



Comune di  
CAPONAGO

VARIANTE GENERALE AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT

## PIANO DELLE REGOLE - PR

---

Norme di attuazione -

Settembre 2021

Adottato con delibera C.C. n. del  
Approvato con delibera C.C. n. del

---

SINDACO

Monica Buzzini

VICESINDACO e ASSESSORE ALL'URBANISTICA – MOBILITÀ - ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE E COMMERCIO

Maria Enrica Galbiati

RESPONSABILE AREA EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI

Elisabetta Dell'Aversana

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Centro Studi PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto], Valentina Brambilla, Alma Grieco [staff PIM]

Alessandro Alì, Elena Corsi, Marco Norcaro, Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli  
[Consulenti esterni]

Francesca Boeri, Maria Evelina Saracchi [VAS]

IST\_04\_20\_ELA\_TE\_04\_03



---

## Sommario

<b>TITOLO I - Disposizioni generali</b>	<b>6</b>
Art.1 Natura e contenuti.....	6
Art.2 Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata.....	6
Art.3 Elaborati del Piano delle Regole .....	6
Art.4 Definizioni e parametri urbanistici.....	6
Art.5 Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade.....	8
Art.6 Attuazione del Piano delle Regole .....	10
Art.7 Disciplina delle destinazioni d'uso .....	10
Art.8 Destinazioni d'uso e loro mutamenti .....	13
Art.9 Perequazione e compensazione urbanistica .....	14
Art.10 Parcheggi pertinenziali .....	14
Art.11 Edilizia residenziale sociale .....	15
Art.12 Sostenibilità ambientale.....	15
Art.13 Documentazione minima costitutiva dei piani attuativi.....	16
<b>TITOLO II - Disciplina urbanistica</b>	<b>18</b>
Art.14 Classificazione del territorio comunale .....	18
<b>CAPO I - AMBITI DELLA CONSERVAZIONE</b>	<b>18</b>
Art.15 Definizione.....	18
Art.16 Nuclei di Antica Formazione - Disciplina.....	18
Art.17 Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione .....	19
<b>CAPO II - AMBITI DEL CONSOLIDAMENTO</b>	<b>20</b>
Art.18 Definizione.....	20
Art.19 Ambiti residenziali a impianto unitario - Disciplina .....	21
Art.20 Ambiti residenziali a bassa densità - Disciplina .....	22
Art.21 Ambiti per attività economiche - Disciplina .....	22
Art.22 Ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato .....	23
<b>CAPO III - AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA</b>	<b>24</b>
Art.23 Definizione.....	24
Art.24 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico - Disciplina .....	24
Art.25 Ambiti Agricoli Ordinari - Disciplina .....	24
<b>TITOLO III - Attività commerciali</b>	<b>26</b>
<b>CAPO I - DEFINIZIONI</b>	<b>26</b>
Art.26 Destinazione d'uso commerciale e assimilate.....	26

CAPO II - CLASSIFICAZIONE	27
Art.27 Classificazione delle attività commerciali.....	27
Art.28 Negozi di storica attività.....	27
CAPO III - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	27
Art.29 Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata.....	27
Art.30 Attività di vendita all'ingrosso.....	27
Art.31 Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo	28
CAPO IV - CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI	28
Art.32 Parcheggi pertinenziali.....	28
Art.33 Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio.....	28
Art.34 Dotazioni di servizi.....	29
TITOLO IV - Tutele speciali e sovraordinate, ambiente e paesaggio	29
CAPO I - TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE	29
Art.35 Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e di settore.	29
Art.36 Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001.....	30
CAPO II - AMBIENTE E PAESAGGIO	30
Art.37 Disposizioni per la tutela dell'ambiente e del paesaggio.....	30
Art.38 PLIS P.A.N.E. ....	31
TITOLO V - Norme transitorie e finali	32
Art.39 Norma transitoria.....	32
Art.40 Saturazione edificatoria delle aree.....	32
Art.41 Deroghe.....	32
Art.42 Norma finale.....	32

---

## TITOLO I - Disposizioni generali

### Art.1 Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005.
2. Il Piano delle Regole, in coerenza con le previsioni strategiche del Documento di Piano, disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento, e gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, di quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

### Art.2 Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata

1. Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati, in conformità alle normative vigenti, laddove prevalenti: Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Paesaggistico Regionale (PPR), Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale. Elaborati del Piano delle Regole

### Art.3 Elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:
  - Norme di Attuazione
  - Tav. PR 01 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole (scala 1:5.000)
  - Tav. PR 02 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole (scala 1:2.000)
  - Tav. PR.03 - Vincoli amministrativi (scala 1:5.000)
  - Tav. PR.04 - Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali (scala 1:5.000)
  - Tav. PR.05.a - Carta del consumo di suolo (scala 1:5.000)
  - Tav. PR.05.b - Carta della qualità dei suoli liberi (scala 1:5.000)
2. Costituiscono inoltre parte integrante e allegati al Piano delle Regole, cui si rimanda per la relativa disciplina ed elaborati cartografici, i seguenti piani di settore:
  - a. Componente geologica, idrogeologica e sismica
  - b. Regolamento in materia di polizia idraulica
  - c. Documento semplificato del rischio idraulico comunale
  - d. Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001
3. In caso di discordanza prevalgono, fra i diversi elaborati cartografici del Piano delle Regole, quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime. In caso di discordanza tra le disposizioni delle norme del Regolamento Edilizio e quelle del PGT, prevalgono queste ultime.

### Art.4 Definizioni e parametri urbanistici

1. **ST - Superficie Territoriale** (mq): Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di

trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. **IT - Indice di edificabilità Territoriale** (mq/mq): Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
3. **SF - Superficie Fondiaria** (mq): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
4. **IF - Indice di edificabilità Fondiaria** (mq/mq): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5. **SL - Superficie Lorda** (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme. La realizzazione dei servizi, disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.
6. **SA - Superficie Accessoria** (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
  - a. i portici e le gallerie pedonali;
  - b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - c. le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria, sia della superficie lorda;
  - d. le cantine poste al piano interrato, seminterrato, o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di permanenza continua di persone e i relativi corridoi di servizio;
  - e. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria e lorda;
  - f. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, oltre il primo livello;
  - g. gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero dei veicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - h. i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
  - i. i volumi tecnici, intesi quali i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
  - j. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda
7. **SCOP - Superficie Coperta** (mq): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
8. **SU - Superficie Utile** (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

