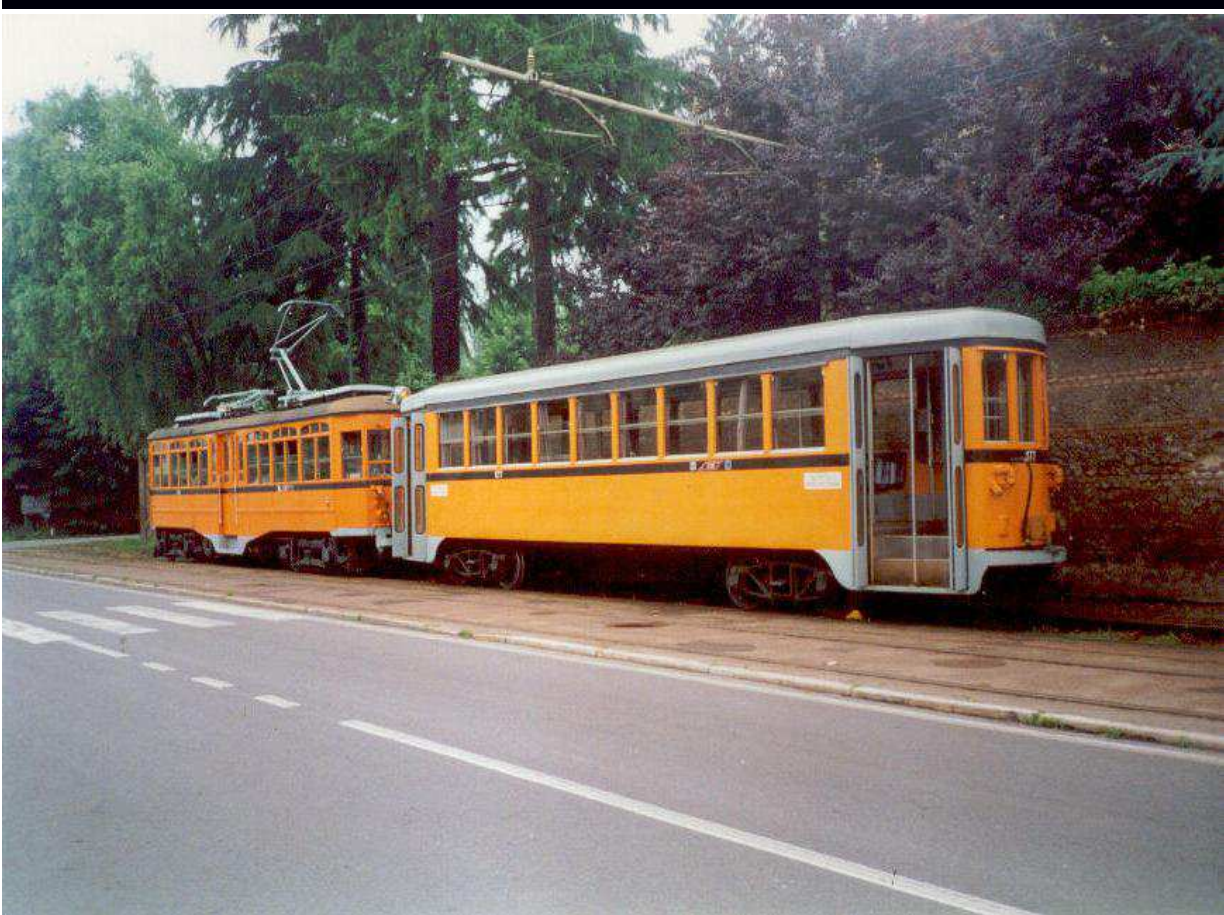




Piano di governo del territorio comunale



Piano delle regole Disposizioni attuative

Variante al Piano di Governo del Territorio
Dicembre 2016

Documento modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri degli Enti

Quadro delle competenze nella redazione del Piano di governo del territorio

<i>Ufficio comunale di Piano</i>	
<i>dott. Antonio Romeo</i>	Sindaco
<i>dott. Luca Carlo Mario Mestrone</i>	Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata
<i>arch. Paola Taglietti</i>	Dirigente del Settore territorio

<i>arch. Enrico Galbiati</i>	Coordinatore tecnico
<i>strutture comunali di Limbiate</i>	Supporto tecnico
<i>dott. p.t. Giorgio Graj</i>	Supporto esterno alla redazione della variante

Titolo I
Disciplina di carattere generale

Art. 1.	Finalità del Piano delle regole	pag. 5
Art. 2.	Allegati del Piano delle regole	pag. 5
Art. 3.	Modalità attuative	pag. 5
Art. 4.	Trasferimento volumetrico	pag. 7
Art. 5.	Prescrizioni per gli interventi di demolizione e ricostruzione	pag. 7
Art. 6.	Tutela dell'ambiente e incentivazione per il risparmio energetico	pag. 7
Art. 7.	Industrie a rischio di incidente rilevante	pag. 8

Titolo II
Definizioni

Art. 8.	Destinazioni d'uso	pag. 8
Art. 9.	Superfici	pag. 10
Art. 10.	Volumi	pag. 12
Art. 11.	Indici di edificabilità	pag. 12
Art. 12.	Altezza delle costruzioni	pag. 13
Art. 12.bis	Sottotetti	pag. 13
Art. 13.	Occupazione del suolo	pag. 14
Art. 14.	Distanze e allineamenti	pag. 14
Art. 15.	Aree di pertinenza delle costruzioni	pag. 16
Art. 16.	Parcheggi pertinenziali	pag. 16

Titolo III
Il sistema della rete ecologica locale e delle aree protette

Art. 17.	Rete ecologica locale	pag. 16
Art. 18.	La disciplina della Variante generale del Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale delle Groane	pag. 17

Titolo IV
Il nucleo di antica formazione (NAF)

Art. 19.	Disciplina generale	pag. 17
Art. 20.	Ambiti o immobili di valore storico – paesaggistico da tutelare e tutelati	pag. 18
Art. 21.	Unità di intervento	pag. 18
Art. 22.	Ristrutturazione urbanistica attuata con Piano di Recupero	pag. 18
Art. 22.bis	Interventi mirati alla valorizzazione delle cortine edilizie	pag. 19
Art. 22.ter	Interventi parziali di rinnovo edilizio interni alle corti	pag. 19
Art. 22.quater	Disciplina del NAF Pinzano ed altri interventi minori	pag. 20
Art. 22.quinques	Edifici di recente costruzione o già oggetto di ristrutturazione edilizia	pag. 20
Art. 23.	Ambiti pubblici	pag. 20
Art. 24.	Immobili contrastanti con il contesto	pag. 20

Titolo V
La città esistente da rigenerare (CER)

Art. 25.	CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità	pag. 21
Art. 26.	CER.2 – Ambiti di potenziamento urbano a media densità	pag. 22

Art. 27.	<i>CER.3</i> – ex CIMEP	pag. 23
Art. 28.	<i>CER.4</i> – Ambiti di ricucitura urbana perequata	pag. 24

Titolo VI
La città che produce (CP)

Art. 29.	<i>CP.1</i> – Ambiti produttivi consolidati	pag. 24
Art. 30.	<i>CP.2</i> – Ambiti prevalentemente produttivi e artigianali	pag. 25
Art. 31.	<i>CP.3</i> – Ambiti prevalentemente commerciali	pag. 26
Art. 32.	<i>CP.4</i> – Ambito ricettivo	pag. 27

Titolo VII
Disciplina per la città da riorganizzare (CR)

Art. 33.	<i>CR</i> – Ambiti disciplinati dal Documento di piano	pag. 27
----------	--	---------

Titolo VIII
La città dei servizi pubblici e sussidiari (CS)

Art. 34.	<i>CS</i> – Ambiti o immobili disciplinati dal Piano dei servizi	pag. 27
----------	--	---------

Titolo IX
**La disciplina per le aree non soggette a trasformazione urbanistica
e per il patrimonio agricolo (ANT – AA)**

Art. 35.	<i>ANT</i> – Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 28
Art. 36.	<i>AA</i> – Ambiti agricoli	pag. 28

Titolo X
La disciplina per il sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

Art. 37.	Sistema della viabilità	pag. 30
Art. 37.bis	Accessi laterali di insediamenti ad alta affluenza di utenti	pag. 30

Titolo XI
La disciplina commerciale

Art. 38.	Correlazione tra provvedimenti commerciali e urbanistico – edilizi	pag. 31
Art. 39.	Disposizioni d’inserimento ambientale	pag. 31
Art. 40.	Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e d’uso pubblico	pag. 31
Art. 41.	Norme transitorie per le attività commerciali esistenti	pag. 31

Titolo XII
Il sistema storico, architettonico e paesaggistico

Art. 42.	Principi generali di tutela paesaggistica	pag. 32
Art. 43.	Beni d’interesse artistico, storico e archeologico	pag. 32
Art. 44.	Aree a rischio archeologico	pag. 32
Art. 45.	Beni d’interesse paesaggistico	pag. 32
Art. 46.	Corsi d’acqua classificati come pubblici e vincolati	pag. 32
Art. 47.	Salvaguardia delle aree boscate e degli alberi monumentali	pag. 32
Art. 48.	Infrastrutture storiche e d’interesse paesaggistico	pag. 33
Art. 49.	Aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado	pag. 33

Titolo XIII
I limiti territoriali

Art. 50. Fasce di rispetto pag. 34

Titolo XIV
La fattibilità geologica, idrogeologica e sismica

Art. 51. Normativa geologica, idrogeologica e sismica pag. 34

Titolo XV
Disposizioni finali e transitorie

Art. 52. Prevalenza pag. 34

Art. 53. Aree ed edifici in contrasto con il Pgt pag. 35

Art. 54. Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate in attuazione del Prg pag. 35

Art. 55. Ricezione della disciplina del Ptcp pag. 36

Art. 56. Ricezione della disciplina archeologica pag. 36

Allegati

1. Norme morfologiche e tecnologiche

2. Norme tecniche geologiche

Titolo I
Disciplina di carattere generale

Art. 1.**Finalità del Piano delle regole**

Il Piano delle regole persegue l'obiettivo della conservazione, riqualificazione e rivitalizzazione della città storica e consolidata e degli ambiti destinati all'attività agricola; in particolare, rappresentano finalità prioritarie: *i*) il rispetto dell'ambiente come preconditione della dimensione urbanistica; *ii*) la tutela, il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico – artistico; *iii*) la promozione, la tutela e la salvaguardia del paesaggio naturale, agricolo e urbano, considerato risorsa inalienabile e fattore fondativo della cultura e dell'economia locale; *iv*) l'integrazione delle periferie con gli organismi storici e dei margini tra città e patrimonio naturale.

Art. 2.**Allegati al Piano delle regole****2.1.**

Il Piano delle regole è costituita dalla relazione, dagli allegati, dalla cartografia e dalle presenti Disposizioni attuative.

2.2.

In particolare il Piano delle regole è costituito dal seguente corredo cartografico:

Cartografia del Piano delle regole

1.	Carta di individuazione dei nuclei di antica formazione alla prima levata 1888 Igm	1:5.000
2.	Carta di individuazione degli elementi di precarietà urbana	1:5.000
3.	Carta di individuazione degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	1:5.000
4.	Carta di individuazione degli ambiti agricoli e boscati	1:5.000
5.	Carta dello stato di fatto degli usi del suolo ai sensi dell'art. 45 delle NdA del Ptcp della Provincia di Monza e Brianza	1:5.000
6.	Carta di individuazione del tessuto urbano consolidato	1:5.000
7.	Carta delle densità edilizie esistenti per isolato	1:5.000
8.	Carta degli elementi costitutivi per la definizione delle classi di sensibilità paesaggistica	1:5.000
9.	Carta discreta della sensibilità paesaggistica dei luoghi	1:5.000
10.	Carta continua della sensibilità paesaggistica dei luoghi	1:5.000
11.	Carta dei vincoli diretti o indiretti	1:5.000
12.	Carta della conformazione del regime dei suoli	1:2.000
		1:5.000
13.	Carta della disciplina del Nucleo di antica formazione	1:2.000
14.	Carta della conformazione del regime dei suoli e delle rete ecologica comunale	1:5000

Allegati:

- A. *Criteria di intervento relativi agli ambiti di pianificazione convenzionata (APC)*
B. *Norme tecniche geologiche*

Art. 3. Modalità attuative

3.1.

Tutte le opere, trasformazioni o mutamenti non esplicitamente vietate nelle presenti Disposizioni attuative sono da ritenersi ammesse.

3.2.

