adottato con Delibera di Consiglio Comunale
n. 4 del 27 gennaio 2009
approvato con Delibera di Consiglio Comunale
n. 32 del 16 luglio 2009
pubblicato sul BURL del 04/11/2009

variante alle nta adottata con
Delibera di Consiglio Comunale n. .. del

Approvata con delibera di Consiglio Comunale
n. ... del

Pubblicata sul BURL n. ... del

Sindaco
Giorgio Oldrini

Assessore
alla Pianificazione Urbanistica
Vicesindaco Demetrio Morabito

Segretario Generale
dott. ~~Giovanni Romagnano~~ Mario Spoto

Settore Urbanistica
Servizio Governo del Territorio

~~Responsabile del Procedimento di adozione e progettista~~
~~arch. Fulvia Delfino~~

Responsabile del Procedimento per la rettifica delle Norme Tecniche di Attuazione di approvazione
dott. ing. Gianmauro Novaresi

Indice

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Natura e contenuti	pag.	5	
Art. 2	Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale	pag.	5	
Art. 3	Classificazione degli interventi nelle aree per servizi	pag.	6	
Art. 4	Modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale nei piani attuativi della città consolidata	pag.	7	
Art. 5	Modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale negli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano	pag.	7 <u>8</u>	
Art. 6	Servizi costruiti e monetizzazione	pag.	9	
Art. 7	La disciplina convenzionale	pag.	9 <u>10</u>	

TITOLO II PRESCRIZIONI PER LE AREE E SERVIZI INDIVIDUATE DAL PIANO DEI SERVIZI

Art. 8	Compatibilità con le destinazioni d'uso	pag.	10 <u>11</u>	
Art. 9	Aree per servizi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro	pag.	10 <u>11</u>	
Art. 10	Attrezzature destinate a servizi religiosi	pag.	14 <u>15</u>	
Art. 11	Viabilità	pag.	15 <u>16</u>	

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 NATURA E CONTENUTI

1. Il Piano dei Servizi è atto del PGT che, secondo le disposizioni dell'art. 9 l.r. 12\05 e s.m.i., concorre al raggiungimento degli obiettivi indicati dal Documento di Piano sotto il profilo della dotazione di aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale. Lo stesso garantisce l'accessibilità ai diversi servizi da parte della collettività. Il Piano dei servizi definisce altresì le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e le modalità di intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata, che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio comunale.

2. Le previsioni del Piano dei Servizi per quanto concerne le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono prescrittive e vincolanti. La realizzazione diretta da parte del proprietario delle attrezzature e dei servizi per cui è stato posto il vincolo è subordinata a deliberazione della Giunta Comunale e avviene sulla base di convenzione, di cui all'articolo 7 delle presenti norme, che disciplina le modalità attuative e gestionali, previa cessione dell'area al Comune e assegnazione della medesima in diritto di superficie fatto salvo quanto disciplinato al successivo comma 2bis.

2bis Gli immobili di proprietà comunale destinati a servizi e oggetto di alienazione sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 7 delle presenti norme.

2.3. Il Piano dei Servizi coordina ed orienta l'attuazione dei servizi sia ai fini del dimensionamento che della fruizione e accessibilità da parte della collettività.

3.4. Il Piano dei Servizi individua, distinguendoli, i servizi e le reti localizzabili sul territorio, dai servizi per i quali non è prevista una localizzazione e che potranno essere realizzati in relazione allo sviluppo del territorio.

4.5. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 DEFINIZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

1. Sono attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, tutte le categorie di servizi che concorrono a delineare la qualità degli spazi urbani, secondo un disegno di razionale distribuzione sul territorio, in base ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità.