- 
9. **IC - Indice di Copertura:** rapporto tra la superficie coperta (SC) e la Superficie fondiaria (SF).
  10. **SP - Superficie Permeabile:** porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
  11. **IP - Indice di Permeabilità:** rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).
  12. **H - Altezza dei fabbricati (m):** Altezza massima tra quella dei vari fronti. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
    - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
    - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
  13. **AU - Altezza urbanistica:** altezza virtuale pari a m. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
  14. **VU - Volume urbanistico (mc):** ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario per volume si intende la superficie lorda moltiplicata per l'altezza virtuale urbanistica.
  15. **Lotto funzionale:** è il lotto, costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni al momento della loro realizzazione, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle proprietà nel frattempo intervenuti, risultante da pratiche edilizie e/o atti di asservimento.
  16. **Funzioni urbane** - si dividono nelle seguenti categorie funzionali:
    - a. residenziale;
    - b. attività economiche - produttivo, direzionale;
    - c. ricettivo e servizi privati;
    - d. commerciale;
    - e. rurale;
    - f. servizi;
    - g. servizi tecnologici.
  17. **CU - Carico urbanistico:** fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
  18. **DT - Dotazioni Territoriali:** infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale).

## **Art.5 Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade**

1. Le distanze tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di zona si misurano dai corpi di fabbrica, con esclusione delle parti aggettanti fino a ml 1,50. Al di sopra di tale oggetto le misure devono essere prese dalla massima sporgenza del corpo di fabbrica.  
**Distanze minime tra fabbricati - (Df)**
2. In tutti gli ambiti di cui ai successivi articoli, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento è prescritta una distanza minima di mt 10,00 rispetto a pareti di fabbricati antistanti. Ove però almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a mt 12,00, deve essere rispettata,



se maggiore, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non meno di quanto indicato nel Locale Regolamento di Igiene.

#### **Distanze minime dalle strade - (Ds)**

3. Per gli interventi di nuova costruzione e di soprizzo la distanza minima dei fabbricati dalle strade, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate sulle tavole del P.G.T., deve essere pari a:
  - mt 5,00 per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a mt 7,00;
  - mt 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt 7,00 e mt 15,00;
  - mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00.
4. Per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti agricoli la distanza minima di cui sopra deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.G.T., pari a mt 15,00.
5. Per gli interventi di nuova edificazione negli ambiti del tessuto consolidato residenziale la distanza minima dalle strade non pedonali è di mt 5,00, mentre negli ambiti produttivi la distanza è di mt 10,00 sempreché l'Amministrazione Comunale non prescriva l'allineamento con edifici preesistenti.
6. L'Amministrazione Comunale potrà, nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo, prescrivere gli allineamenti e gli arretramenti dal filo stradale per costruzioni e recinzioni che vengono ritenuti necessari per la salvaguardia delle esigenze urbanistiche, della viabilità o pedonali, nonché del parcheggio urbano dei mezzi. In questo quadro l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe purché queste non nuocciano o ledano i diritti a terzi.

#### **Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di ambito**

7. Per gli interventi di nuova costruzione la distanza minima dai confini deve essere di mt 5,00.
8. Negli ambiti di trasformazione detta distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a mt 5,00, nel rispetto del D.M. 1444/1968.
9. È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:
  - a. ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
  - b. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire, denuncia di inizio attività, su progetto unitario;
  - c. ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.
  - d. autorimesse e relative rampe e corselli di distribuzione, purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza (h) inferiore a 2,40 m. e altezza massima del manufatto non superiore a 2,70 m. Tale facoltà è vincolata alla stipula con il proprietario confinante di specifica convenzione o altro atto di diritto privatistico.
10. La disciplina sulle distanze di competenza comunale (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica alle costruzioni accessorie pertinenziali non in muratura (ripostigli, depositi per attrezzi di giardinaggio), purché si tratti di spazi:
  - privi dei requisiti di agibilità;
  - aventi un'altezza massima H misurata all'estradosso della copertura di 2,20 m.;
  - superficie non superiore a 5 mq.;
  - non collegati con ambienti abitabili e/o agibili;
  - con requisiti di aeroilluminazione < 1/20.

- 
11. Nell'ambito agricolo, per gli interventi di nuova costruzione di fabbricati o parte di fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, deve essere mantenuta una distanza dai confini di zona o comunale non inferiore a mt 100,00 (cento).
  12. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente punto, si intendono confini di zona anche quelli che dividono le aree a servizi ed altre aree pubbliche, le aree per servizi tecnologici e speciali.

#### **Edifici oggetto di piani esecutivi**

13. Nel caso di edifici che formano oggetto di piani esecutivi all'interno di detti piani sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a quelle di cui al presente articolo fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e dal Locale Regolamento di Igiene.

#### **Modalità di misurazione delle distanze**

14. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dal D.M. 02/04/1968, la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale, balconi, e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata ecceda mt 1,50.

### **Art.6 Attuazione del Piano delle Regole**

1. L'attuazione del Piano delle Regole avviene mediante:
  - a. intervento edilizio diretto;
  - b. intervento edilizio diretto convenzionato;
  - c. pianificazione attuativa.
2. Il presente Piano delle Regole disciplina all'interno di ciascun tessuto urbano consolidato gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto, anche con riferimento al fabbisogno generato di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
3. La convenzione allegata al titolo abilitativo in caso di intervento edilizio diretto convenzionato o di Piano Attuativo regola la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie, la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, nonché l'eventuale monetizzazione, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi, in relazione alla funzione insediata nonché le modalità per la loro realizzazione e gli obblighi in capo al soggetto attuatore. Nel caso di titolo abilitativo convenzionato, lo schema di convenzione è approvato dalla Giunta Comunale preliminarmente al suo rilascio.
4. Le modalità attuative supportate da convenzione si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti di destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito al successivo art. 8. Nel caso in cui la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale possa essere interamente monetizzata, la convenzione potrà essere sostituita da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dall'operatore.
5. Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono assentiti previo ottenimento della prevista autorizzazione, secondo le prescrizioni contenute nel relativo Decreto di Vincolo.