Gli interventi edilizi si attuano mediante:

- a) le *procedure edilizie ordinarie* previste dalla legge (permesso di costruire, denuncia d'inizio attività o altri strumenti asseverati o autocertificati);
- b) i *permessi di costruire convenzionati* quali atti negoziali tra gli operatori e l'Amministrazione comunale per interventi di sviluppo e riqualificazione del tessuto edilizio, che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) a cui vengono ricondotte le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi intercorsi col Comune anche per garantire una dotazione d'attrezzature secondo la disciplina del Piano dei servizi;
- c) i *piani attuativi ordinari* e i *programmi integrati d'intervento* quali atti negoziali tra gli operatori e l'Amministrazione comunale, che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione) a cui vengono ricondotte le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi intercorsi col Comune anche per garantire una dotazione d'attrezzature secondo la disciplina del Piano dei servizi.

3.3.

Nei casi in cui gli interventi edilizi siano subordinati: *i*) a un Permesso di costruire convenzionato, il rilascio dell'atto può aver luogo solo dopo la stipula della corrispondente convenzione o atto unilaterale d'obbligo; *ii*) alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'avvio della procedura edilizia può avvenire solo dopo l'approvazione definitiva del piano urbanistico, e il rilascio dell'atto formale o il termine d'efficacia dell'asseverazione o autocertificazione avviene soltanto dopo la stipula della convenzione urbanistica.

3.4.

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia d'inizio attività o altri strumenti asseverati o autocertificati sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione della loro attuazione da parte del Comune nel successivo triennio oppure ancora all'impegno degli interessati a realizzarle in contemporanea alla realizzazione dell'intervento edilizio.

3.5.

Onde stabilire i corretti rapporti tra spazi pubblici e privati, negli ambiti identificati con apposito simbolo grafico (*APC*) nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria e/o che prevedano cambi di destinazione d'uso comportanti un incremento del carico insediativo sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato ex artt. 10, c. 2 e 51 della Lr. 12/2005 smi.

3.6.

I permessi di costruire convenzionati devono raggiungere il fine di:

- a) coordinare e ricomporre i caratteri tipo – morfologici del tessuto edilizio;
- b) migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;
- c) favorire gli interventi di mitigazione ambientale;
- d) riorganizzare, se occorrente, la rete viaria e infrastrutturale.

3.7.

In seno alle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo vanno identificate le dotazioni di spazi o attrezzature pubbliche o d'uso pubblico e collettivo nelle quantità e secondo le modalità previste dal Piano dei servizi, oltre a eventuali differenti parametri tipo – morfologici da concertare con

l'Amministrazione comunale rispetto a quelli individuati nel Titolo II relativamente ad *H, Rc, Rp e If*.

3.8.

È possibile ricorrere al Permesso di costruire convenzionato anche nel caso in cui l'Amministrazione comunale concordi con l'operatore la realizzazione diretta, a scomputo degli oneri, delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria che, in ogni modo, vanno realizzate conformemente alla disciplina del Testo Unico degli appalti pubblici.

3.9.

Possono venire rilasciati permessi di costruire in deroga agli strumenti della pianificazione esclusivamente per interventi relativi a edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico, secondo quanto prevede l'art. 40 della Lr. 12/2005 smi.

3.10.

Per gli edifici e aree, identificati nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole con apposita simbologia **CS** *La città dei servizi pubblici e sussidiari*, di cui al successivo art. 34, le funzioni principali consentite vengono disciplinate dal Piano dei servizi al pari dei parametri edilizi (indice di utilizzazione fondiaria, altezza massima, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità, distanze, parcheggi pertinenziali), mentre il grado d'intervenibilità edilizia e le eventuali ulteriori prescrizioni particolari trovano definizione nelle presenti Disposizioni attuative.

Art. 4. Trasferimento volumetrico

4.1.

In tutto il territorio comunale sono ammessi trasferimenti volumetrici fra ambiti edificabili del tessuto urbano consolidato per quantità non superiori al 20% della volumetria edificabile massima ammessa nell'area beneficiaria del trasferimento, ferme restando tutte le disposizioni per l'attuazione degli interventi, relative alle altezze e alle distanze, contenute nella presente normativa.

4.2.

2.E' ammesso il trasferimento volumetrico da ambiti del tessuto urbano consolidato nell'ambito ASR fino al raggiungimento delle quantità massime previste per ogni unità minima di intervento come riportato nella relativa scheda di cui all'allegato B al Documento di Piano.

4.3.

I trasferimenti volumetrici di cui ai commi precedenti avvengono per atto notarile trascritto. E' istituito il registro di cui al comma 4 art. 11 della Lr 12/2005 presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 5 Prescrizioni per gli interventi di demolizione e ricostruzione

In tutti gli ambiti dove si proceda a interventi di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, del volume preesistente alla data di adozione del presente Piano delle regole, così come disciplinati dall'art. 27, c. 1, lett. d) della Lr. 12/2005 smi, e dove gli indici volumetrici in essere a tale data risultino superiori agli indici d'ambito stabiliti nelle presenti Disposizioni attuative, tali interventi vanno assoggettati a titolo edilizio convenzionato, recante l'obbligo del proponente di reperire aree per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico o generale rapportate all'eccedenza volumetrica rispetto ai nuovi indici d'ambito; in ogni caso è fatto obbligo d'assicurare, rispetto all'intera capacità edificatoria coinvolta dalla ricostruzione, il reperimento di parcheggi pubblici pari a mq 10 per ogni 90 mc (e corrispondenti frazioni) di volume.

Art. 6 Tutela dell'ambiente ed incentivazione per il risparmio energetico

6.1.

Nei processi attuativi del Piano delle regole trovano applicazione i vigenti disposti di legge in materia di ecologia e valutazione ambientale; in particolare, circa gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito, il proponente della trasformazione deve corredare gli atti di piano attuativo (o l'istanza di titolo abilitativo semplice) con un'indagine sulla qualità del suolo e del sottosuolo onde accertarne la compatibilità col nuovo utilizzo dell'area, riferendosi in particolare al D.Lgs. 152/2006 e sottoponendo il piano di indagine preliminare al parere dell'Arpa nonché, in fase attuativa, del clima acustico.

6.2.

Il Piano delle regole promuove il risparmio del consumo energetico in tutti gli Ambiti di pianificazione convenzionata (**APC**) di cui all'allegato A, di cui al Dpr. 2 aprile 2009, n. 59 e della successiva disciplina pertinente.

6.3.

E' ammesso l'insediamento di nuove attività in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni nell'ambito CP2 del Piano delle regole. Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere anche all'esterno dell'ambito CP2 se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe è ammesso su tutto il tessuto urbano consolidato ma è in ogni caso subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

6.4.

L'uso del territorio comunale deve comunque avvenire nel rispetto dell'esigenza di consentire, al massimo, la conservazione – ove possibili – la riproduzione ed il potenziamento delle risorse naturali nonché l'esigenza di tutelare l'ambiente quale aspetto del territorio sia naturale sia come determinato, nel tempo, dalla presenza e dell'intervento dell'uomo.

L'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare tra processi di antropizzazione, dotazione di risorse naturali ed ambiente, un equilibrio che garantisca il massimo benessere possibile per la comunità insediata, valuta gli interventi di iniziativa pubblica e privata anche sotto il complesso e articolato profilo dell'impatto ambientale ed ispira la propria attività al rispetto delle esigenze sopra indicate.

L'utilizzazione delle risorse del sottosuolo (cave-miniera e simili) dovrà prevedere il ripristino delle condizioni originali del terreno ad essere assoggettata ad apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale ai sensi della LR 14/1989.

Per il conseguimento degli obiettivi sopra enunciati sono comunque vietati, sull'intero territorio comunale, i seguenti interventi:

- a. la realizzazione di discariche;
- b. i depositi e le trasformazioni all'aperto di rottami o residuati di lavorazioni di materiali metallici o non metallici;
- c. le opere, i depositi e gli impianti per la raccolta, cernita, lavorazione e smaltimento di rifiuti solidi urbani, industriali e speciali;
- d. i depositi, le trasformazioni e gli impianti all'aperto dei rifiuti a valorizzazione individuata.

Art. 7 Industria a rischio d'incidente rilevante

Nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole è localizzato lo

stabilimento a rischio d'incidente rilevante dovendosi rinviare, per il corrispondente spazio di attenzione, al Piano d'emergenza esterna e, per eventuali disposizioni particolari circa gli interventi edilizi da realizzare in quello spazio d'attenzione, all'elaborato tecnico "Rischio d'incidente rilevante" ex Dm. 9 maggio 2001.

Titolo II **Definizioni**

Art. 8. Destinazioni d'uso

8.1.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o d'un edificio la funzione o il complesso di funzioni per essi non esplicitamente escluse dalle presenti Disposizioni attuative.

8.2.

Sono destinazioni d'uso principali quelle relative all'attività prevalente esercitata; sono destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili quelle che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali.

8.3.

Le destinazioni d'uso, principali e complementari, possono coesistere senza limitazioni percentuali che non siano quelle espressamente contemplate nelle presenti Disposizioni.

8.4.

Vengono individuate, ex art. 10 della Lr. 12/2005 smi, le funzioni escluse per incompatibilità in ogni ambito.

8.5.

Per identificare la destinazione d'uso di un'area o d'un edificio occorre riferirsi prioritariamente:

1. ai precedenti provvedimenti edilizi, tenuto conto dell'ultimo in ordine di data e/o di comunicazioni di cambio d'uso senza opere ex art. 52 della Lr. 12/2005 smi;
2. oppure, in mancanza d'essi, all'eventuale ulteriore documentazione quale, per esemplificare, la classificazione catastale, le autorizzazioni o autocertificazioni comunali, il pagamento d'imposte e tasse (esclusi i contratti di natura privatistica) che attestino la destinazione d'uso in atto da almeno un decennio.

8.6.

Le funzioni che stabiliscono le destinazioni d'uso sono articolate come segue:

<i>Categori a</i>	<i>Destinazione d'uso principale</i>	<i>Descrizione corrispondente</i>	<i>Destinazione d'uso complementare</i>
R	Residenza	Residenze, case per studenti e lavoratori, collegi con eccezione delle strutture assimilate alla funzione ricettiva.	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi comunitari o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, autorimesse pubbliche e private. Non sono ammesse le attività insalubri di I classe (anche se a servizio di singoli utenti e a prescindere dal numero degli addetti)
I	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi.	Attività direzionali, attività commerciali connesse all'attività produttiva, attività commerciali all'ingrosso, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale

A	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi	Attività direzionali, attività commerciali connesse all'attività artigianale, attività commerciali all'ingrosso, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale
AS	Artigianato di servizio	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale purché non molesto.	Attività direzionali, attività commerciali per esercizi di vicinato, attività commerciali connesse all'attività artigianale, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale
C	Commercio	Esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connessa, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, attività paracommerciali e di artigianato di servizio, attività ricettive e ludico/ricreative, per lo sport e per il tempo libero
T	Terziario/Ricettivo	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie, alberghi, motel, ostelli, attrezzature ricettive, residenze comunitarie, sedi di rappresentanza e congressuali	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, esercizi commerciali di vicinato, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, attività paracommerciali e di servizio, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connesse
S	Servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale	Come definiti nella disciplina del Piano dei servizi	

8.7.

Ai sensi dell'art. 51, cc. da 2 a 5 della Lr. 12/2005 vengono individuati nel Piano dei servizi i nuovi insediamenti, ampliamenti o mutamenti di destinazioni d'uso o di funzioni, anche su edifici esistenti, ancorché non soggetti a pianificazione attuativa, che comportino il reperimento d'aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse generale.

8.8.

È consentito, in tutti gli ambiti del territorio comunale, realizzare le opere di urbanizzazione primaria o ampliare quelle esistenti; in seno al progetto corrispondente, per ogni ambito territoriale va dimostrata la compatibilità delle attrezzature e vanno previsti gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico - ambientale.

8.9.

Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di

seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

Art. 9. Superfici

9.1. – Superficie territoriale (*St*)

È la superficie complessiva degli ambiti dove sia prevista la formazione di strumenti urbanistici attuativi, calcolandola al lordo delle strade e degli spazi pubblici, già esistenti o da realizzare, che ricadano al loro interno.

9.2. – Superficie fondiaria (*Sf*)

È la superficie destinata alla realizzazione degli edifici, degli accessori e delle loro pertinenze, comprendendovi gli spazi di verde privato al loro servizio e calcolandola al netto di strade e spazi pubblici.

9.3. – Superficie coperta (*Sc*)

9.3.1.

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, definita dalla quota più depressa tra il piano di campagna di progetto e la sede stradale, delle parti edificate o da edificarsi.

9.3.2.