2. I servizi pubblici e di interesse pubblico e generale come individuati nella tavola SP01 "Quadro Pianificatorio. Sistema generale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico" sono distinti nelle seguenti categorie, rilevanti ai fini programmatori e gestionali:
- a. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale alla scala locale;
 - b. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale alla scala sovra comunale, che corrispondono ai Parchi;
 - c. Aree a verde;
 - d. Aree per infrastrutture, mobilità e attrezzature per la sosta;
 - e. Servizi determinati dallo sviluppo degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

Art. 3 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE PER SERVIZI

- Il Piano dei Servizi, in relazione alle categorie individuate dal precedente articolo, prevede le modalità di intervento di cui ai successivi commi.
- I servizi di cui alla lett. a) sono realizzabili dal Comune o da soggetti privati su base convenzionale.
- I servizi di cui alla lett. b) sono attuati con il concorso pubblico e privato sulla base della pianificazione degli enti gestori.
- Le aree di cui alla lett. c) e alla lett. d) sono finalizzate alla realizzazione di interventi ad alto utilizzo di suolo che di norma sono riservate al Comune.
- I servizi sub e) sono individuati in modo programmatico e divengono vincolanti solo attraverso l'approvazione dei relativi piani attuativi.
- La tipologia dei servizi e la loro consistenza, nell'ambito delle categorie individuate dal Piano dei Servizi, viene determinata con la progettazione preliminare in relazione alle verifiche che verranno effettuate in sede di monitoraggio dello sviluppo del Piano, al fine di garantire la coerenza tra dotazione dei servizi e sviluppo insediativo.
- I servizi pubblici e di interesse generale previsti da piani attuativi, da permessi di costruire convenzionati o da atti unilaterali d'obbligo, vengono definiti in sede di approvazione della relativa convenzione o atto d'obbligo, fermo restando la dotazione minima e le quantità individuate negli elaborati del Piano dei Servizi.
- Gli interventi di edilizia residenziale pubblica, promossi ed attuati da soggetti pubblici ovvero privati, previa stipulazione di convenzione con il comune per la

realizzazione e gestione dell'intervento medesimo, sono individuati come servizi di interesse pubblico. I medesimi interventi possono essere localizzati sulle aree che il presente Piano individua come aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e nelle aree per servizi previste nei piani attuativi.

- Le attrezzature di interesse generale (esemplificativamente mense, asili nido, residenza protetta,...) realizzate all'interno degli ambiti della città consolidata non incidono sulla capacità insediativa degli stessi.

Art. 4 MODALITÀ DI CALCOLO E REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NEI PIANI ATTUATIVI DN NELLA CITTÀ CONSOLIDATA

1. All'interno della città consolidata gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, nonché a permesso di costruire convenzionato, dovranno garantire Le seguenti dotazioni minime di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale è pari a:
 - destinazione d'uso residenziale 26,5 mq/abitate ogni mc. 150 (corrispondenti a 26,5 mq/ ogni mq. 50 di SLP), ovvero 26,5 mq per ogni nuovo abitante insediabile. Tale parametro si applica anche per gli interventi di recupero abitativo di sottotetti esistenti, con le precisazioni di cui alle lettere d, dbis dell'articolo 7 comma 3 delle NTA del Piano delle Regole.
 - produzione di beni e servizi: 1 mq per ogni mq. di SLP, tranne per
 - i insediamenti industriali ed artigianali : 1 mq ogni 10 mq di SLP
 - ii esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, anche in caso di insediamento mediante titolo abilitativo diretto: fabbisogno aggiuntivo pari a 2/3 della slp destinata all'attività.
 - Funzioni private di interesse pubblico o di interesse generale : in relazione ai progetti proposti; deve comunque essere garantita una quantità di parcheggi pubblici e di uso pubblico adeguata ai flussi di traffico generati e, comunque, non inferiore al 30% della SLP .
2. Le aree destinate a servizi possono essere localizzate anche all'esterno del perimetro d'intervento, qualora ne sia dimostrata la coerenza rispetto all'ambito territoriale dell'intervento e rispetto alla domanda e all'offerta di servizi individuate dal presente Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi individua, in via preferenziale nel territorio ricadente nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro, l'ambito ove reperire i predetti servizi. Alla valorizzazione delle aree verdi e all'incremento della naturalità del Parco potranno essere destinati i fondi derivanti dall'applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della LR 12/2005.