### **Art.7 Disciplina delle destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05.
  - a. **Residenziale [R]**
    - Residenza

- Edilizia Residenziale Sociale (ai sensi del successivo art. 11)

Complementari:

- Direzionali
- Ricettive e turistiche
- Commerciali e assimilate
- Servizi
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero
- Artigianale di servizio (come disposto al successivo art. 8 c. 6)

b. **Attività economiche [AE]**

Produttivo [P]

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere
- Artigianale di servizio
- Attività di ricerca e di laboratorio
- Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
- Attività espositive
- Logistica
- Magazzini, depositi, stoccaggio e distribuzione con SL < 5.000 mq

Complementari:

- Residenza di servizio
- Servizi aziendali e interaziendali
- Uffici privati e studi professionali
- Commerciali e assimilate
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero

Direzionale [D]

- Studi professionali
- Uffici privati
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi
- Banche

Complementari:

- Ricettive e turistiche
- Residenza di servizio
- Magazzini, depositi, stoccaggio e distribuzione con SL < 5.000 mq
- Commerciali e assimilate
- Servizi
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero

c. **Ricettivo e servizi privati [T]**

- Ricettive e turistiche
- Residenze collettive

- 
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero

Complementari:

- Servizi
- Commerciali e assimilate
- Direzionali

d. **Commerciale [C], si rinvia al Titolo III**

- Attività di vendita al dettaglio (Esercizi di Vicinato, Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita)
- Attività di vendita all'ingrosso
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Complementari:

- Ricettive e turistiche
- Direzionali
- Residenza di servizio
- Attività espositive
- Attività di ricerca e di laboratorio
- Servizi
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero

e. **Rurale [Ru]**

- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale da disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, ecc.)
- Servizi (esclusi quelli abitativi)

f. **Servizi [S]**

- Servizi culturali
- Servizi sociali
- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica)
- Servizi per il tempo libero
- Servizi religiosi (ai sensi articolo 71 della LR 12/05)

Complementari:

- Commerciali e assimilate

g. **Servizi tecnologici [ST]**

- Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
- Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia
- Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare
- Impianti per la manutenzione della viabilità e delle altre infrastrutture per la mobilità

2. Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. È fatta salva l'autocertificazione solo in assenza di titoli abilitativi, in base a primo accatastamento o documenti probanti.

## **Art.8 Destinazioni d'uso e loro mutamenti**

1. Il Piano delle Regole individua, negli elaborati cartografici PR 01 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole" gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Coerentemente con quanto disposto dalla LR 12/2005, le destinazioni funzionali sono insediabili senza distinzioni e/o rapporti percentuali predefiniti, fatte salve le esclusioni per ragioni di compatibilità previste e disciplinate nei singoli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, di cui al Titolo II.
2. È ammesso il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenza per gli immobili cascinali.
3. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, nel rispetto della destinazione ammessa e delle funzioni indicate come non compatibili nelle schede normative delle Norme di Attuazione del Documento di Piano.
4. Il mutamento di destinazione d'uso senza o con opere edilizie, ove ammesso, che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo le dotazioni richieste dal Piano dei Servizi, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo III.
5. Limitazioni ERIR - Ai fini della tutela della popolazione dai rischi industriali, non sono ammessi, in tutto il territorio comunale, cambi di destinazione d'uso anche senza opere, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante ex D.Lgs. 334/99, oltre a quelle già individuate negli elaborati cartografici alla tav. PR.03 "Vincoli amministrativi e ambientali".
6. Nei Nuclei di Antica Formazione e all'interno del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente funzione residenziale non è ammesso il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di industrie insalubri di prima e di seconda classe, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative, salumifici senza macellazione, friggitorie e vetrerie artistiche.
7. Nei Nuclei di Antica Formazione e all'interno del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente funzione residenziale l'insediamento di funzioni artigianali di servizio è ammesso a condizione che sia verificata la compatibilità ambientale (emissioni, inquinamento acustico, ecc.) e di mobilità.
8. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con l'ambito del tessuto consolidato, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina dell'ambito, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
9. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.
10. Per l'insediamento e/o il mutamento di destinazione d'uso di funzioni commerciali, si rimanda alle disposizioni del Titolo III.
11. È ammesso l'insediamento di nuovi servizi di interesse pubblico e generale (art. 7 lettera f)), anche privati convenzionati, idonei ad assicurare il miglioramento della vita individuale e collettiva, in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.
12. In tutti i tessuti del Piano delle Regole sono fatte salve le SL esistenti in caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, anche oltre l'Indice Fondiario (IF) di riferimento.

---

## **Art.9 Perequazione e compensazione urbanistica**

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano.
2. Per le aree individuate dal Piano dei Servizi quali ambiti di compensazione, la perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dei suoli per verde urbano e territoriale, infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico e servizi di interesse pubblico e generale.
3. Per gli ambiti di compensazione, l'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica. Ove sia necessario, le medesime aree dovranno essere bonificate, così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico. Tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale, verificata la congruità per estensione e conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali, valuterà forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.
4. Gli atti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi 3 e 4, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
5. In particolare, sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:
  - a. le cessioni al Comune delle aree e i relativi diritti;
  - b. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi;
  - c. i diritti edificatori.
6. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.
7. Il certificato di destinazione urbanistica è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal certificato di destinazione urbanistica. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro.

## **Art.10 Parcheggi pertinenziali**

1. In attuazione della disciplina di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/42 gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale devono essere dotati di spazi destinati a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene secondo la definizione di cui al precedente art. 4.
2. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, per ogni funzione urbana, la dotazione di parcheggi privati prescritta dalla legge deve essere realizzata preferibilmente in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità.
3. In caso di realizzazione in soprassuolo e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente l'area destinata a parcheggio dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di 1 albero di alto fusto a pronto effetto, del diametro minimo di 10 cm, ogni posto auto realizzato al fine di garantire i servizi

ecosistemici (nel rispetto delle distanze disciplinate all'art. 892 del Codice Civile). Per le funzioni produttive tale parametro si riduce a 1 albero ogni 5 posti auto. Laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco, la piantumazione potrà essere effettuata in primordine nel perimetro del lotto di intervento, in subordine in altre aree pubbliche come indicato dall'Amministrazione. La piantumazione prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente è dovuta solo in caso di cambio d'uso dell'immobile a cui il parcheggio è legato da vincolo di pertinenzialità.

4. Per la dotazione di parcheggi relativi alla funzione urbana commerciale, si rimanda alla disciplina riferita al Titolo III delle presenti norme.
5. I parcheggi realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta dalla legge costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito, ai sensi dell'art. 69 della LR 12/05.