Sono esclusi dal calcolo della Superficie coperta:

- ~~a)~~ gli sporti della gronda di copertura;
- ~~b)~~ i balconi aggettanti e le pensiline, se di servizio all'attività principale svolta;
- ~~c)~~ gli elementi decorativi quali lesene e marcapiani ecc;
- ~~d)~~ le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici come definiti all'art. 5.5.2, lett. k);
- ~~e)~~ le scale esterne, purché completamente aperte su tre lati;
- ~~f)~~ i copringressi d'accesso al lotto, non superiori a 2,50 mq e quelli d'accesso principale all'edificio, comune o singolo, non superiori a 1,50 mq; per i copringressi eccedenti tali misure va computata l'intera dimensione e non solo la porzione eccedente
- ~~g)~~ le tettoie di profondità non superiori a 2,00 m;
- ~~h)~~ le superfici destinate ad autorimesse e i corrispondenti spazi di manovra con altezza interna netta $\leq 2,40$ m, oltre alle autorimesse pertinenziali con altezza interna $\geq 2,40$ m (intese come quelle per cui esiste o viene introdotto un idoneo vincolo pertinenziale oppure sono state, o vengono, dimensionate nell'atto autorizzativo nella misura minima stabilita dalle norme vigenti).

9.4. – Superficie permeabile (*Sp*)

9.4.1.

È la parte di Superficie fondiaria d'ogni intervento che non deve risultare compromessa da costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili; occorre sistemarla a verde e non dev'essere destinata a parcheggio.

9.4.2.

Può essere considerata superficie permeabile quella ricavata con sistemi drenanti (come i prati armati), da considerare in quota pari al 75%, e quella ricavata mediante giardini pensili, da considerare in quota pari al 25%.

9.5. – Superficie lorda di pavimento (*Slp*)

9.5.1.

Per Superficie lorda di pavimento s'intende la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio siano essi fuori terra, interrati, seminterrati e sottotetto, e comunque al lordo delle pareti perimetrali.

9.5.2.

Sono escluse dal calcolo della *Slp*:

- ~~a)~~ le superfici dei piani sottotetto, o loro porzioni nei casi d'altezze interne diversificate, con altezza interna media ponderale $\leq 2,40$ m, purché i vani sottotetto presentino – lungo il muro perimetrale

fra il pavimento interno finito e l'intersezione con la randa del tetto – un'altezza massima non superiore a m 1,50 e purché il sottotetto non sia suddiviso oltre due ambienti;

- h) le superfici delle altane con altezza interna media inferiore a 2,40 m;
- h) le superfici destinate ad autorimesse e i corrispondenti spazi di manovra con altezza interna netta $\leq 2,40$ m, oltre alle autorimesse pertinenziali con altezza interna $\geq 2,40$ m (intese come quelle per cui esiste o viene introdotto un idoneo vincolo pertinenziale oppure sono state, o vengono, dimensionate nell'atto autorizzativo nella misura minima stabilita dalle norme vigenti);
- h) le superfici destinate a cantina, nei piani interrati e seminterrati, non direttamente connesse alle unità immobiliari e con altezza netta interna $\leq 2,50$ m e non emergenti da terreno per più di 1,00 m dall'intradosso della soletta dello stesso piano;
- h) le superfici dei vani scala comuni a più unità immobiliari, da misurarsi al netto delle murature;
- h) le scale esterne e completamente aperte su tre lati;
- h) le superfici di ascensori, piattaforme elevatrici e impianti di sollevamento con caratteri conformi alle norme di superamento delle barriere architettoniche o tali da approssimarsi a tale finalità;
- h) gli spazi pubblici o d'uso pubblico quali gallerie, portici, loggiati;
- h) le superfici di balconi e terrazze nonché quelle determinate dalla proiezione al suolo di pensiline, se di servizio all'attività principale svolta;
- h) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, vale a dire i vani e gli spazi necessari ad alloggiare le loro apparecchiature quali impianti idrici, centrali termiche, centrali di condizionamento dell'aria, impianti termici ed elettrici a fonte energetica rinnovabile, impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas, locali macchina degli ascensori compresi gli extracorsa, locali per la raccolta delle immondizie e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- h) le superfici determinate dall'impiego d'accorgimenti e tecnologie costruttive, all'esclusivo fine del risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia;
- h) i soppalchi che non possiedono le caratteristiche di cui al Regolamento locale d'igiene per le diverse destinazioni d'uso;
- h) i serbatoi e i silos in soprassuolo e in sottosuolo;
- h) gli spazi aperti quali porticati, portici e tettoie;
- h) per le nuove costruzioni le superfici destinate a cantina, nei piani interrati e seminterrati, non direttamente connesse alle unità immobiliari e con altezza netta interna $\leq 2,40$ m e non emergenti da terreno per più di 1,00 m dall'intradosso della soletta dello stesso piano;
- h) le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art.18 legge regionale 1 ottobre 2015 n.27 per quanto riguarda i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

9.6. - Rapporto di copertura (R_c)

Il rapporto di copertura (in %) è quello tra la superficie coperta (S_c), riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria (S_f); nelle Disposizioni d'Ambito è identificato il rapporto massimo ammissibile.

9.7. - Superficie di vendita (S_v)

9.7.1.

La superficie di vendita d'un esercizio commerciale è l'area destinata al commercio, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree di transito (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, spazi di sosta degli automezzi ancorché coperti, coi corrispondenti corselli di manovra).

9.7.2.

La superficie di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di eventuali altri punti vendita ancorché contigui; in ogni caso, non dev'essere possibile accedere ad altri punti vendita senza aver espletato le operazioni di pagamento della merce venduta nell'esercizio.

9.7.3.

La superficie di vendita degli esercizi esclusivamente finalizzati al commercio di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e tipologie consimili), è computata nella misura di 1/6 (un sesto) della Superficie lorda di pavimento, sempre che non contrasti con la superficie massima di mq 250 degli esercizi di vicinato.

Art. 10 Volumi

10.1. – Volume virtuale (V_v)

Il Volume virtuale (V_v) è la misura stabilita dall'edificabilità, espressa in mc e ricavata moltiplicando la S/p del fabbricato per un'altezza virtuale di 3,00 m.

10.2. – Volume reale (V_r)

Il Volume reale (V_r) è quello geometrico fuori terra, vuoto per pieno, dell'involucro dell'edificio compreso il prisma della copertura.

Art. 11. Indici di edificabilità

11.1. – Indice di edificabilità territoriale (I_t)

Per indice di edificabilità territoriale (mc/mq) s'intende il rapporto tra il volume costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione), calcolato come nel precedente art. 10, e la corrispondente superficie territoriale interessata; nelle Disposizioni d'Ambito è identificato l'indice di edificabilità territoriale massima ammissibile.

11.2. – Indice di sfruttamento (I_s)

Per indice di sfruttamento (mq/mq) s'intende la massima superficie lorda di pavimento (S/p) edificabile per ogni mq di superficie, intesa come superficie fondiaria (S_f) per i titoli abilitativi non preceduti da pianificazione attuativa, oppure come superficie territoriale (S_t) nel caso di pianificazione attuativa; nelle Disposizioni d'Ambito è identificato l'indice di sfruttamento massimo ammissibile.

11.3. – Indice fondiario (I_f)

È il volume massimo costruibile, espresso in mc, per ogni mq di superficie fondiaria.

Art. 12. Altezza delle costruzioni

12.1. – Altezza (H)

12.1.1.

Va considerata pari alla differenza tra la quota media della porzione di marciapiede stradale pubblico o d'uso pubblico (oppure delle strade in assenza di marciapiede), antistante il lotto d'intervento, e la quota più elevata tra le seguenti:

- a) l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- b) l'estradosso del cornicione di gronda;
- c) l'estradosso dell'imposta della struttura di copertura;

nel caso di terreni in pendenza, la quota da considerare è quella media relativa al profilo dove è previsto l'ingresso principale e, nel caso di più ingressi, va considerata la quota più bassa.

12.1.2.

Nel caso dell'ultimo piano con requisiti d'abitabilità va considerata la quota media tra gli estradossi di gronda e di colmo.

12.1.3.

In elevazione rispetto alla misura così determinata, per un'altezza massima di 1,50 m sono consentiti elementi decorativi (quali velette e simili) o di mascheramento di impianti tecnologici.

12.1.4.

Sono escluse dai limiti d'altezza le altane recanti tutte le seguenti caratteristiche:

- a) — tipologia edilizia uniforme a quella dell'edificio principale e delle sue coperture;
- b) — coinvolgimento d'una porzione di tetto non superiore al 25% dell'intera copertura;
- c) — superficie lorda massima non superiore a 16 mq;
- d) — altezza dei locali interni inferiore a 2,40 m;
- e) — superficie vetrata dei tamponamenti laterali non inferiore al 50%.

12.1.5.

Sono altresì esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, piezometri, torre per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori, parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento, impianti tecnici in genere.

12.2. - Altezza virtuale (H_v)

È l'altezza pari a 3,00 m da utilizzarsi per la determinazione del Volume virtuale (V_v).

Art. 12.bis Sottotetti

12.1.bis

Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile od agibile degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

12.2.bis

Salvo ove diversamente specificato dalla disciplina di zona, il recupero a fini abitativi e/o alle destinazioni ammesse dei sottotetti esistenti può avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 63 sgg. della Lr. 12/2005 smi. e nel rispetto delle distanze di cui all'art. 14 delle presenti disposizioni attuative.

12.3.bis

Nei casi di edifici a cortina, la quota di gronda di un singolo edificio o più edifici oggetto di intervento contestuale potrà essere innalzata solo se già superiore a quella degli edifici adiacenti o, nel caso risultasse inferiore, solo fino a raggiungerne l'altezza.

12.4.bis

Ai fini del recupero abitativo, si richiede il rispetto del rapporto aeroilluminante definito nel regolamento locale di igiene. I sottotetti non abitabili non devono avere un rapporto aeroilluminante maggiore a 1/20.

Art. 13. Occupazione del suolo

13.1. - Rapporto di copertura impermeabile (R_c)

Stabilisce la Superficie coperta (S_c) massima realizzabile per ogni mq di Superficie fondiaria (S_f).

13.2. - Rapporto di permeabilità (R_p)

Stabilisce la superficie permeabile minima per ogni mq di Superficie fondiaria (S_f); nei casi di ampliamento, ove non lo risulti già, va verificato in rapporto all'ampliamento effettuato.

Art. 14. Distanze e allineamenti

14.1. - Distanza dai confini (D_c)

14.1.1.

È la distanza delle costruzioni in soprassuolo dai confini, misurata perpendicolarmente alla loro proiezione orizzontale.

14.1.2.

Tale distanza va considerata tenendo conto, per gli edifici principali e accessori, delle sporgenze stabilmente incorporate (pilastrini, porticati, balconi, scale esterne, pensiline, volumi tecnici ecc.) escluse le sporgenze di limitato impatto quali lesene, zoccolature, pluviali, sporti della gronda di copertura, elementi decorativi nonché i copringressi disciplinati nel precedente c. 9.3.2 sub f).

14.1.2.bis

La distanza dai confini in tutti gli ambiti della città esistente da rigenerare (CER) di cui al Titolo V delle presenti disposizioni attuative, della città da riorganizzare (CR) di cui al Titolo VII delle presenti disposizioni attuative e della città dei servizi pubblici e sussidiari (CS) di cui al Titolo VIII delle presenti disposizioni attuative è stabilita in metri 5. Nei casi di demolizione e ricostruzione vige il presente articolo. Per gli interventi interni al Nucleo di antica formazione (NAF) occorre attenersi alle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti disposizioni attuative.

14.1.2.ter

La distanza dei fabbricati dal confine può essere inferiore a quella indicata all'art. 14.1.2bis quando venga stipulata fra i confinanti una convenzione che contenga l'assenso a detta riduzione, fatte salve le disposizioni del Codice Civile, del Decreto Ministeriale 1444/68 e gli eventuali ulteriori diritti di terzi. Tale distanza non può comunque essere inferiore a metri 3 dal confine; in alternativa è possibile la costruzione a confine sempre previa stipula fra i confinanti una convenzione che contenga l'assenso a detta riduzione

14.1.3.

La costruzione di edifici accessori è ammessa a confine, nei seguenti casi:

- a) ~~edifici accessori posti in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica di altre proprietà per uno sviluppo non superiore all'altezza del corpo di fabbrica preesistente;~~
- b) ~~edifici accessori con altezza (H) inferiore a 3,00 m fuori terra, calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota dei lotti confinanti, previo accordo col proprietario confinante, debitamente registrato e trascritto, da comunicare all'Amministrazione comunale.~~

14.1.4.

Nel caso in cui siano ammessi completamenti (ampliamenti, sopralti, recuperi in sottotetto) di edifici esistenti con distanze dai confini inferiori a quella minima prevista dalle leggi o dalle presenti Disposizioni attuative, possono venire mantenute le distanze esistenti in accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto e da comunicare all'Amministrazione comunale.

14.2. - Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (D_s)

14.2.1.

È la distanza delle costruzioni in soprassuolo dagli spazi di pubblica circolazione (strade, piazze, marciapiedi ecc.), misurata perpendicolarmente alla proiezione orizzontale dallo spazio di pubblica circolazione con esclusione delle sporgenze di limitato impatto quali lesene, zoccolature, pluviali, elementi decorativi, sporti della gronda di copertura, ecc. nonché le cabine elettriche e i copringressi disciplinati nel precedente c. 9.3.2..