3. Il reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale può essere parimenti assicurato mediante il loro asservimento perpetuo all'uso pubblico, sulla base di convenzione trascritta, con oneri di manutenzione a carico della proprietà.
4. Nel caso di sopravvenuta ed oggettiva carenza di interesse pubblico rispetto al servizio o all'attrezzatura, il Comune individuerà con il concorso del proprietario dell'area asservita, un servizio o una attrezzatura di interesse generale compatibile con le condizioni dei luoghi e coerente con le indicazioni del presente Piano dei servizi, ovvero farà ricorso alla monetizzazione.

5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, dovranno essere garantite – nel rispetto dei commi precedenti e delle disposizioni di cui all'art. 5 delle NTA del Piano delle Regole:

- la dotazione minima di aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico o generale pari a quella indotta dalla nuova destinazione diminuita della dotazione di cui alla destinazione esistente ;

- qualora venga previsto l'insediamento di attività di somministrazione alimenti e bevande, anche in luogo di attività commerciale generica esistente, il cambio di destinazione d'uso determina un fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi pubblici pari a 2/3 della slp oggetto di mutamento ;

- le funzioni private di interesse pubblico o generale dovranno garantire, una quantità di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, a servizio dell'attività medesima, adeguata ai flussi di traffico generati e dimensionata anche in relazione all'eventuale presenza di parcheggi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.

Art. 5. MODALITÀ DI CALCOLO E REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI NEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Per detti ambiti le modalità di calcolo e di reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale corrispondono ai criteri dettati dal Documento di Piano.
2. La dotazione minima di aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico è prescritta in relazione alle destinazioni nella misura di:
 - a. Residenza: 26,5 mq / ogni mc. 150 (corrispondenti a 26,5 mq/ ogni mq. 50 di SLP), ovvero 26,5 mq per ogni nuovo abitante insediabile;
 - b. Produzione di beni e servizi: 1 mq per ogni mq di SLP,-tranne per:
 - i. insediamenti industriali ed artigianali:1 mq ogni 10 mq di SLP;

~~ii.~~ **G**grandi strutture di vendita: 2 mq per ogni mq di SLP ;

~~ii.~~—

~~b.~~ **c** Funzioni private di interesse pubblico o di interesse generale: in relazione ai progetti proposti; deve comunque essere garantita una quantità di parcheggi pubblici e di uso pubblico adeguata ai flussi di traffico generati.

3. Il Piano dei servizi disciplina le modalità di integrazione del sistema dei servizi, anche in relazione alle risorse attivabili negli ambiti di trasformazione, secondo i seguenti indirizzi:

a. Il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in relazione alla popolazione da insediare secondo le previsioni di piano attuativo potrà essere soddisfatta mediante: a.1) cessione gratuita di aree; a.2) l'asservimento di aree libere in soprasuolo, interne al perimetro di piano attuativo; a.3) l'asservimento all'uso pubblico di parcheggi, anche pluripiano e nel sottosuolo di aree pertinenziali.

b. In ogni caso, dovrà essere garantita la cessione non monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi) non inferiore a 18 mq. per abitante insediabile.

c. Il soddisfacimento della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in relazione alle funzioni non residenziali, potrà essere effettuato mediante: c.1) la realizzazione di almeno 50% di spazi per i parcheggi anche pluripiano asserviti all'uso pubblico; c.2) la realizzazione di un minimo di 15% per i servizi alle imprese (asili aziendali, mense, verde, ...).

d. Eventuale quantità di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovute di cui al comma 2 del presente articolo e non reperite mediante le modalità sopra indicate potrà essere reperita secondo le modalità indicate nell'art. 6.

4. Per l'Ambito di Trasformazione Strategica ATs1, data la necessità del riequilibrio della dotazione di aree verdi dell'intera città, si considerano aggiuntive rispetto alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico relativa ai carichi insediativi, le aree relative alla realizzazione del parco urbano per un'estensione non inferiore a 45 ha nonché le aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro per un'estensione non inferiore a 6,5 ha.

Art. 6. SERVIZI COSTRUITI E MONETIZZAZIONE

1. In luogo della cessione, in tutto in parte, al Comune delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale negli atti convenzionali e fatto salvo quanto

previsto nel precedente art. 5, è ammessa la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, che si definiscono come servizi costruiti.