### **Art.11 Edilizia residenziale sociale**

1. Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono suddivisi in due fattispecie, ai sensi della LR 16/2016 e s.m.i:
  - a. edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
  - b. edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari.
3. Negli Ambiti di Trasformazione la quota di edilizia residenziale sociale, di cui al comma 2, lettera a. può essere convertita in edilizia residenziale libera, a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore.
4. La realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione, di cui al comma 2, lettera b., non determina fabbisogno di servizi.
5. I proventi degli oneri di urbanizzazione degli interventi relativi alla realizzazione di funzioni urbane possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti anche attraverso interventi a scomputo oneri.

### **Art.12 Sostenibilità ambientale**

1. Il presente articolo definisce le disposizioni finalizzate a promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana, definendo nuovi standard, strumenti e incentivi che mirano a implementare la sostenibilità dello sviluppo.
2. Il Piano promuove una strategia di forestazione urbana, che si attua nelle seguenti modalità:
  - a. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale si dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto a pronto effetto, con diametro minimo di 10 cm, nella quantità di un albero ogni 50 mq di SL realizzata entro il perimetro dell'ambito di intervento. Qualora, per comprovati motivi tecnici, non fosse possibile garantire la soglia minima entro il perimetro dell'ambito di intervento, sarà indicato dall'Amministrazione un ambito pubblico in cui procedere alla piantumazione, oltre all'indicazione delle modalità di intervento e della tipologia di pianta arborea.
  - b. La piantumazione deve essere realizzata con le piante arboree ed essenze arbustive con essenze

---

prevalentemente autoctone della pianura lombarda.

- c. Per gli interventi di piantumazione realizzati su aree pubbliche, si prevede la determinazione di un contributo finalizzato al loro mantenimento nel tempo, quantificato da apposita Delibera.
3. Il Piano definisce specifiche misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico, per gli ambiti per le attività economiche. A tal fine si prevede un incremento volumetrico, nei limiti del 10% della SL esistente e/o ammissibile, unitamente alla possibilità di incrementare l'Indice di Copertura (IC) fino al limite del 65%, a fronte dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) per funzioni non residenziali secondo i seguenti parametri:
  - a. 1 mq di Superficie Permeabile (SP) per ogni mq di Superficie Coperta (SCOP) incrementata;
  - b. 0,5 mq di Superficie Permeabile (SP) per ogni mq di Superficie Lorda (SL) incrementata, qualora l'intervento non preveda l'incremento della Superficie Coperta (SCOP).
4. Unicamente al fine del calcolo dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) vengono computate, in forma alternativa o composta, le seguenti tipologie di superficie verde:
  - a. superfici permeabili a terra, da computare al 100% della loro estensione;
  - b. superfici permeabili a terra pavimentate, da computare al 30% della loro estensione;
  - c. tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
  - d. coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
  - e. pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da computare al 25% della loro estensione.
5. Non sono computate nel calcolo le dotazioni territoriali esistenti.
6. Tale possibilità è estesa a tutti gli Ambiti del TUC e agli Ambiti di trasformazione.
7. Le superfici verdi, così come definite al comma 5, sono computabili solo ai fini dell'incremento della Superficie Permeabile. La dotazione minima di Superficie Permeabile come definita dal Regolamento Edilizio deve in ogni caso essere garantita a terra.
8. Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

### **Art.13 Documentazione minima costitutiva dei piani attuativi**

1. Il Piano delle Regole, fermo restando quanto definito nel Regolamento Edilizio, definisce, in attuazione di quanto stabilito al Documento di Piano, la documentazione costitutiva dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi:
  - a. Relazione tecnica contenente:
    - approfondimento delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto alle strategie del Documento di Piano, con particolare riferimento ai contenuti della scheda-norma relativa all'Ambito di Trasformazione oggetto del Programma/Piano, nonché agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
    - dimostrazione dell'adeguamento alle prescrizioni da osservarsi nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, alle quantità urbanistiche e alle disposizioni in merito al soddisfacimento della dotazione di aree per i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico nonché di quello relativo ai servizi compensativi, di cui alle Norme di Attuazione del Documento di Piano e alla relativa scheda-norma;
  - b. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:2.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei principali elementi caratterizzanti il sistema ambientale, il sistema della mobilità e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto



- alla proposta del Programma Integrato di Intervento/Piano attuativo, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali;
- c. Elaborati cartografici indicanti lo stato di fatto dell'ambito di intervento (scala 1:500, 1:1.000) contenenti: le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici nonché le caratteristiche, morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi a un intorno significativo, tale da consentire il necessario approfondimento della conoscenza del contesto di intervento;
  - d. Stralcio delle previsioni e delle strategie del Documento di Piano;
  - e. Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
  - f. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
  - g. Individuazione delle aree fondiarie, delle cessioni e/o delle aree asservite;
  - h. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
  - i. Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati a un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
  - j. Relazione agronomica, nei casi previsti;
  - k. Computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi, indicati alla scheda dell'Ambito di Trasformazione, inclusi quelli definiti servizi qualitativi e compensativi;
  - l. Verifica delle superfici permeabili;
  - m. Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
  - n. Stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;
  - o. Documentazione fotografica dell'area e dell'immediato intorno;
  - p. Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, ai fini dell'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica, nei casi previsti;
  - q. Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
  - r. Relazione riguardante la Valutazione delle questioni ambientali;
  - s. Esame dell'impatto paesistico dei progetti;
  - t. Quadro economico e finanziario dei costi sostenuti dall'operatore per l'attuazione delle parti private e pubbliche;
  - u. Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
  - v. Schema di convenzione.
2. Le rappresentazioni cartografiche costitutive dei Piani Attuativi, di cui ai precedenti commi, dovranno essere fornite anche su supporto informatico georeferenziato compatibile con il Software comunale, al fine di permettere il costante aggiornamento del SIT comunale, e in coerenza con quanto previsto dalla LR 12/2005, art. 3, in tema di "Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni".
  3. È sempre fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga necessario, di chiedere integrazioni alla documentazione, indicata nei commi precedenti.

---

## **TITOLO II - Disciplina urbanistica**

### **Art.14 Classificazione del territorio comunale**

1. Ai sensi della LR 12/2005, art. 10, il Piano delle Regole individua negli elaborati cartografici PR.01 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole":
  - a. I Nuclei di Antica Formazione (NAF)
  - b. Gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), con la relativa articolazione e disciplina.
  - c. Gli Ambiti Agricoli, comprendenti le parti di territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, i complessi cascinali anche di valore storico-architettonico,
  - d. Gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale del Documento di Piano e gli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi, cui si rinvia per la disciplina specifica.
  - e. Gli ambiti ricadenti in norma transitoria.