14.2.2.

La distanza dalle strade in tutti gli ambiti della città esistente da rigenerare (CER) di cui al Titolo V delle presenti disposizioni attuative, della città da riorganizzare (CR) di cui al Titolo VII delle presenti disposizioni attuative e della città dei servizi pubblici e sussidiari (CS) di cui al Titolo VIII delle presenti disposizioni attuative è stabilita in metri 5 fatti salvi preesistenti allineamenti e cortine edilizie stradali consolidate. Nei casi di demolizione e ricostruzione vige il presente articolo. Per gli interventi interni al Nucleo di antica formazione (NAF) occorre attenersi alle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti disposizioni attuative.

14.3. - Distanza tra edifici (D_e)

14.3.1.

È la distanza tra costruzioni, o loro parti in soprassuolo, corrispondente alla lunghezza della perpendicolare condotta agli edifici circostanti che insistano tanto sullo stesso lotto come su lotti confinanti, misurata a partire dal filo esterno del muro perimetrale dell'edificio considerato.

14.3.2.

Ingenera distanza fra gli edifici qualsiasi componente edilizia che non sia meramente decorativa (come lesene e simili) o che differisca dagli sporti di gronda.

14.3.3.

Non determinano distanza gli edifici accessori con altezza non superiore a 3,00 m all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depressa dei lotti confinanti e il maggior spessore delle pareti perimetrali per l'efficientazione energetica dell'involucro edilizio.

14.3.4.

Quanto ai limiti di distanza tra fabbricati si rimanda all'art. 9 del DM 1444/68. Tali limiti valgono anche per recupero dei sottotetti a fini abitativi, anche nel caso di realizzazione di soli abbaini su edifici esistenti, e nei casi di demolizione e ricostruzione.

14.3.5.

Negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, qualora si determini un nuovo piano abitabile che non fronteggia pareti finestrate allo stesso livello, è richiesto il rispetto della sola distanza dal confine di m. 5, previo convenzionamento con la proprietà confinante, in quanto analoghi interventi successivi sui lotti confinanti realizzati con la stessa logica danno luogo al rispetto di m. 10 fra le pareti finestrate.; in questo caso i parapetti delle superfici terrazzate che si vengono a generare non rientrano nella verifica della distanza fra gli edifici.

14.4. - Edificio accessorio

Come accessorio si intende l'edificio connesso a quello principale, destinato al suo stretto servizio (cantina, soffitta, locale tecnico, lavanderia, autorimessa, porticato, etc.), che non presenti i requisiti di abitabilità come vano utile o che non determini Superficie lorda di pavimento.

14.5.

Realizzazione di una fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro a separazione tra le zone con edifici artigianali esistenti dagli edifici residenziali di nuova previsione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici e/o impianti, dovrà garantire una distanza tra gli edifici di larghezza non inferiore a 40 m anche se gli ambiti sono separati da strade, e dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente. Qualora nei lotti contigui, le attuali aziende esistenti effettuino lavorazioni insalubri di I^a classe; tra gli edifici residenziali e gli edifici produttivi, la fascia di mitigazione di cui sopra, dovrà essere ampliata, oppure dovrà essere interposta una zona con edifici aventi destinazione d'uso a basso impatto ambientale (magazzini, terziario, ecc.), per una ampiezza di 100 m.

Art. 15. Aree di pertinenza delle costruzioni

15.1.

Si definiscono aree di pertinenza degli edifici, coinvolti da interventi edilizi, le superfici la cui capacità edificatoria (*S/p*) venga computata per poterli realizzare applicando gli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria previsti dalle presenti Disposizioni attuative.

15.2.

Un'area di pertinenza viene considerata satura quando la sua capacità edificatoria (in applicazione degli indici urbanistici di riferimento) risulta già computata nella realizzazione degli interventi edilizi consentiti dalla presenti Disposizioni attuative.

15.3.

Nel caso di frazionamento i nuovi lotti conseguenti possono venire edificati fino al raggiungimento della *S/p* massima consentita dagli indici di riferimento, da verificarsi sia sull'originaria proprietà unitaria (anche considerando gli eventuali edifici esistenti) sia sui lotti derivanti dal frazionamento.

15.4.

Le aree di pertinenza dei fabbricati non possono essere nuovamente conteggiate per nuove edificazioni indipendentemente da intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà, fatta salva la

facoltà di raggiungere in tempi successivi la saturazione dei parametri di cui al comma precedente con eventuali interventi di completamento di quanto già realizzato.

15.5.

Per gli interventi sull'esistente, in assenza di riferimenti derivanti dal titolo abilitativo originario, la verifica della pertinenzialità si attua in riferimento alla situazione di fatto (particelle catastali, ambiti recintati, comprese le porzioni occupate da fabbricati pertinenziali di servizio).

Art. 16. Parcheggi pertinenziali

16.1.

Sono parcheggi pertinenziali i posti auto privati o le autorimesse private destinati, in modo durevole, al servizio d'una unità immobiliare principale.

16.2.

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali si applica il disposto degli artt. 64, 66, 67, 68 e 69 della Lr. 12/2005 smi in combinato disposto con la L. 122/1989.

16.3.

Nel computo della superficie a parcheggio sia l'effettivo stallo che il corsello vengono computati al 100% della superficie fino a un calibro del corsello pari a metri 6.

Titolo III

Il sistema della rete ecologica locale e delle aree protette

Art. 17. Rete ecologica locale

17.1.

La rete ecologica locale viene individuata nella Tav. 8 (*Carta della rete ecologica locale*) del Piano dei servizi ed è costituita dalle *Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico* rappresentate, in particolare:

- ☞ dalla rete ecologica regionale (*Rer*) individuata, in seno al Piano territoriale regionale, ex Dgr. 30 dicembre 2009, n. 8/10962;
- ☞ dalla rete ecologica provinciale (*Rep*) individuata, in seno al Piano territoriale di coordinamento provinciale, nel Titolo II (*"Sistemi territoriali"*), Capo I (*"Sistema rurale – paesaggistico – ambientale"*) delle sue Norme tecniche attuative;
- ☞ dalla rete ecologica comunale (*Rec*) individuata nel corredo analitico del Piano dei servizi;
- ☞ dai giardini e dalle aree verdi pubbliche e private;
- ☞ dai filari e dalle siepi.

17.2.

Rivestono inoltre particolare interesse per la rete ecologica locale le *Aree destinate all'agricoltura (AA)*, le *Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT)* e gli spazi compresi nel Parco regionale delle Groane.

17.3.

L'obiettivo prioritario della rete ecologica locale tende al mantenimento di tutti gli spazi conservatisi in condizioni ambientali accettabili (*areali*), degli elementi continui di collegamento tra areali (*corridoi ecologici*) e dei piccoli siti, anche isolati (*stepping stones*), in grado di permettere il raggiungimento, accedendo dall'uno all'altro, degli spazi più ampi costituendo, in tal modo, un sistema tale da garantire un soddisfacente livello di biodiversità nel territorio comunale e consentendo d'incrementare la qualità e fruibilità delle risorse ambientali limbiatesi.

17.4.

Gli obiettivi fondanti della rete ecologica locale s'incentrano altresì:

- a) nella valorizzazione e salvaguardia della territorialità limbiatese, per accentuare il senso di appartenenza della cittadinanza stabilendo altresì i margini espliciti del tessuto edificato, in grado di garantire sia un perimetro urbano definitivo sia le sue relazioni coi varchi ambientali, mantenuti liberi dal processo insediativo e dal consumo di suolo;
- b) nell'assunzione di politiche di riequilibrio ambientale mediante la massima estensione delle reti ecologiche, la valorizzazione dei nessi tra il paesaggio agrario e l'idrografia superficiale, la riqualificazione delle porzioni di territorio degradato mediante l'avvio di specifici progetti di riqualificazione paesaggistica e ambientale;
- c) nell'identificazione, per le popolazioni insediate, di infrastrutture per la cultura, lo svago, lo sport e il tempo libero;
- d) nella tutela e valorizzazione del patrimonio arboreo presente non consentendo, di conseguenza, alcun abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, fatta eccezione per le essenze infestanti o per quelle in condizione vegetativa compromessa, da sostituire, o per le colture arboree di tipo produttivo - industriale.

Art. 18. La disciplina della Variante generale del Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale delle Groane

La parte di territorio compresa nel perimetro del Parco regionale delle Groane è disciplinata dalla vigente Variante generale al Piano territoriale di coordinamento, oltre alla disciplina dei Sic e delle Zps presenti sicché, per tutti gli interventi contemplati in loro prossimità, va predisposta la valutazione di incidenza.

Titolo IV Il nucleo di antica formazione (NAF)

Art. 19. Disciplina generale

Il nucleo di antica formazione, eccezion fatta per gli ambiti o immobili di valore storico e paesaggistico, è identificato come zona di recupero ex art. 27 della L. 457/1978, ammettendovi la possibilità di presentare Piani di recupero che devono adeguarsi alla qualità linguistica e tipologica del contesto.

Tutti gli interventi sono finalizzati al recupero della strada e delle cortine edilizie che costituiscono i principali caratteri distintivi del Nucleo di antica formazione incrementando l'utilizzo commerciale degli edifici prospicienti gli spazi pubblici e individuando forme di valorizzazione degli stessi (messa in sicurezza delle percorribilità pedonali in una prospettiva di futura pedonalizzazione del contesto, pavimentazione, arredo urbano, illuminazione, eventuale potenziamento/riqualificazione delle reti tecnologiche) garantendone la permeabilità pubblica interna delle corti. In questa prospettiva gli incrementi volumetrici attribuiti alle porzioni interne delle Unità minime di intervento sono finalizzati al raggiungimento di una sostenibilità economica reale degli interventi.

E' fatta obbligo la realizzazione dei box interrati previa verifica degli aspetti geologici.

Ogni progetto che interessa immobili o ambiti interni al Nucleo di antica formazione, deve essere sottoposto al parere della Commissione comunale dei Paesaggio.

Art. 20. Ambiti o immobili di valore storico - paesaggistico da tutelare e tutelati

Negli ambiti o immobili di valore storico – paesaggistico da tutelare e tutelati, individuati con apposito simbolo grafico dalla Tav. 13 del Piano delle regole, sono compresi gli organismi storici e monumentali di elevato pregio, corrispondenti a quelli vincolati con provvedimento ex LL. 1089/1939 e 1497/1939 oppure secondo i disposti della Parte II del D.Lgs. 42/2004; per essi sono ammesse solamente misure di protezione e conservazione, congiuntamente alle specifiche prescrizioni contenute nei seguenti provvedimenti:

<i>Immobilabile</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Data del decreto</i>
Villa Rasini Medolago e giardino	Via Groane, via Dante	29 marzo 1977, n. 546
Chiesa vecchia di San Giorgio	Piazza Solari	28 luglio 2005, n. 847
Destinazione principale	<i>R, T</i>	
Destinazioni non ammesse	<i>I, A e tutte le attività risultanti incompatibili col carattere per lo più residenziale del nucleo di antica formazione</i>	

Art. 21. Unità di intervento

La Tavola 13 del Piano delle Regole individua le Unità di Intervento comprendenti gli ambiti del nucleo di antica formazione, nelle quali sono ammessi gli interventi di cui agli articoli successivi.

Per il nucleo di antica formazione di Pinzano valgono le successive destinazioni e la disciplina di cui al successivo articolo 22 quarter:

Destinazione principale	<i>R, T</i>
Destinazioni non ammesse	<i>I, A e tutte le attività risultanti incompatibili col carattere per lo più residenziale del nucleo di antica formazione</i>

Nelle Unità di Intervento e nel nucleo di antica formazione di Pinzano la superficie drenante, in coerenza con il Regolamento Locale d'Igiene, dovrà garantire il principio dell'invarianza idraulica tramite l'utilizzo di modalità di raccolta delle acque meteoriche in aree drenanti strutturate per convogliarle in falda per mezzo di pozzi perdenti. La soluzione progettuale proposta dovrà preventivamente acquisire il parere della Azienda Sanitaria Locale competente.

Art. 22. Ristrutturazione urbanistica attuata con Piano di Recupero

Il Piano di Recupero, deve essere esteso almeno ad un'intera Unità di Intervento individuata dalla Tavola 13 del Piano delle regole e deve avere i seguenti contenuti:

- il restauro conservativo della cortina edilizia su strada con la valorizzazione dell'architettura originale del manufatto o, in alternativa, la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, fermi restando gli allineamenti originari, con l'uso commerciale delle Slp al piano terreno e il recupero abitativo dei sottotetti;
- demolizione degli edifici non compatibili interni alla corte;
- ristrutturazione urbanistica del sedime delle corti con recupero dei volumi esistenti, incrementati del 50% per i soli volumi interni alla corte ad esclusione dei volumi degli edifici a cortina, e delle Slp destinate all'uso commerciale su strada, sia se derivanti dal ripristino di unità commerciali preesistenti, sia se di nuova realizzazione.