2. Nelle ipotesi di cui al comma precedente il valore delle opere cedute viene calcolato sulla base del rapporto tra il valore delle stesse, accertato sulla base del progetto preliminare e la stima delle opere e il valore espresso in €/mq determinato in base al valore della monetizzazione.
3. La monetizzazione, in luogo della cessione delle aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico o generale o della realizzazione di servizi costruiti, è ammessa solo in caso di comprovata impossibilità di cessione e ove l'Amministrazione non ritenga opportuna la realizzazione di servizi costruiti nel rispetto dei criteri di cui all'art. 46, comma 1, lett. a) l.r. 12\05 s.m.i..

Art. 7. LA DISCIPLINA CONVENZIONALE

1. La convenzione, l'atto unilaterale di asservimento, il regolamento d'uso regolano, sulla base delle risultanze dell'istruttoria:
 - a. La cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale
 - b. Nel caso di realizzazione e gestione da parte dell'operatore di servizi, la cessione dell'area di sedime e di pertinenza con contestuale concessione del diritto di superficie, fatta salva la facoltà in sede convenzionale di individuare il soggetto che diverrà titolare dell'area e della gestione, in relazione alla specificità del servizio proposto, fermo restando il carattere indisponibile della destinazione impressa all'area;
 - b.bis La realizzazione e/o gestione degli interventi su immobili di proprietà comunale - oggetto di alienazione - compresi tra le aree per attrezzature disciplinate dal presente Piano dei Servizi, è regolata da apposita convenzione. In particolare, con tale convenzione, deve essere confermato il carattere indisponibile della destinazione a servizi impressa ai sopraindicati immobili.
 - ~~b.c.~~ c. La disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
 - ~~e.d.~~ d. La cessione di parcheggi pubblici, se richiesti;
 - ~~d.e.~~ e. Le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale pubblica;
 - ~~e.f.~~ f. Le modalità di gestione dei servizi nell'ipotesi sub b);
 - ~~f.g.~~ g. L'asservimento all'uso pubblico di aree e di parcheggi anche pluripiano e nel sottosuolo.

2. La competenza ad approvare la convenzione, l'atto unilaterale di asservimento o il regolamento d'uso, è individuata nel Consiglio Comunale per le convenzioni accessive ai piani attuativi e nella Giunta Comunale per tutte le competenze altre e residue.
3. La convenzione potrà rinviare altresì a regolamenti tipo comunali che disciplinano:
 - a. Modalità ed orari di funzionamento della attrezzatura;
 - b. Tariffe\canoni in relazione anche a particolari categorie di fruitori.
4. La convenzione dovrà inoltre prevedere:
 - a. Poteri di controllo;
 - b. Modalità di intervento sostitutivo;
 - c. Garanzie;
 - d. Disciplina dell'inadempimento.

TITOLO II

PRESCRIZIONI PER LE AREE E SERVIZI INDIVIDUATI DAL PIANO DEI SERVIZI

Art. 8. COMPATIBILITÀ CON LE DESTINAZIONI D'USO

1. I servizi e le attrezzature pubblici e di interesse pubblico e generale sono destinazioni di interesse generale.
2. Essi sono ammissibili in tutti gli ambiti del territorio consolidato.
3. L'indice di utilizzazione territoriale verrà determinato in sede di presentazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, in relazione alle esigenze individuate dal Piano dei Servizi.

Art. 9. AREE PER SERVIZI NEL 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 SP 01 - Sistema generale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico del Piano dei Servizi.