## **CAPO I - AMBITI DELLA CONSERVAZIONE**

### **Art.15 Definizione**

1. Gli Ambiti della conservazione comprendono le parti del tessuto urbano, i beni e i nuclei cascinali con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.

### **Art.16 Nuclei di Antica Formazione - Disciplina**

1. I Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Piano delle Regole nella Tav. PR 01 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole".
2. Ai Nuclei Cascinali, come individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Piano delle Regole nella Tav. PR 01 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole", rilevata la cessazione della funzione agricola, si applicano le medesime regole dei Nuclei di Antica Formazione.
3. Nei Nuclei Cascinali, nel caso in cui la funzione agricola delle attività caratterizzi ancora l'uso degli edifici, si applicano le regole generali dell'ambito agricolo.
4. Gli interventi ammessi si attuano secondo le seguenti modalità:
  - a. titolo abilitativo diretto in caso di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originari dell'edificio;
  - b. titolo abilitativo diretto convenzionato, per gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e sedime e per gli ambiti individuati con apposito perimetro;
  - c. titolo abilitativo diretto convenzionato per gli interventi nei Nuclei Cascinali oltre la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
5. Per gli edifici di valore monumentale vincolati e per gli edifici di valore storico, individuati nella tav. QC.08, sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria e

straordinaria. Interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi unicamente a condizione del mantenimento delle componenti architettoniche ed artistiche di valore o comunque caratterizzanti l'edificio, senza possibilità di demolizione e ricostruzione, se non per comprovate ragioni di tipo strutturale che ne impedirebbero l'intervento.

6. Per gli edifici estranei al contesto, individuati nella tav. QC.08, si applicano le disposizioni degli Ambiti residenziali a impianto unitario, di cui all'art. 19 delle presenti norme.
7. Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
  - a. [P] produttivo;
  - b. [C] commerciale - GSV;
  - c. [Ru] rurale.

### Indici e parametri

8. Agli interventi nei NAF si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a. SL massima = esistente. Se inferiore si applica  $IF = 2,5 \text{ mc/mq}$ ;
  - b. H massima = esistente. Previo parere della Commissione Paesaggio è possibile l'allineamento all'edificio limitrofo più alto
  - c.  $IC \leq$  esistente.
  - d.  $IPF \geq$  esistente.
9. È ammesso un incremento volumetrico della SL esistente, previo convenzionamento e parere della Commissione Paesaggio, nel limite del:
  - a. 10% per interventi che interessano porzioni del corpo edilizio, rispettandone la natura morfologica e tipologica;
  - b. 20% in caso di interventi unitari di ristrutturazione edilizia che interessano complessivamente il corpo edilizio in oggetto.
10. In caso di interventi unitari che interessano intere corti o cortine edilizie, previo convenzionamento e parere della Commissione Paesaggio, oltre all'incentivo di cui al precedente comma, nel calcolo della SL esistente possono essere considerati tutti i fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni e gli edifici accessori, a condizione che la volumetria delle stesse sia accorpata all'edificio principale o comunque meglio integrata nel contesto.
11. È ammessa la chiusura dei portici dei rustici e dei fienili nei limiti definiti dai pilastri perimetrali esistenti, previo Parere della Commissione Paesaggio.
12. Negli ambiti cascinali in cui è presente l'attività agricola si considera la stessa quale attività prevalente, tutelandone la continuità. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti artt. 6 e 8.

### Art.17 Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione

1. Gli interventi edilizi entro il perimetro dei NAF dovranno adeguarsi alle prescrizioni morfologiche che devono essere osservate negli interventi edilizi diretti, ovvero convenzionati, in quanto meritevoli di tutela per la loro morfologia, i materiali costitutivi, la collocazione, la composizione ovvero per il relativo apparato decorativo.
2. La presentazione del progetto dovrà prevedere:
  - a. accurato rilievo in piante ed in prospetto degli edifici esistenti, geometrico e materico, e da un accurato

- 
- rilievo delle pavimentazioni esistenti, dei giardini monumentali con particolare attenzione agli alberi di alto fusto e di adeguato rilievo fotografico. Deve essere allegata un'ampia documentazione fotografica anche degli interni agibili e significativi;
- b. I progetti relativi a edifici e ad aree vincolate dal D.Lgs. n. 42/2004 (ex L. 1089/39) devono raccogliere i preventivi pareri della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio.
3. Relativamente alle prescrizioni morfologiche, si segnalano i seguenti elementi:
- a. Non è consentito il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e successivi aggiornamenti.
- b. gli allineamenti di cortina stradale: l'intervento edilizio dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o allinearsi a quelli prevalenti;
- c. le facciate di pregio e in generale i fronti edilizi: sono ammessi interventi di tipo manutentivo e/o di restauro degli elementi originari, salvo che le facciate abbiano subito interventi incongrui con la composizione architettonica. Gli apparati decorativi, quali targhe, affreschi e simili devono essere, ove possibile, mantenuti. I colori delle facciate dovranno essere proposti in sede di presentazione del titolo edilizio, allegando idonea campionatura che l'Ufficio Tecnico potrà verificare in loco, qualora si rendesse necessario.
- d. gli spazi unitari: deve essere conservata l'unitarietà di corti, aie e piazzette; nei casi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione deve essere presentato un progetto delle sistemazioni esterne con particolare attenzione a recinzioni ed al verde.
- e. le coperture: la sagoma e il materiale delle coperture costituiscono elementi architettonicamente rilevanti, pertanto nei nuclei di antica formazione è vietato alterarne l'andamento, se non per mezzo di convenzionamento come previsto al precedente art. 16 comma 4 lettera b) e l'utilizzo di tecniche costruttive diverse dalla tradizione, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di interventi sui manufatti originari non coerenti con la composizione architettonica dell'edificio o del contesto, poiché l'eventuale esistente discontinuità è, in generale, considerata un elemento di pregio ambientale. Gli sporti di gronda dovranno, ove possibile, essere conservati o riportati alle fogge originarie sia in termini dimensionali (aggetto) sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto;
- f. i parcheggi privati sono reperiti secondo quanto stabilito al precedente art. 10.
- g. è consentito derogare alle prescrizioni morfologiche, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e sempre che esse siano comunque mirate a valorizzare le caratteristiche peculiari del nucleo nonché al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.