Gli interventi sulla cortina edilizia devono rispettare le indicazioni morfologiche, i caratteri compositivi e le soluzioni cromatiche previste dall'allegato 2 (Norme morfologiche e tecnologiche) alle presenti norme.

Gli interventi interni alle corti di nuova edificazione devono seguire i seguenti criteri:

- avere un'altezza non superiore a un piano fuori terra in più rispetto alla cortina edilizia su

strada, oltre a un eventuale piano mansardato;

- rispettare un rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie interna della corte;
- prevedere obbligatoriamente la realizzazione dei parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/89 in sotterraneo.

Relativamente allo standard dovuto, in sostituzione della monetizzazione di standard urbanistici, garantire la percorribilità pedonale della corte nei limiti orari definiti dalla convenzione attuativa del Piano di Recupero.

Ai sensi dell'art. 9 primo comma del D.M. 1444/68 sono confermate le distanze esistenti fra gli edifici su strada e ai sensi dell'ultimo comma sono derogabili le distanze fra i fabbricati previsti all'interno del Piano di Recupero.

Qualora non sia possibile o non si intenda utilizzare le premialità volumetriche nell'ambito dell'intervento, è ammessa la loro trasferibilità totale o parziale su tutte le aree edificabili del territorio comunale nei limiti e con le modalità di cui al precedente articolo 4 delle presenti norme.

Art. 22. bis Interventi mirati alla valorizzazione delle cortine edilizie

E' ammesso il restauro conservativo per singoli edifici della cortina edilizia su strada con la valorizzazione dell'architettura originaria del manufatto o, in alternativa, la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, fermi restando gli allineamenti originari, fermo restando l'uso commerciale delle SIp al piano terreno e il recupero abitativo dei sottotetti, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.

Detti interventi devono rispettare le indicazioni morfologiche, i caratteri compositivi e le soluzioni cromatiche previste dall'allegato 2 (Norme morfologiche e tecnologiche) alle presenti norme e danno luogo ad un premio volumetrico del 25% delle volumetrie oggetto di intervento, trasferibile su tutte le aree edificabili del territorio comunale secondo le modalità di cui al precedente art. 4; detta premialità deve essere conguagliata con le premialità previste dal precedente articolo 22 nel caso di successivi interventi sull'intera unità minima.

Art. 22. ter Interventi parziali di rinnovo edilizio interni alle corti

Sono ammessi interventi di rinnovo edilizio all'interno delle corti, con la demolizione obbligatoria degli edifici interni non compatibili così come individuati con apposito simbolo grafico dalla Tav. 13 del Piano delle Regole e la ristrutturazione o la demolizione e riedificazione dei restanti edifici, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.

Detti interventi, se estesi almeno al 50% delle volumetrie esistenti all'interno delle unità minime di intervento, comportano un premio volumetrico pari al 25% della volumetria originaria, ridotto al 15% se limitati ad una porzione inferiore al 50%. Entrambi gli interventi devono seguire i seguenti criteri:

- avere un'altezza non superiore a un piano fuori terra in più rispetto alla cortina edilizia su strada, oltre a un eventuale piano mansardato;
- rispettare un rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie interna della corte;
- prevedere obbligatoriamente la realizzazione dei parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/98 in sotterraneo;
- rispettare le distanze fra i fabbricati ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

La percorribilità pedonale della corte nei limiti orari definiti dalla convenzione allegata al permesso di costruire, dà luogo alla riduzione del 50% della monetizzazione degli standard dovuti.

Le premialità volumetriche possono essere esercitate nell'ambito dell'area di intervento o trasferite secondo le modalità previste dal precedente art. 4; detta premialità deve essere conguagliata con le

premialità previste dal precedente articolo 22 nel caso di successivi interventi sull'intera unità minima.

Al fine di non consentire forme di elusione delle finalità principali della disciplina garantite dall'art. 22 con la formazione di Piani di recupero estesi all'intera unità minima di intervento, le previsioni del presente articolo non si applicano per un periodo di anni 10 dal rilascio di un eventuale permesso di costruire convenzionato, ai sensi del precedente articolo 22bis, nella medesima unità minima di intervento.

Art. 22. quater Disciplina del NAF Pinzano ed altri interventi minori

Nel nucleo di antica formazione di Pinzano e comunque sull'intero patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e inoltre, nel rispetto delle volumetrie esistenti:

- il restauro e il risanamento conservativo degli edifici costituenti le cortine edilizie;
- la ristrutturazione edilizia delle unità immobiliare esistenti nelle corti con recupero abitativo delle volumetrie accessorie esistenti (fienili, ripostigli, rustici a diversa destinazione).

E' ammesso per tutti gli edifici il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto delle distanze fra i fabbricati ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68 e con il divieto, per gli edifici costituenti le cortine edilizie, di modificare l'altezza di gronda esistente e di prevedere la realizzazione di nuove capucchine (abbaini) su strada.

Art. 22. quinquies Edifici di recente costruzione o già oggetto di ristrutturazione edilizia

Gli edifici di recente costruzione o già oggetto di ristrutturazione edilizia individuati dalla Tavola 13 del Piano delle Regole possono essere oggetto di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia volta ad una diversa articolazione delle unità immobiliari che li compongono.

Art. 23. Ambiti pubblici

La destinazione d'uso degli Ambiti pubblici individuati dalla Tavola 13 del Piano delle Regole è definita dal Piano dei Servizi, che definisce anche le modalità d'intervento ammesse.

Art. 24 Immobili contrastanti con il contesto

Gli immobili contrastanti col contesto individuati con apposito simbolo grafico dalla Tav. 13 del Piano delle Regole (edifici di cortina da demolire e ricostruire ed edifici interni da demolire), concernono gli organismi edilizi che, per i loro caratteri morfo/tipologici, debbano ritenersi privi di valore storico e che impropriamente si collochino in ambiti connotati da particolare sensibilità paesaggistica; in tali immobili s'ammettono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, costituendo obiettivo di Piano la loro demolizione nell'ambito degli interventi disciplinati dai precedenti art. 22 e 22 bis, ter e quater.

Art. 25 CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità

Gli Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (CER.1), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e poroso, con tipologia edilizia per lo più uni e bi/familiare isolata su lotto; vi s'ammettono interventi di:

- A** Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- B** Ristrutturazione edilizia
- C** Ristrutturazione urbanistica
- D** Demolizione e ricostruzione
- E** Nuova costruzione

Destinazione principale

Destinazioni non ammesse

I, A, medie e grandi strutture di vendita e le attività che risultino incompatibili col carattere per lo più residenziale dell'ambito.

Indice fondiario (If)

- per i lotto inedificati l'indice If = 1,0 mc/mq;
- per lotti edificati l'indice If = 1,5 mc/mq;
- per i lotti edificati con previsione di demolizione occorre:
 - a) applicare indice If = 1 mc/mq se la costruzione da demolire ha If < 1 mc/mq;
 - b) applicare indice If = 1,5 mc/mq se la costruzione da demolire ha If >1 mc/mq e ≤ 1,5 mc/mq;
 - c) applicare l'art. 5 delle disposizioni del Piano delle regole se la costruzione da demolire ha indice If > 1,5 mc/mq.

Altezza (H)

Rapporto di copertura (Rc)

Superficie permeabile (Sp)

30%

Distanze

Art. 14 delle presenti Disposizioni attuative

In particolare:

- a) per gli edifici di carattere residenziale, composti al massimo da tre unità immobiliari, è consentito un volume aggiuntivo *una tantum* fino a 50 mq di SIp per ogni edificio esistente alla data di adozione del PGT, al netto d'eventuali condoni e precedenti concessioni volumetriche, purché

venga negoziata con l'Amministrazione comunale la previsione di cessioni d'aree da destinare a servizi, aggravio che, tuttavia, non trova applicazione se i richiedenti siano giovani coppie, così come definite dalla disciplina regionale, residenti a cui occorra la prima casa;

- b) eventuali variazioni dei parametri, nei limiti del 20% massimo, vengono consentite solo ed esclusivamente per la riqualificazione energetica, finalizzandole al raggiungimento della classe energetica A Cened e purché l'intervento generi un miglioramento paesaggistico non solo dell'involucro ma anche del rapporto planivolumetrico; di conseguenza il richiedente deve: *i*) impegnarsi, producendo adeguate garanzie tecniche ed economiche, a ottenere una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero intervento; *ii*) consegnare, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, una certificazione energetica sottoscritta da certificatore accreditato che attesti il conseguimento delle prestazioni energetiche dichiarate per ottenere le variazioni dei parametri; *iii*) depositare una fidejussione d'importo pari al valore commerciale del volume aggiuntivo e/o delle variazioni dei parametri di cui alle presenti lett. a), b), stimato sulla base dei dati del Borsino Immobiliare della Cciaa di Monza Brianza, a garanzia del raggiungimento degli obiettivi stabiliti nelle presenti Disposizioni che vanno, di conseguenza, certificati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori onde ottenere la liberatoria della fidejussione;
- c) il ricorso alla variazione dei parametri, nei limiti del 20% massimo, non può sommarsi ad analoghe premialità disposte dalla disciplina nazionale o regionale in materia, salva l'applicazione delle disposizioni della Lr. 26/1995 smi;
- d) qualora l'esecuzione degli interventi comporti un volume ≥ 3.000 mc è prescritto l'obbligatorio ricorso al titolo edilizio convenzionato recante, tra l'altro, l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il reperimento di idonee dotazioni di aree per servizi, ottemperando all'art. 13 delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi;
- e) nelle aree numerate da 3 a 9 (comprese) e da 12 a 13 (comprese) nella Tav. 12, *Carta della conformazione del regime dei suoli* del Piano delle regole come *Ambiti da assoggettarsi a pianificazione convenzionata - APC*, è obbligatorio intervenire nel rispetto delle prescrizioni quali - quantitative contenute nelle schede ex allegato A delle presenti Disposizioni attuative;
- f) possibilità di realizzare serre bioclimatiche di cui alla Legge Regionale 39/2004, art. 4 comma 4 quali volumi tecnici non computabili ai fini volumetrici solo se congiuntamente rispettati i criteri contenuti nell'Allegato alla Deliberazione di Giunta Regionale della Lombardia n. 1216 del 10 gennaio 2014 e quelli del Regolamento locale d'igiene.

Art. 26 CER.2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità

Gli Ambiti di potenziamento urbano a media densità (CER.2), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e mediamente poroso, con tipologia edilizia per lo più plurifamiliare; in tali parti s'ammettono interventi di:

A	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
B	Ristrutturazione edilizia
C	Ristrutturazione urbanistica
D	Demolizione e ricostruzione
E	Nuova costruzione
Destinazione principale	R
Destinazioni non ammesse	I, A, medie e grandi strutture di vendita e le attività che risultino incompatibili col carattere per lo più residenziale dell'ambito.

Indice fondiario (If)	1,5 mc/mq
Altezza (H)	15 m
Rapporto di copertura (Rc)	2/3 del lotto
Superficie permeabile (Sp)	30%
Distanze	Art. 14 delle presenti Disposizioni attuative

In particolare:

- a) per gli edifici di carattere residenziale, composti al massimo da tre unità immobiliari, è consentita una quota aggiuntiva *una tantum* fino a 50 mq di Slp per ogni edificio esistente alla data di adozione del PGT, al netto d'eventuali condoni e precedenti concessioni volumetriche, a condizione che venga negoziato con l'Amministrazione comunale un contributo di miglioria o, in alternativa, la previsione di cessioni d'aree da destinare a servizi, aggravio che, tuttavia, non trova applicazione se i richiedenti siano giovani coppie, così come definite dalla disciplina regionale, residenti a cui occorra la prima casa;
- b) eventuali variazioni dei parametri, nei limiti del 20% massimo, vengono consentite solo ed esclusivamente per la riqualificazione energetica, finalizzandole al raggiungimento della classe energetica A Cened e purché l'intervento generi un miglioramento paesaggistico non solo dell'involucro ma anche del rapporto planivolumetrico; di conseguenza il richiedente deve: *i*) impegnarsi, producendo adeguate garanzie tecniche ed economiche, ad ottenere una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero intervento; *ii*) consegnare, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, la certificazione energetica, sottoscritta da certificatore accreditato, che attesti il conseguimento delle prestazioni energetiche dichiarate per ottenere le variazioni dei parametri; *iii*) depositare una fidejussione d'importo pari al valore commerciale del volume aggiuntivo e/o delle variazioni dei parametri di cui alle presenti lett. a), b), stimato sulla base dei dati del Borsino Immobiliare della Cciaa di Monza Brianza, a garanzia del raggiungimento degli obiettivi stabiliti nelle presenti Disposizioni che vanno, di conseguenza, certificati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori onde ottenere la liberatoria della fidejussione;
- c) qualora l'esecuzione degli interventi comporti un volume ≥ 3.000 mc è prescritto l'obbligatorio ricorso al titolo edilizio convenzionato recante, tra l'altro, l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il reperimento di idonee dotazioni di aree per servizi, ottemperando all'art. 13 delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi;
- d) riguardo alle aree numerate 1, 2, 10 nella Tav. 12, *Carta della conformazione del regime dei suoli* del Piano delle regole come *Ambiti da assoggettarsi a pianificazione convenzionata - APC*, è obbligatorio intervenire nel rispetto delle prescrizioni quali - quantitative contenute nelle schede ex allegato A delle presenti Disposizioni attuative
- e) possibilità di realizzare serre bioclimatiche di cui alla Legge Regionale 39/2004, art. 4 comma 4 quali volumi tecnici non computabili ai fini volumetrici solo se congiuntamente rispettati i criteri contenuti nell'Allegato alla Deliberazione di Giunta Regionale della Lombardia n. 1216 del 10 gennaio 2014 e quelli del Regolamento locale d'igiene.