2. Obiettivi

La realizzazione 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 delle zone da destinare alla continuazione delle attività agricole, con le prescrizioni idonee al mantenimento e al recupero del paesaggio agricolo tradizionale, alla salvaguardia delle potenzialità naturali, alla prevenzione degli effetti nocivi;

- c. Individuazione dei luoghi del Parco che possono essere considerati parte integrante dell'itinerario di archeologia industriale del Museo dell'Industria e del Lavoro;
- d. indicazione delle zone degradate da destinare al recupero ambientale per fini ricreativi e paesaggistici;
- e. 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;
- f. 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;
- g. indicazione degli interventi atti al recupero conservativo e alla valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, nonché del patrimonio storico-architettonico;
- h. 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;
- i. 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 di Lambro con parchi regionali e con altri PLIS;
- j. indicazione delle aree da acquisire in proprietà pubblica;
- k. 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;
- l. indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- m. indicazioni relative alle modalità di realizzazione delle modellazioni del territorio previste dal piano Pluriennale degli Interventi del Parco;
- n. Indicazioni per l'armonizzazione del territorio con le aree verdi

confinanti a nord, sul territorio del comune di Monza, e a sud, sul territorio del comune di Milano, con l'obiettivo dell'ampliamento del perimetro del Parco.

4. Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale degli interventi sugli impianti e sulle infrastrutture di pubblico interesse.

Gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento degli impianti di pubblico interesse e delle infrastrutture presenti all'interno del Parco sono sottoposti ad una verifica di compatibilità urbanistico-ambientale.

Ai fini della suddetta verifica dovranno essere considerate le analisi e le prescrizioni derivanti dallo studio geologico, idrogeologico e sismico allegato al presente PGT; le indagini relative alla qualità dell'aria, del suolo e dell'acqua, al rumore, al traffico, ai rifiuti ed alle varie relazioni degli interventi oggetto di analisi con le aree circostanti; le implicazioni che la realizzazione degli interventi avrebbe per quanto riguarda gli ecosistemi, la vegetazione, il paesaggio e gli elementi e i manufatti di valore storico, artistico, monumentale e testimoniale presenti nel Parco.

La verifica di compatibilità urbanistico-ambientale:

- valuta l'ammissibilità degli interventi;
- individua eventuali interventi di bonifica alla cui integrale attuazione dovrà essere subordinata la possibilità di realizzare gli interventi previsti;
- garantisce tutte le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti oggetto di intervento e delle aree circostanti;
- e promuove tutte le mitigazioni di impatto ambientale suggerite dalle risultanze delle indagini ed analisi suddette.

La verifica di compatibilità urbanistico-ambientale è trasmessa agli organi di gestione del Parco per il parere di competenza.

Troveranno, comunque, applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dei beni ambientali ed in materia di ecologia nonché le disposizioni statali e regionali di recepimento delle Direttive Comunitarie relative alla valutazione di impatto ambientale.

5. Disposizioni transitorie

Fino all'approvazione del Piano Attuativo del Parco, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- a. sono vietate le nuove edificazioni. Sono consentiti gli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria 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 nel rispetto delle verifiche di cui al precedente comma;

- b. e' vietata l'apertura di nuove cave. Per l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni regionali vigenti sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti al mantenimento dell'esistente finalizzati alla tutela e fruizione dei caratteri paesistico-ambientali presenti. 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.

Art. 10. ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI

1. Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:
 - a. gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
 - b. gli immobili destinati all'abitazione dei Ministri di culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
 - c. nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.
2. Le medesime attrezzature costituiscono opere di urbanizzazione secondaria e possono essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
3. Le attrezzature destinate a servizi religiosi sono individuate nel Piano dei Servizi. Il medesimo Piano dei Servizi contempla la possibilità di realizzare spazi interreligiosi per favorire il dialogo fra le religioni.
4. Gli immobili per servizi religiosi non adibiti al culto possono essere destinati a residenza sociale in tutte le sue accezioni previste dalla legislazione regionale.

Art. 11. VIABILITÀ

1. Il Piano dei Servizi individua nella tavola SP01 “Quadro Pianificatorio. Sistema generale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico” gli ambiti destinati alla viabilità, distinti in:
 - viabilità esistente, da riorganizzare.
 - viabilità di nuova realizzazione prevista da piani e programmi vigenti.
 - aree dedicate alle connessione fra viabilità comunale e sovra comunale.
2. Le predette disposizioni sono prescrittive e vincolanti quanto alla localizzazione. Esse diverranno definitive con la progettazione della relativa viabilità.