## CAPO II - AMBITI DEL CONSOLIDAMENTO

### **Art.18 Definizione**

1. Gli Ambiti del Consolidamento comprendono quelle parti del tessuto urbano consolidato caratterizzate da una struttura urbana consolidata e che in alcune parti richiedono interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, senza necessitare interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Sono classificati all'interno di questi ambiti i seguenti tessuti:
  - Ambiti residenziale a impianto unitario
  - Ambiti residenziale a bassa densità
  - Ambiti per attività economiche

3. Gli interventi ammessi negli ambiti del consolidamento sono finalizzati al mantenimento della qualità edilizia e urbanistica, con particolare attenzione sia ai manufatti e agli spazi privati che alle loro relazioni con i luoghi di uso pubblico, perseguendo altresì l'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti.
4. Nella Tavola PR.01 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole" sono individuati i tessuti definiti al c. 2.
5. Si individuano gli ambiti da assoggettare a permesso di costruire convenzionato, in ragione dell'estensione e della necessità di garantire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Agli stessi si applicano gli indici e parametri del tessuto di riferimento. L'attuazione di questi ambiti determina un aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comportando il reperimento totale o parziale delle aree ai sensi del precedente art. 6 e secondo quanto previsto dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
6. Nel caso di recupero di sottotetti esistenti, gli interventi devono essere conformi alla Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni. In tutti gli ambiti ove è consentito il recupero dei sottotetti debbono essere reperite le aree a parcheggio previste dalla Legge Regionale 12/2005. Qualora le aree del parcheggio non siano reperibili all'interno dell'area di pertinenza degli edifici ove vengono recuperati i sottotetti tali aree possono essere individuate nell'intorno o monetizzate.
7. I colori delle facciate dovranno essere proposti in sede di presentazione del titolo edilizio, allegando idonea campionatura che l'Ufficio Tecnico potrà verificare in loco, qualora si rendesse necessario. Contestualmente deve essere presentato anche il progetto di sistemazione delle aree esterne.

### **Art.19 Ambiti residenziali a impianto unitario - Disciplina**

1. Sono ambiti che costituiscono parti di città cresciute in modo omogeneo, sia per mezzo di piani di lottizzazione unitari, sia per ambiti esito di interventi diretti, che hanno raggiunto un assetto stabile, compiuto, non suscettibile di modificazioni tali da far mutare l'assetto complessivo dell'area.
2. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 6, sono assentiti a mezzo di titolo abilitativo diretto.
3. Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
  - a. [P] produttiva;
  - b. [C] commercio - GSV, attività di vendita all'ingrosso;
  - c. [Ru] rurale.

#### **Indici e parametri**

4. Per gli interventi negli ambiti a impianto unitario si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a. SL massima = esistente
  - b. H massima = esistente
  - c.  $IC \leq 30\%$
  - d.  $IPF \geq 30\%$
5. È ammesso un incremento una tantum della SL esistente nel limite del 15% dell'edificio. Questi ampliamenti sono ammessi nel rispetto di:
  - la non cumulabilità con altri bonus;
  - il rispetto degli altri parametri edilizi e urbanistici generali e d'ambito.

---

## **Art.20 Ambiti residenziali a bassa densità - Disciplina**

1. Sono ambiti che costituiscono parti di città cresciute in modo incrementale, caratterizzati da eterogeneità morfologica e tipologica, definendo un contesto non compiuto e ancora in evoluzione.
2. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 6, sono assentiti a mezzo di titolo abilitativo diretto.
3. Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
  - a. [P] produttiva;
  - b. [C] commercio - GSV, attività di vendita all'ingrosso;
  - c. [Ru] rurale.

### **Indici e parametri**

4. Per gli interventi negli ambiti di ricomposizione urbana si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a.  $IF \leq 0,5 \text{ mq/mq}$
  - b. H massima = m. 10,50 o esistente se superiore
  - c.  $IC \leq 30\%$
  - d.  $IPF \geq 30\%$
5. È ammesso un incremento una tantum della SL esistente nel limite del 15% dell'edificio. Questi ampliamenti sono ammessi nel rispetto di:
  - la non cumulabilità con altri bonus;
  - il rispetto degli altri parametri edilizi e urbanistici generali e d'ambito.

## **Art.21 Ambiti per attività economiche - Disciplina**

1. Sono ambiti dal tessuto urbano consolidato le cui funzioni prevalenti afferiscono alle attività economiche in senso ampio, con funzioni produttive, artigianali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio, magazzini e depositi, servizi privati.
2. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 6. Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
  - a. [R] residenza;
  - b. [P] produttivo - Logistica;
  - c. [C] commercio - GSV;
  - d. [Ru] rurale.
3. È ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia, per una superficie non superiore a 150 mq di SL su di una superficie complessiva per attività economiche non inferiore a 1.000 mq di SL, alla quale deve essere asservito.
4. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione contribuiscono attraverso le dotazioni pubbliche richieste all'adeguamento dell'asse viario e delle relative dotazioni su cui si affacciano, prevedendo anche la realizzazione o il completamento della rete ciclabile e pedonale.
5. Gli interventi ammessi si attuano secondo le seguenti modalità:
  - a. titolo abilitativo diretto in caso di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con modifica di sagoma e sedime, nuova costruzione;

- b. titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi che interessano la localizzazione di MSV e per gli interventi in ambiti sui quali insistono previsioni del Piano dei Servizi, in particolare di nuovi percorsi ciclabili e pedonali.
- 6. Non sono ammessi nuovi insediamenti di industrie classificate insalubri di 1^ classe salvo specifico Studio di Compatibilità Ambientale.
- 7. Le aree destinate ad attività produttive che prospettano su vie pubbliche devono garantire per le nuove edificazioni una fascia di mitigazione ambientale di almeno 15,00 ml dal confine di proprietà ove è consentita la formazione dei parcheggi privati.
- 8. Gli interventi di mitigazione dovranno prevedere la sistemazione a verde e la messa a dimora di alberi con essenze prevalentemente autoctone della pianura lombarda.

**Indici e parametri**

- 9. Per gli interventi negli ambiti per le attività economiche si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a. IF = 0,7 mq/mq
  - b. H massima = 15 m (al netto degli impianti e delle attrezzature tecnologiche)
  - c. IC ≤ 55%
  - d. IPF ≥ 10%
- 10. È ammesso un incremento una tantum della SL esistente nel limite del 10%, nel rispetto degli altri parametri di zona, a fronte del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, come definiti all’art. 12 delle presenti norme.