Art. 27 CER. 3 - ex CIMEP

Gli Ambiti ex CIMEP (CER.3), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale e consolidato; con tipologia edilizia per lo più plurifamiliare; in tali parti s'ammettono interventi di:

- | | |
|----------|---|
| A | Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo |
| B | Ristrutturazione edilizia |

C	Ristrutturazione urbanistica
D	Demolizione e ricostruzione
Destinazione principale	R
Destinazioni non ammesse	<i>I, A, medie e grandi strutture di vendita e tutte quelle attività risultanti incompatibili col carattere per lo più residenziale dell'ambito</i>
Rapporto di copertura (Rc)	<i>2/3 del lotto</i>
Distanze	<i>Art. 14 delle presenti Disposizioni attuative</i>

In riferimento alla disciplina di ambito valgono i parametri individuati nella seguente tabella:

<i>Lotto</i>	<i>If</i>
LI1	2,62
LI2	2,41
LI3	1,74
LI4	1,9
LI5	2,14
LI6	1,69
LI7	1,72
LI8	1,78
LI9	2,76

- a) possibilità di realizzare serre bioclimatiche di cui alla Legge Regionale 39/2004, art. 4 comma 4 quali volumi tecnici non computabili ai fini volumetrici solo se congiuntamente rispettati i criteri contenuti nell'Allegato alla Deliberazione di Giunta Regionale della Lombardia n. 1216 del 10 gennaio 2014 e quelli del Regolamento locale d'igiene.

Art. 28 CER.4 – Ambiti di ricucitura urbana perequata

Gli Ambiti di ricucitura urbana (CER.4), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da porosità urbane senza né valore ambientale né caratteri, dimensionali e localizzativi, in grado di concorrere all'identificazione della rete ecologica comunale.

In tali ambiti sono consentiti interventi di:

A	Nuova costruzione
Destinazione principale	R
Destinazioni non ammesse	<i>I, A, medie e grandi strutture di vendita e le attività che risultino incompatibili col carattere per lo più residenziale dell'ambito.</i>
Indice fondiario (If)	<i>0,5 mc/mq</i>
Altezza (H)	<i>15 m</i>
Rapporto di copertura (Rc)	<i>2/3 del lotto</i>
Superficie permeabile (Sp)	<i>30%</i>
Distanze	<i>Art. 14 delle presenti Disposizioni attuative</i>

- a) possibilità di realizzare serre bioclimatiche di cui alla Legge Regionale 39/2004, art. 4 comma 4 quali volumi tecnici non computabili ai fini volumetrici solo se congiuntamente rispettati i criteri contenuti nell'Allegato alla Deliberazione di Giunta Regionale della Lombardia n. 1216 del 10 gennaio 2014 e quelli del Regolamento locale d'igiene.

Titolo VI **La città che produce (CP)**

Art. 29 CP.1 – Ambiti produttivi consolidati

Gli Ambiti produttivi consolidati (CP.1), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, sono costituiti da parti dello spazio comunale, edificate e non, per le quali si conferma la destinazione produttiva, con le corrispondenti complementari, e le cui trasformazioni sono finalizzate a mantenere o insediare funzioni produttive e complementari; vi s'ammettono interventi di:

A	Manutenzione ordinaria e straordinaria
B	Ristrutturazione edilizia
C	Nuova costruzione
Destinazioni non ammesse:	<i>R, C, T e funzioni complementari non oltre il 30% della S_{lp} totale</i>
Indice di sfruttamento (Is)	<i>0,70 mq/mq</i>
Altezza (H)	<i>Da valutarsi in seno a ogni intervento, in considerazione del contesto e delle necessità tecnico/funzionali</i>
Rapporto di copertura (R _c)	<i>60%</i>
Superficie permeabile (S _p)	<i>15%</i>
Distanze	<i>D_c: pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto</i> <i>D_s: 10 metri</i> <i>D_e: pari all'altezza dell'edificio più alto</i>

In particolare:

- a) per le attività individuate nel Dm. 5 settembre 1994 e classificate come insalubri ex art. 216 del Rd. 27 luglio 1934, n. 1265, si applicano le limitazioni espresse dal vigente Regolamento di igiene;
- b) per le attività classificate a rischio d'incidente rilevante, ex allegato 1 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334, si applicano le disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia;
- c) gli spazi liberi in seno ai lotti di pertinenza vanno adeguatamente attrezzati di vegetazione d'alto fusto con essenze autoctone, al pari delle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT) o con Ambiti agricoli (AA), dove vanno messe a dimora quinte alberate e arbustate a foglia persistente generando margini urbani paesaggisticamente qualificati;
- d) le nuove costruzioni o gli ampliamenti debbono rispettare una distanza $\geq 15,00$ m dal confine con gli ambiti residenziali e vanno dotate, oltre alla vegetazione negli spazi liberi in seno ai lotti di pertinenza, anche di quinte alberate e arbustate a foglia persistente da collocarsi al confine;
- e) per gli interventi da realizzarsi nell'ambito di piani attuativi vigenti sono fatte salve le corrispondenti previsioni, prescrizioni e convenzioni;
- f) per gli spazi produttivi, esistenti alla data d'adozione del Piano delle regole, che abbiano saturato gli indici di zona originariamente attribuiti, sono consentiti ampliamenti e adeguamenti *una tantum* del 10% onde garantire il funzionamento delle attività in essere, al netto d'eventuali condoni o ampliamenti realizzati negli ultimi 5 anni dalla data d'adozione del Piano delle regole;
- g) in applicazione della Lr. 12/2005 smi, art. 65, negli ambiti produttivi consolidati (CP.1) non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- h) gli spazi interrati, destinati ad accessori, non si applicano limitazioni in altezze.

Art. 30 CP.2 – Ambiti prevalentemente produttivi e artigianali

Gli Ambiti prevalentemente produttivi e artigianali (CP.2), identificati con apposito simbolo grafico

nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, sono costituiti da parti dello spazio comunale, edificate e non, per le quali si conferma la destinazione produttiva e artigianale e le cui trasformazioni sono finalizzate a mantenere o insediare funzioni produttive e artigianali, con le corrispondenti complementari; vi s'ammettono interventi di:

A	Manutenzione ordinaria e straordinaria
B	Ristrutturazione edilizia
C	Nuova costruzione
Destinazione principale:	<i>I, A, AS e funzioni complementari non oltre il 30% della SIp totale</i>
Destinazioni non ammesse:	<i>R, C, T, funzioni complementari: oltre il 30% della SIp totale</i>
Indice di sfruttamento (<i>Is</i>)	<i>0,70 mq/mq</i>
Altezza (<i>H</i>)	<i>Da valutarsi in seno a ogni progetto, in considerazione del contesto e delle necessità tecnico/funzionali</i>
Rapporto di copertura (<i>Rc</i>)	<i>60%</i>
Superficie permeabile (<i>Sp</i>)	<i>15%</i>
Distanze	<i>Dc: pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto</i> <i>Ds: 10 metri</i> <i>De: pari all'altezza dell'edificio più alto</i>

In particolare:

- per le attività individuate nel Dm. 5 settembre 1994 e classificate come insalubri ex art. 216 del Rd. 27 luglio 1934, n. 1265, si applicano le limitazioni espresse dal vigente Regolamento di igiene;
- per le attività classificate a rischio d'incidente rilevante, ex allegato 1 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334, si applicano le disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia;
- gli spazi liberi in seno ai lotti di pertinenza vanno adeguatamente attrezzati di vegetazione d'alto fusto con essenze autoctone, al pari delle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (*ANT*) o con Ambiti agricoli (*AA*), dove vanno messe a dimora quinte alberate e arbustate a foglia persistente generando margini urbani paesaggisticamente qualificati;
- le nuove costruzioni o gli ampliamenti debbono rispettare una distanza $\geq 15,00$ m dal confine con gli ambiti residenziali e vanno dotate, oltre alla vegetazione negli spazi liberi in seno ai lotti di pertinenza, anche di quinte alberate e arbustate a foglia persistente da collocarsi al confine;
- per gli interventi da realizzarsi nell'ambito di piani attuativi vigenti sono fatte salve le corrispondenti previsioni, prescrizioni e convenzioni;
- per gli spazi produttivi, esistenti alla data d'adozione del Piano delle regole, che abbiano saturato gli indici di zona originariamente attribuiti, sono consentiti ampliamenti e adeguamenti *una tantum* del 10% onde garantire il funzionamento delle attività in essere, al netto d'eventuali condoni o ampliamenti realizzati negli ultimi 5 anni dalla data d'adozione del Piano delle regole;
- in applicazione della Lr. 12/2005 smi, art. 65, negli ambiti prevalentemente produttivi e artigianali (*CP2*) non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- è ammessa la vendita di prodotti propri e affini;
- sono assimilate alle attività produttive e artigianali, e pertanto ammesse, ferma restando l'applicazione degli oneri e delle quantità di parcheggi previsti per il terziario, le attività commerciali e ludico ricreative, che per le dimensioni richieste, la rumorosità delle lavorazioni, i volumi di traffico generato e la difficoltà nel reperire le quantità di parcheggi necessarie, risultano scarsamente compatibili con il tessuto consolidato a destinazione residenziale.

Art. 31 CP3 - Ambiti prevalentemente commerciali

Gli Ambiti prevalentemente commerciali (*CP3*), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, sono rappresentati dalle parti dello spazio comunale dove si localizzano contenitori di grande dimensione con funzioni per lo più

commerciali, diversificate per tipi e modi d'utilizzo, dove s'ammettono interventi di:

A	Manutenzione ordinaria e straordinaria
B	Ristrutturazione edilizia
C	Nuova costruzione
Destinazioni non ammesse	<i>R; I; A e funzioni complementari</i>
Indice di sfruttamento (<i>I_s</i>)	<i>0,6 mq/mq</i>
Altezza (<i>H</i>)	<i>≤ a quella esistente</i>
Rapporto di copertura (<i>R_c</i>)	<i>40%</i>
Superficie permeabile (<i>S_p</i>)	<i>15%</i>
Distanze	<i>D_c: pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto</i> <i>D_s: 10 metri</i> <i>D_e: pari all'altezza dell'edificio più alto</i>

In particolare, in considerazione dell'assetto tipo – morfologico esistente gli interventi devono prevedere:

- a) nelle aree mantenute permeabili, un'adeguata dotazione d'essenze d'alto fusto di natura autoctona per una migliore qualità paesaggistica del compendio commerciale;
- b) nelle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (*ANT*) o con Ambiti agricoli (*AA*), quinte alberate e arbustate a foglia persistente generando margini urbani paesaggisticamente qualificati;
- c) in applicazione della Lr. 12/2005 smi, art. 65, negli ambiti prevalentemente commerciali (*CP3*) non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Art. 32 CP4 - Ambito ricettivo

L'Ambito ricettivo (CP4), identificato con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, è rappresentato dallo spazio comunale in cui risultano inseriti contenitori di grandi dimensioni espressamente finalizzate alla ricezione e alle corrispondenti funzioni complementari; vi s'ammettono interventi di:

A	Manutenzione ordinaria e straordinaria
B	Ristrutturazione edilizia
C	Nuova costruzione
Destinazioni non ammesse	<i>R; I; A, C e funzioni complementari non oltre il 30% della S_{lp} totale</i>
Indice di sfruttamento (I _s)	<i>0,6 mq/mq</i>
Altezza (H)	<i>Da valutarsi in considerazione del contesto e delle necessità tecnico/funzionali</i>
Rapporto di copertura (R _c)	<i>40%</i>
Superficie permeabile (S _p)	<i>15%</i>
Distanze	<i>D_c: pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto</i> <i>D_s: 10 metri</i> <i>D_e: pari all'altezza dell'edificio più alto</i>

In particolare, in considerazione dell'assetto tipo - morfologico esistente gli interventi devono prevedere:

- nelle aree mantenute permeabili, un'adeguata dotazione d'essenze d'alto fusto di natura autoctona per una migliore qualità paesaggistica del compendio commerciale;
- nelle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT) o con Ambiti agricoli (AA), quinte alberate e arbustate a foglia persistente generando margini urbani paesaggisticamente qualificati;
- in applicazione della Lr. 12/2005 smi, art. 65, nell'ambito ricettivo (CP4) non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- per l'area "AS Hotel", ai sensi della delibera di approvazione definitiva di Consiglio Comunale n°102 del 16/12/2016, è previsto un Indice di sfruttamento (I_s) pari a 0,86 mq/mq
- ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge, per le strutture ricettive del comma 3 articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27, come stabilito dall'art.2 comma 8, L.R 7/2017.