I CRITERI D'INTERVENTO

MODALITA' DI REPERIMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La verifica della dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale può considerare forme diversificate e parametri prestazionali, come già enunciato nel Quadro Organico di Riferimento, allegato al Documento di Inquadramento, o come prospettato dalla legislazione urbanistica regionale.

Il Piano dei servizi *“valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità (...)”* e disciplina le modalità di integrazione del sistema dei servizi, anche in relazione alle risorse attivabili negli ambiti di trasformazione, secondo i seguenti indirizzi.

Il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in relazione alla popolazione da insediare secondo le previsioni di piano attuativo potrà essere soddisfatta mediante: la cessione gratuita di aree; l'asservimento di aree libere in soprasuolo, interne al perimetro di piano attuativo, aventi le medesime caratteristiche di accessibilità e fruibilità delle aree in cessione, l'asservimento all'uso pubblico di parcheggi, anche pluripiano e nel sottosuolo di aree pertinenziali.

In ogni caso, dovrà essere garantita la cessione gratuita di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi) non inferiore a diciotto metri quadrati per abitante.

Per il soddisfacimento della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in relazione alle funzioni non residenziali, sarà privilegiata una valutazione degli aspetti prestazionali dei servizi, per esempio, nell'ambito della dotazione di parcheggi, potranno essere proposte gestioni che ne ottimizzino l'uso, anche con il ricorso a principi di contemporaneità, verificabili rispetto alle diverse funzioni insediabili, attrattori in tempi differenti, ecc. , mirate al contenimento dell'uso del suolo e alla sostenibilità economico-ambientale.

[Da: *Modalità per la pianificazione comunale. Criteri attuativi L.R. n. 12/2005 per il Governo del Territorio. Regione Lombardia, 2006*]

“Alla convinzione che alla crescita della domanda si debba far fronte attraverso un potenziamento quantitativo dell'offerta, realizzando un adeguato stock di nuove attrezzature, si deve sostituire l'idea che il potenziamento dell'offerta possa essere

perseguito attraverso una migliore gestione delle attrezzature esistenti, privilegiando gli aspetti organizzativi e funzionali (standard prestazionali) rispetto a quelli fisici ed edilizi (standard quantitativi)".

In sede di pianificazione attuativa, valutazioni puntuali potranno permettere " (...) di creare soluzioni, anche originali, adatte al territorio e di identificare le priorità d'intervento, tanto economiche che sociali" e " (...) di identificare, un certo numero di segmenti di servizio che pur non facendo parte dei servizi di base in senso stretto, sono prioritari per la popolazione di un territorio in rapporto alle sue specificità".

A titolo esemplificativo, rispetto a quanto sopra indicato, sono da intendersi come tali i centri civili, sociali, culturali e le attrezzature religiose.

La pianificazione attuativa dovrà sviluppare i temi sovracitati, specificando le tipologie di servizi che si renderanno necessarie, sulla base della nuova composizione socio-demografica della città. L'art.8 delle NTA del Piano dei Servizi prevede che le aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale sono ammissibili anche in tutti gli ambiti del territorio consolidato.

Il soddisfacimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in relazione alle funzioni non residenziali secondo le previsioni di piano attuativo potrà essere effettuato mediante:

- la realizzazione di un minimo di 50% per i parcheggi anche pluriplano asserviti all'uso pubblico;
- la realizzazione di un minimo di 15% per i servizi alle imprese (asili aziendali, mense, verde,...).

Eliminato: 70%

Eventuale quantità di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovute e non reperite mediante le modalità sopra indicate, dovrà essere "commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree" equivalenti, in coerenza con quanto prescritto dall'articolo 46 comma 1 lettera a) della L.R. n. 12/2005, e potrà essere compensata mediante:

- monetizzazione;
- realizzazione, di strutture ed opere collettive concertati con l'Amministrazione Comunale. Come precisato dal comma 3 dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi "la monetizzazione, in luogo della cessione delle aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico o generale o della realizzazione di servizi costruiti, è ammessa in via eccezionale in caso di