**Art.22 Ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato**

- 1. Il Piano delle Regole, negli elaborati PR.01 e PR.02 individua gli ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato.
- 2. A tali ambiti si applicano indici e parametri e destinazioni d’uso come definiti dalla successiva tabella.

Ambito	ST (mq)	Funzione principale	Indici e parametri			Incremento volumetrico			Totale	
			If (mq/mq)	SL (mq)	Dotazione di servizi (mq)	If (mq/mq)	SL (mq)	Dotazione di servizi (mq)	SL (mq)	Dotazione di servizi (mq)
PdC1	22.295	R		esistente		20%	2.000	1.200	11.958	1.200
PdC2	4.658	R		esistente		28%	833	500	3.833	500
PdC3	3.880	R	0,5	1.940	1.164	0,1	388	233	2.328	1.397
PdC4	3.726	C	0,1	373	279				373	279

- 3. Negli ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato ricadenti nel NAF, viene riconosciuto il volume esistente. Nel caso in cui il volume esistente sia inferiore a 2,5 mc/mq, si applica tale indice.
- 4. Per gli interventi fino alla manutenzione straordinaria non è richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato.
- 5. Per l’ambito PdC1 si prevedono specifiche disposizioni:
  - a. dovranno essere recuperati gli edifici vincolati, mentre la nuova edificazione delle aree dovrà concentrarsi nel comparto a nord-ovest, ove è consentita la demolizione degli edifici esistenti non vincolanti.
  - b. Il progetto deve essere corredato da un accurato rilievo geometrico e materico e da un’ampia documentazione fotografica anche degli interni agibili e significativi.

- 
- c. Gli edifici di nuova previsione dovranno avere un'altezza H non superiore a 10,50 mt, ovvero 3 piani fuori terra, rispettando un impianto morfologico a corte.
  - d. Nella convenzione si dovrà prevedere il recupero del sentiero pedonale che dalla via Vittorio Emanuele, a est della Villa, dovrà proseguire fino al Parco Pinetina.
  - e. In convenzione dovranno infine essere definiti l'uso e l'attrezzatura delle aree pubbliche comprese tra la via delle Industrie e le aree private della Villa Simonetta.

## CAPO III - AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

### Art.23 Definizione

1. Le aree destinate all'agricoltura sono intese sia come funzione economica dell'attività agricola, sia come attività di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del paesaggio, sia come ruolo di presidio del territorio.
2. Le disposizioni, di cui al presente capo si applicano alle aree destinate all'agricoltura così come individuate dal Piano delle Regole. Nelle aree disciplinate dal presente articolo si applicano altresì le disposizioni contenute nel Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura – della L.R. 12/2005 e s.m.i. ad eccezione delle aree ricadenti nei PLIS per le quali si applica la disciplina stabilita dai relativi strumenti.
3. Per gli edifici esistenti con funzione diversa da quella rurale, regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
4. Gli ambiti destinati all'agricoltura sono suddivisi secondo la seguente classificazione:
  - a. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico (AAS)
  - b. Ambiti Agricoli Ordinari (AAO)
5. Gli ambiti destinati all'agricoltura sono individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici Tav. PR.01 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole" del Piano delle Regole.

### Art.24 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico - Disciplina

1. Gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico (AAS) sono individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e della Brianza e sono recepiti dal PGT.
2. Gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico (AAS) perseguono gli obiettivi e gli indirizzi definiti dagli artt. 6 e 7 del PTCP vigente.
3. Laddove compatibili con gli strumenti sovraordinati, agli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico si applicano inoltre le norme di cui al successivo art. 25, commi 2, 3, 4, 5, 6.

### Art.25 Ambiti Agricoli Ordinari - Disciplina

1. Gli Ambiti Agricoli Ordinari (AAO) sono disciplinati dalle disposizioni di cui al Titolo III della LR 12/2005 "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" nonché, se interessate dalla presenza di boschi, dalle disposizioni in materia forestale.
2. Le attività ammissibili, di cui al Titolo III della LR 12/2005, entro le aree destinate all'agricoltura sono:
  - a. la coltivazione del fondo, la silvicoltura, l'allevamento di animali;
  - b. le attività in stretta connessione a quelle sopra esposte, ossia dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;



- c. le attività di agriturismo in termini di legge con riferimento alla disciplina di settore;
  - d. la residenza del conduttore del fondo e dei suoi collaboratori.
3. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 8
4. Gli interventi edilizi ammessi sono:
- a. per la nuova edificazione è richiesto un piano esecutivo connesso al piano aziendale agricolo esteso per una superficie minima di pari a mq 30.000;
  - b. l'edificazione di nuovi fabbricati rurali, di serre mobili, stagionali e temporanee come da normativa vigente;
  - c. per i manufatti esistenti sono consentiti, oltre agli interventi relativi a modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici, la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;
  - d. è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo e ad esclusione della sola costruzione di deposito attrezzi (dimensione massima mt 2,50 x mt 2,50, h mt 2,20).
5. In caso di cessazione dell'attività agricola è necessario che siano verificate le seguenti prescrizioni:
- a. produzione della certificazione in termini di legge relativa alla dismissione dell'azienda;
  - b. il terreno, relativo all'attività dismessa, deve conservare la vocazione agricola per effettuare le attività consentite, di cui al comma 1;
  - c. le cascine già esistenti possono essere recuperate previo parere vincolante della Commissione Paesaggio;
  - d. sono sempre fatte salve tutte le leggi e le normative di settore inerenti le attività sopra specificate.
6. La viabilità, i percorsi ciclopeditoni ed equestri e i parcheggi, negli ambiti agricoli contribuiscono alla valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'intero territorio comunale, con particolare riferimento agli ambiti ricadenti nel PLIS PANE.
- a. I percorsi individuati come strade campestri e interpoderali di valore storico-ambientale devono essere mantenuti aperti al pubblico transito ciclo-pedonale, e non possono essere soggetti ad interventi che impediscano o comunque limitino tale pubblico transito.
  - b. Nelle sistemazioni delle strade esistenti è vietata qualunque pavimentazione di tipo bituminoso.
  - c. Laddove non sussistano impedimenti dovuti all'orografia o ad altri elementi naturalistico-ambientali, il rifacimento di percorsi esistenti deve rispettare la normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
  - d. Lungo le strade comprese negli ambiti agricoli è vietata l'apposizione di cartelloni pubblicitari, nonché l'impianto di nuovi distributori di carburante.
  - e. Non è ammessa la chiusura di strade, sentieri o percorsi pubblici o di uso pubblico, eccettuati i casi specificatamente autorizzati di volta in volta dal Comune per motivi di sicurezza e di difesa ambientale.
  - f. Gli impedimenti alla libera fruizione di strade, sentieri o percorsi pubblici o di uso pubblico non autorizzati dal Comune devono essere rimossi con le modalità ed entro i tempi previsti dal Comune stesso.
  - g. La pavimentazione di strade, sentieri o percorsi pubblici o di uso pubblico deve essere conservata nei suoi caratteri tradizionali.
  - h. I percorsi ciclabili ed equestri devono essere, nei limiti del possibile, separati dal traffico veicolare.
  - i. Negli ambiti agricoli è consentita l'attività agrituristica con riferimento alla LR 96/2006; è vietato insediare campeggi; è vietato l'abbandono di rifiuti di qualsiasi natura.
7. Le aree boscate individuate dal P.G.T. così come le formazioni di siepi e filari esistenti e gli elementi arboreo-arbustivi minori ancorché non individuati nelle tavole di P.G.T. devono essere conservati e potenziati. Ogni intervento di gestione degli stessi deve essere autorizzato dal Comune.