Titolo VII

Disciplina per la città da riorganizzare (CR)

Art. 33 CR - Ambiti disciplinati dal Documento di piano

Gli Ambiti (CR) individuano le parti dello spazio comunale localizzate nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, corrispondono agli Ambiti di trasformazione programmati, nel Documento di piano, nell'ottica della riorganizzazione urbana e gli interventi derivanti hanno luogo con le modalità disciplinate nell'art. 5 delle Disposizioni attuative del Documento di piano; fino all'entrata in vigore dei corrispondenti strumenti attuativi, nel patrimonio edilizio esistente sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambi della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle regole.

Titolo VIII
La città dei servizi pubblici e sussidiari (CS)

Art. 34 CS – Ambiti o gli immobili disciplinati dal Piano dei servizi

Gli Ambiti (CS) individuano le parti dello spazio comunale localizzate nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, corrispondenti alla disciplina prevista nel Piano dei servizi che rappresenta lo strumento di pianificazione e programmazione attraverso cui il Comune assicura un'adeguata dotazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico in rapporto ai fabbisogni della popolazione e alle funzioni insediate e insediabili.

Titolo IX
**La disciplina per le aree non soggette a trasformazione urbanistica
e per il patrimonio agricolo (ANT – AA)**

Art. 35. ANT – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

35.1.

Le Aree ANT individuano le parti dello spazio comunale, localizzate nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole che, per motivi oggettivi e/o per opportunità strategica discrezionale, vengono sottratte a qualsivoglia forma d'utilizzo comportante modifiche urbanisticamente significative dello stato di fatto.

35.2.

In relazione alle differenti specificità derivanti dal complesso analitico del Piano di governo del territorio, le Aree ANT vengono classificate in:

ANT1 – Aree di riequilibrio ecologico – ambientale, per lo più corrispondenti agli spazi posti in prossimità con il Parco regionale delle Groane;

ANT2 – Aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale, per lo più corrispondenti agli spazi prossimi ai corridoi ecologici regionali e provinciali;

ANT3 – Aree di rispetto urbano, per lo più corrispondenti agli spazi non urbanizzati prossimi al tessuto urbano consolidato;

in particolare:

- x) in considerazione della rilevanza naturalistica che le Aree *ANT1* e *ANT2* rivestono, il loro obiettivo tende alla difesa, conservazione e potenziamento dei caratteri dell'ambiente naturale, con particolare riguardo alla vegetazione locale tipica;
- y) mentre le Aree *ANT3* rappresentano porzioni marginali ed interne del tessuto urbano consolidato che per ragioni legate alla loro dimensione, collocazione spaziale e per ragioni oggettive e/o per scelta di piano sono da considerarsi quali elementi tampone rispetto all'urbanizzato esistente, potendosi ammettere, sul patrimonio edilizio esistente in tali Aree alla data di adozione del Piano delle regole, solamente:
 - a) interventi ex lett. a), b), art. 27 della Lr. 12/2005 smi;
 - b) limitati interventi per servizi finalizzati allo svago e al tempo libero, purché non comportino la realizzazione di nuovi manufatti edilizi con carattere stabile e permanente;
 - c) interventi ex lett. d), e), art. 27 della Lr. 12/2005 smi per servizi pubblici e di pubblico interesse, previa valutazione di possibili alternative e, in ogni caso, prevedendo mitigazioni e compensazioni agro – forestali e ambientali.

Art. 36. AA – Ambiti agricoli
36.1.

Gli Ambiti agricoli AA individuano le parti dello spazio comunale, localizzate nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole e destinate alla valorizzazione e promozione dell'agricoltura e delle attività direttamente o indirettamente connesse, anche in base ai loro caratteri paesaggistici e ambientali.

36.2.

In relazione alle differenti specificità derivanti dal complesso analitico del Piano di governo del territorio, gli Ambiti agricoli AA vengono classificati in:

AA.1 Ambiti agricoli strategici provinciali di cui all'art. 6 delle Norme tecniche di attuazione del Ptcp Monza e Brianza;

AA.3 Ambiti agricoli comunali;

potendosi ammettere, sul patrimonio edilizio esistente in tali Ambiti alla data d'adozione del Piano delle regole, solamente gli interventi ex lett. a), b), c), e), art. 27 della Lr. 12/2005 smi; in particolare:

- a) ai sensi dell'art. 62 della Lr. 12/2005 smi sono ammessi, mediante il ricorso a Denuncia d'inizio attività o altro strumento asseverato o certificato, tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) ai sensi dell'art. 60, c. 1 della Lr. 12/2005 smi è ammesso realizzare nuovi fabbricati residenziali soltanto se le esigenze abitative non possano venire soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, e il corrispondente Permesso di costruire è rilasciabile esclusivamente:
 - x) a titolo gratuito, all'imprenditore agricolo professionale;
 - y) in subordine al versamento dei contributi di costruzione, al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per realizzare le attrezzature e infrastrutture produttive e le sole abitazioni dei salariati agricoli, nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per realizzare le attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici;
 - a) ai sensi dell'art. 60, c. 2 della Lr. 12/2005 smi, il Permesso di costruire è altresì subordinato:
- x) alla presentazione al Comune d'un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del Permesso sui registri della proprietà immobiliare;
- y) all'accertamento, da parte del Comune, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- z) limitatamente al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola, anche alla presentazione al Comune, insieme alla presentazione del Permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

36.3.

Ai sensi dell'art. 59 della Lr. 12/2005, in tutti gli Ambiti AA.1, AA.2, AA.3 sono ammesse esclusivamente le opere finalizzate a condurre il fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie a svolgere le attività ex art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici e gli ampliamenti di quelli esistenti è ammessa nel rispetto della Direttiva della Comunità Europea 676/1991, recepita dai D.Lgs. 152/1999 e 152/2006, dal Dm. Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 e dalla Dgr. 21 novembre 2007, n° 5868 in ordine alla riduzione e prevenzione dell'inquinamento delle acque e del suolo causato da nitrati provenienti da fonti agricole.

36.4.

Entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente Variante, il Comune di Limbiate, di concerto con

le associazioni di categoria, istituisce il Registro delle Aree Agricole del territorio comunale, che per ogni particella catastale individua:

- la proprietà,
- l'eventuale conduttore dell'attività agricola,
- la destinazione urbanistica dell'area (ANT1, ANT2, ANT3, AA, Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo e Zone agricole per servizi all'agricoltura del P.T.C. del Parco delle Groane),
- la coltura prevalente praticata sull'area nelle ultime cinque annualità,
- gli eventuali programmi di innovazione colturale.

36.5.

Al fine di evitare usi impropri con conseguente degrado ambientale, le proprietà delle aree che risultino abbandonate o comunque non coltivate per periodi superiori ai dodici mesi sono invitate a sottoscrivere una convenzione con il Comune e con l'Ente Gestore del Parco delle Groane, che preveda l'affidamento delle aree al Parco per un periodo non inferiore ad anni venti, per una loro forestazione con essenze autoctone.

L'utilità economica derivante dai tagli successivi dei boschi cedui che si vengono a produrre resta in capo alla proprietà della aree.

In caso di mancata adesione, alla proprietà sono irrogate sanzioni in misura dieci volte superiore rispetto a quanto previsto dai vigenti regolamenti nel caso di rinvenimento di rifiuti abbandonati sull'area; i proventi delle sanzioni sono destinate al Parco delle Groane per interventi di forestazione del territorio.

Titolo X

La disciplina per il sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

Art. 37. Sistema della viabilità

37.1.

Gli interventi, concernenti nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti, sono assoggettati alle procedure previste dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale in ordine alla loro progettazione e realizzazione; va posta altresì particolare attenzione al loro inserimento ambientale e paesaggistico adottando tutte le misure necessarie alla mitigazione degli impatti generati.

37.2.

Ai margini delle strade esistenti e future è sempre opportuno realizzare piste ciclabili e percorsi ciclo – pedonali, ammettendosi altresì parcheggi, opere a verde, arredi stradali e recinzioni di entità contenuta (nel rispetto delle distanze previste dal Codice stradale), cabine e reti per la distribuzione di energia e per le comunicazioni, impianti per fognature e sollevamento acque, fatte salve comunque eventuali ulteriori prescrizioni derivanti da norme settoriali e di sicurezza.

Art. 37.bis Accessi laterali di insediamenti ad alta affluenza di utenti

37.bis1.

L'insediamento di grandi centri commerciali (s.l.p. > 10.000 mq) o di altri interventi di rilevante peso insediativo è ammesso lungo le strade di scorrimento (cat. D), interquartiere (cat. E1) e di quartiere (cat. E2). E' sconsigliato lungo le strade locali interzonalì (cat. F1) e vietato lungo le strade locali (cat. F2).

37.bis2.

Il rilascio delle concessioni relative a tali insediamenti è sempre subordinato alla presentazione di uno specifico studio d'impatto sulla viabilità.

37.bis3.

In ogni caso, l'insediamento di grandi centri commerciali o di altri interventi di rilevante peso insediativo deve rispondere alle prescrizioni seguenti:

- Strade urbane di scorrimento (cat. D): lo sbocco delle strade di servizio alle aree di sosta interne è ammesso solo con corsie di accelerazione e decelerazione rispondenti ai requisiti descritti all'art. 3 comma 2; deve essere previsto lo svincolo delle manovre di svolta a sinistra;
- Strade interquartiere (cat. E1), strade di quartiere (cat. E2) e strade interzonali (cat. F1): è richiesto lo svincolo delle manovre di svolta a sinistra, od in alternativa la realizzazione di semaforizzazioni canalizzate o di rotatorie di diametro esterno compreso fra 35 e 50 m.

Titolo XI
La disciplina commerciale

Art. 38. Correlazione tra provvedimenti commerciali e urbanistico – edilizi

La correlazione tra i procedimenti d'autorizzazione commerciale e quelli urbanistico – edilizi per le medie strutture di vendita è assoggettata ad apposito Regolamento comunale dei criteri di rilascio delle autorizzazioni che, in ogni modo, devono comunque precedere o essere contestuali al perfezionamento della procedura relativa allo strumento urbanistico attuativo o al titolo abilitativo edilizio, previa rilascio di Permesso di costruire convenzionato nel caso di strutture di vendita con $S_v \geq 1.500$ mq (settore alimentare e non alimentare), nel cui seno vanno individuate le aree per servizi secondo le quantità e i modi stabiliti nel Piano dei servizi.

Art. 39. Disposizioni d'inserimento ambientale

39.1.

La realizzazione delle medie strutture di vendita deve porre particolare attenzione ai seguenti criteri di coerenza e qualità progettuale:

- a) contestuale presenza di funzioni non commerciali che generino attrezzature polifunzionali con servizi pubblici o d'interesse pubblico e generale e che integrino formati diversi d'offerta commerciale;
- c) rapporto equilibrato tra reti viarie e attrezzature onde garantire che i nuovi insediamenti abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e/o proveniente dai parcheggi crei intralcio alla circolazione; in particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità di nuovi insediamenti commerciali la realizzazione d'efficaci soluzioni di accesso e uscita per clienti e fornitori senza compromettere la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, favorendo la risoluzione delle eventuali criticità pregresse e garantendo livelli adeguati di accessibilità, pubblica e privata, con particolare attenzione a quella ciclo/pedonale;
- d) elevata qualità progettuale dell'intervento privilegiando soluzioni di edilizia bioclimatica e comportante risparmio energetico, con presenza di elementi qualitativi d'arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica, spazi verdi attrezzati e spazi a parcheggio corredati di vegetazione.

39.2.

Per il reperimento degli spazi, destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali delle medie strutture di vendita, è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradale, la cui qualità paesaggistica va adeguatamente sistemata a cura e spese dei nuovi insediamenti.

Art. 40. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico

L'insediamento delle funzioni commerciali deve avvenire secondo criteri di funzionalità, fruibilità, corretta integrazione urbana; in particolare, la dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico dev'essere resa disponibile nelle quantità e nei modi previsti dal Piano dei servizi, e di tali attrezzature almeno il 50% va destinato a parcheggi d'uso pubblico.

Art. 41. Norme transitorie per le attività commerciali esistenti

È fatto salvo il diritto degli esercizi commerciali contrastanti con le presenti Disposizioni attuative, in essere alla data d'adozione del Piano delle regole, di proseguire l'attività con le stesse modalità esercitate fino a quella data e fino alla loro cessazione o al trasferimento dell'autorizzazione commerciale.

Titolo XII
Il sistema storico, architettonico e paesaggistico

Art. 42. Principi generali di tutela paesaggistica

Il paesaggio rappresenta una fondamentale risorsa nazionale da tutelare e conservare nei suoi valori strutturali, da gestire pretendendo la più elevata qualità degli interventi di trasformazione, da risanare e recuperare qualora si riscontrino situazioni di degrado; in tale ottica il Piano delle regole individua sulla sua Tav. 8 (*Carta degli elementi costitutivi per la definizione delle classi di sensibilità paesaggistica*), in combinato disposto con la Tav. 10 (*Carta continua della sensibilità paesaggistica dei luoghi*), la sintesi dei fattori storici, architettonici, paesaggistici e naturalistici del territorio comunale che costituiscono i cardini strutturali del paesaggio locale riconosciuto, e il loro governo ha luogo sulla base del presente Titolo XII.

Art. 43. Beni d'interesse artistico, storico e archeologico

I vincoli sui beni d'interesse artistico, storico e archeologico, imposti a mente del D.Lgs. 42/2004 smi sul territorio comunale, investono i suoi artt. 10 (*Beni culturali d'interesse artistico, storico e archeologico*), 45 (*Prescrizioni di tutela indiretta*), 128 (*Rinvio alla legge 364/1909*), 142, c. 1, lett. m) (*Beni paesaggistici, zone d'interesse archeologico*), e gli interventi che interessino tali beni possono aver luogo solo mediante l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

Art. 44. Aree a rischio archeologico

Su tutto il territorio comunale, è obbligatoria la tempestiva segnalazione alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia dell'avvenuto ritrovamento di reperti mobili e/o strutture in sede di cantiere.

Art. 45. Beni d'interesse paesaggistico

45.1.

I vincoli, relativi a beni paesaggistici ricadenti sul territorio comunale, sono imposti ex art. 136 D.Lgs. 42/2004 smi (*Beni paesaggistici*), e gli interventi che li interessino possono aver luogo solo mediante l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

45.2.

Deve essere effettuata una comunicazione preliminare delle opere di scavo alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, con 15 giorni lavorativi di anticipo rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo, per gli interventi nel Nucleo di Antica Formazione ed in località Mombello.

Art. 46. Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati

I corsi d'acqua con le relative sponde o piedi degli argini, vincolati ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 smi e identificati nel Sistema Informativo Beni Ambientali della Regione Lombardia, sono i seguenti: *i*) torrente Garbogera; *ii*) torrente Cisnara; *iii*) torrente Pudiga o Lombra o Lombra Mussa; gli interventi che interessino una fascia di 150 m da ogni sponda possono aver luogo solo mediante l'ottenimento

delle autorizzazioni necessarie.

Art. 47. Salvaguardia delle aree boscate e degli alberi monumentali

Stante l'avvio del procedimento di redazione del Piano d'indirizzo forestale provinciale da parte della Provincia di Monza e Brianza alla data d'adozione del Piano delle regole, gli ambiti interessati da boschi e da alberi monumentali su cui la Provincia esercita ex art. 41 della Lr. 31/2008 le funzioni amministrative in materia d'autorizzazione forestale e paesaggistica sono individuati nel Piano di indirizzo forestale provinciale della Provincia di Milano.

Art. 48. Infrastrutture storiche e d'interesse paesaggistico

48.1.

Onde conservare l'integrità percettiva degli scenari paesaggistici, vengono individuati: *i)* la rete infrastrutturale storica; *ii)* i percorsi d'interesse paesaggistico e i tracciati guida paesaggistici disciplinati dall'art. 35 del Ptcp della Provincia di Monza e Brianza.

48.2.

Gli interventi di trasformazione che interferiscano con le infrastrutture storiche, coi percorsi di interesse paesaggistico, con le visuali sensibili e coi punti di vista panoramici devono garantire un'elevata qualità sotto il profilo estetico – percettivo, tale da tutelare e valorizzare i caratteri paesaggistici del contesto; a tale scopo, per gli interventi edilizi ricadenti nella fascia di 50 m per lato d'ogni tracciato va effettuato uno specifico studio, a corredo degli elaborati progettuali, che ne giustifichi le soluzioni e i corrispondenti caratteri planivolumetrici rispetto ai caratteri ambientali del luogo.

Art. 49. Aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado

49.1.

Le aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado, di cui all'art. 28 delle Norme del Piano paesaggistico regionale, sono costituiti:

- a) dalle aree e dagli edifici dismessi;
- b) dalle cave cessate;
- c) dalle discariche abbandonate;
- d) dagli impianti di trattamento rifiuti in essere.

49.2.

Per tali aree ed edifici sono previsti interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale mediante:

- ~~a)~~ il miglioramento delle dotazioni verdi delle infrastrutture pubbliche e private generatrici di impatto ambientale, mediante la posa d'impianti arborei e/o arbustivi mitiganti e di barriere acustiche costituite per lo più da rilevati con copertura vegetale e da fasce e/o quinte vegetali;
- ~~b)~~ la riqualificazione del paesaggio avvalendosi d'uno studio complessivo del riassetto paesaggistico e ambientale sugli spazi esistenti e sulle addizioni programmate, avviandone il miglioramento in particolare mediante la posa e l'ampliamento di dotazioni verdi e di nuove piantumazioni nelle aree di parcheggio, negli spazi distributivi, nei contesti degli edifici, attorno al perimetro delle recinzioni.

Titolo XIII **I limiti territoriali**

Art. 50 Fasce di rispetto

Per gli spazi di rispetto:

- a) dei pozzi d'acqua vige il D.lgs.258/2000, art.5 e lo studio geologico del Piano di governo del territorio;
- b) cimiteriale vige il Rd. 27 luglio 1934, n. 1265, art. 388 e l'art. 57 del Dpr. 10 settembre 1990, n. 28, Legge regionale 18 novembre 2003, n. 22 "norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali", il Regolamento Regionale 9 novembre 2004, n. 6 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali", il Regolamento Regionale c6 febbraio 2007, n. 1 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali";
- c) degli elettrodotti vige il Dm. 29 maggio 2008;
- d) stradale: fuori del centro abitato vige l'art. 26 del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (*Regolamento di attuazione del Codice della Strada*); dentro il centro abitato vigono le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale ex art. 28, Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (*Regolamento d'attuazione del Codice della Strada*), art. 9 Dm. 2 aprile 1968, n. 1444, oltre alla Tav. 1.2.1. del Documento di piano (*Carta di classificazione della viabilità comunale esistente e prevista*);
- e) dei depuratori vige la Delibera Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977, allegato 4, punto 1.2;
- f) del metanodotto vige il Dm 24 novembre 1948 e il Dm. 17 aprile 2008;
- g) delle stazioni radio base vige l'art. 4, c. 2, lett. a) della L. 36/2001, oltre al Dpcm. 8 luglio 2003;
- h) della metrotranvie di cui l'articolo 51 del DPR 11 luglio 1980 n. 753 per quella in esercizio, mentre per il progetto di rifacimento in argomento il riferimento da applicare è il vincolo di salvaguardia urbanistica ex art. 102 bis della LR 12/2005, che è nella responsabilità del Comune dimensionare e disciplinare secondo i criteri di cui alla dGR n. VIII/8579 del 3.12.2008.

Titolo XIV **La fattibilità geologica, idrogeologica e sismica**

Art. 51. Normativa geologica, idrogeologica e sismica

L'intera disciplina di carattere geologico, idrogeologico e sismico è contenuta nell'allegato "Norme tecniche geologiche" e fa riferimento alla seguente cartografia:

1. Carta geomorfologica e geopedologica;
2. Carta idrogeologica;
3. Carta degli elementi di vulnerabilità;
4. Carta geologico – applicativa;
5. Carta della pericolosità sismica locale;
6. Carta dei vincoli;
7. Carta di sintesi;
8. Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano.

Titolo XV **Disposizioni finali e transitorie**

Art. 52 Prevalenza

- Le presenti Disposizioni attuative integrano la disciplina espressa negli elaborati grafici; in particolare:
- a) nel caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono: *i*) fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio; *ii*) fra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime;
 - b) nel caso di difformità tra elaborati appartenenti ad atti diversi del Piano di governo del territorio, prevalgono: *x*) le previsioni contenute nel Piano dei servizi, per il loro carattere di pubblica utilità; *y*) e, nel contrasto tra il Documento di piano e il Piano delle regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli;
 - c) nel caso di difformità fra articoli delle Disposizioni attuative prevale l'articolo più restrittivo.

Art. 53 Aree ed edifici in contrasto con il Pgt

53.1.

Gli utilizzi che risultino, alla data d'adozione del Piano delle regole, contrastanti con le corrispondenti previsioni si possono mantenere fino al rilascio dei titoli abilitativi o all'approvazione dei piani attuativi o dei progetti di opere pubbliche, che diano esecuzione alle previsioni introdotte dal Piano stesso.

53.2.

Per gli edifici, esistenti alla data d'adozione del Piano delle regole e contrastanti con le sue previsioni o con quelle del Piano dei servizi, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza incremento della *Slp* esistente né mutamenti di destinazione d'uso fatti salvi, per il Piano dei servizi, i mutamenti conformi alle sue previsioni, previo convenzionamento, accreditamento o asservimento d'uso.

53.3.

Tranne in caso d'impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, costituenti industrie insalubri di I classe e per i quali s'applica la disciplina prevista dal precedente comma, per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle regole e contrastanti con le sue previsioni, sono inoltre ammessi, senza mutamento della destinazione d'uso:

- a) qualora a uso non produttivo, interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino demolizione e ricostruzione, senza incremento della *Slp* esistente e nel rispetto di tutti gli altri limiti previsti dalle presenti Disposizioni;
- b) qualora a uso produttivo, interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino demolizione e ricostruzione, con incremento massimo del 10% della *Slp* esistente e nel rispetto di tutti gli altri limiti previsti dalle presenti Disposizioni, a condizione che risultino finalizzati a migliorare i caratteri funzionali, tecnologici, ambientali e operativi delle attività in esercizio; laddove gli interventi interessino funzioni residenziali in aree a uso produttivo, dall'istanza d'intervento dovranno evincersi le garanzie della contestuale assunzione di misure di contenimento e riduzione delle eventuali emissioni inquinanti.

Art. 54 Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate in attuazione del Prg

54.1.

Alla data d'adozione del Piano delle regole, sono fatti salvi:

- a) i titoli abilitativi edilizi presentati, ai sensi della vigente disciplina nazionale e regionale e in attuazione del vigente Piano regolatore generale, almeno 30 giorni prima di tale data;
- b) i piani attuativi approvati prima della data d'adozione del Piano delle regole, ancorché non specificamente individuati col simbolo (*APV*) nella sua Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*); in tal caso continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici e i rapporti

stabiliti in sede di piano attuativo e nella corrispondente convenzione, laddove già stipulata e per tutto il periodo della sua validità;

c) gli Accordi di programma vigenti e sottoscritti;

d) i progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico adottati o approvati.

54.2.

Sono fatte salve le disposizioni attuative della Lr. 13/2009 riguardanti il Piano Casa, approvate con Deliberazione di consiglio comunale 6 ottobre 2009, n. 44.

Art. 55 Ricezione della disciplina del Ptcp

Il Piano delle regole recepisce e traduce alla dimensione locale la pertinente disciplina espressa dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Monza e Brianza; per qualsivoglia difformità nella comparazione tra il Ptcp e il Piano delle regole, devono considerarsi prevalenti le Norme tecniche attuative e la cartografia prescrittiva dello strumento sovraordinato.

Art. 56 Ricezione della disciplina archeologica

Gli ambiti *CST.1*, *CST.2*, *CST.3*, *CST.4*, *CST.5* disciplinati dal Piano delle regole, nonché l'ambito AS disciplinato dal Documento di piano, così come perimetrati nella corrispondente cartografia conformativa, sono ritenuti a rischio di rinvenimenti archeologici e, in tutti i casi in cui abbiano luogo interventi edilizi di qualsivoglia natura dove siano state previste opere di scavo, dev'essere trasmessa alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia una comunicazione preventiva, per posta o per fax, con un anticipo di 15 giorni lavorativi rispetto all'inizio effettivo dei lavori e contenente l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area coinvolta dall'intervento, un estratto di mappa, una relazione sulla natura delle opere e sull'esatta ubicazione, ampiezza e profondità dello scavo, oltre ai riferimenti telefonici del responsabile di cantiere e del direttore dei lavori; in caso di differimento della data prevista per avviare i lavori occorre comunicarlo tempestivamente alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia, tramite fax.