---

## TITOLO III - Attività commerciali

### CAPO I - DEFINIZIONI

#### Art.26 Destinazione d'uso commerciale e assimilate

1. Sono destinazioni d'uso commerciali quelle definite ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998.
2. Ai fini del calcolo delle superfici si utilizzano i seguenti parametri:
  - a. Superficie Lorda complessiva (SL): fa riferimento alla definizione di cui all'art. 4 delle presenti norme.
  - b. Superficie di Vendita (S.d.V.): come definita dalla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i.
3. Per destinazione commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita al dettaglio esercitata da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende al consumatore finale, a condizione che negli spazi siano garantiti:
  - la presenza di personale addetto alla vendita
  - lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio
  - l'accesso libero e diretto del pubblico
4. Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali: servizi, magazzini, spogliatoi, uffici, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita.
5. È considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso se avente accesso diretto al pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o se legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.
6. La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:
  - l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica;
  - la superficie di vendita non sia superiore a mq 150.
7. Per destinazione assimilata a quella commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la fornitura di servizi e/o la produzione per il loro consumo immediato, esercitate da chiunque professionalmente produca e/o eroghi servizi al consumatore finale, ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani. In generale rientrano in tale categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa.
8. Sono inoltre da ricondurre alle attività assimilate a quella commerciale gli immobili o parti di essi utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali teatri, cinematografi, sale congressi e simili.
9. Sono inoltre assimilate alle attività commerciali, purché svolte all'interno di immobili o parti di essi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alla prestazione dei servizi:
  - le agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi alla circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni;
  - gli sportelli bancari e di prodotti finanziari;
  - gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

## CAPO II - CLASSIFICAZIONE

### **Art.27 Classificazione delle attività commerciali**

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, le attività di vendita su area privata sono classificate come segue:
  - a. Esercizi di Vicinato (EV): esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq;
  - b. Medie Strutture di Vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq;
  - c. Grandi Strutture di Vendita (GSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
  - d. Strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per la definizione si rimanda alla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i;
  - e. Centri commerciali naturali:
    - le aree comprese nei perimetri dei Distretti Urbani del Commercio iscritti nell'apposito elenco della Regione Lombardia;
    - le gallerie commerciali urbane, storicamente definite o ricavate dal recupero di superfici esistenti in edifici vincolati, che si affacciano ad un passaggio pubblico o di uso pubblico già esistente;
    - i mercati comunali su aree pubbliche, anche coperti;
    - gli eventuali ulteriori tratti stradali, caratterizzati da una presenza continua e significativa di attività commerciali, pubblici esercizi ed altri servizi a fronte strada, che verranno periodicamente riconosciuti come tali con appositi atti ricognitivi del Comune.

### **Art.28 Negozi di storica attività**

1. Per negozi storici, caratterizzanti con la loro presenza il tessuto commerciale del comune, si intendono gli esercizi commerciali di vicinato e i pubblici esercizi, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia di negozi storici di rilievo locale ovvero meritevoli di segnalazione.

## CAPO III - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

### **Art.29 Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata**

1. È ammesso l'insediamento di Esercizi di Vicinato (EV) in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.
2. È ammesso l'insediamento di Medie Strutture di Vendita (MSV) negli Ambiti per attività economiche, previa verifica di compatibilità con il tessuto esistente, di verifica della dotazione di aree per servizi e parcheggi e dei requisiti di accessibilità.
3. Non è ammesso l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita (GSV) su tutto il territorio comunale.

### **Art.30 Attività di vendita all'ingrosso**

1. Le attività di vendita all'ingrosso sono consentite esclusivamente negli Ambiti per attività economiche, mediante titolo abilitativo convenzionato e previo apposito studio che ne verifichi la compatibilità in relazione ai carichi di traffico indotti sulla rete viabilistica, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci e alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo.

---

### **Art.31 Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo**

1. Ai sensi dell'art.5 comma 2 della LR n. 8/2013, non è ritenuta compatibile l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito localizzati entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori, parchi urbani e spazi di aggregazione esistenti o in progetto, come individuati nella tav. PS.01.
2. La distanza di 500 m deve essere misurata dall'ingresso considerato come principale della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione dei ricettori sensibili di cui al precedente comma.
3. Al fine di garantire la sicurezza urbana, la salute pubblica e la sostenibilità del sistema della mobilità, negli ambiti che non rientrano tra quelli esclusi al precedente comma 1, si dovranno effettuare studi e approfondimenti che dimostrino la compatibilità della funzione con il tessuto e gli ambiti di riferimento. In particolare dovranno essere realizzati un apposito studio di traffico e mobilità e analisi di impatto acustico.
4. Ai sensi dell'art. 51 c. 1bis della LR 12/2005, al fine di evitare possibili danni alla salute, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, all'ambiente ed al paesaggio, ivi incluse la tutela del decoro, del contesto sociale e architettonico, nonché alla salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale, è fatto divieto di installazione di sale gioco e apparecchi per il gioco d'azzardo nel NAF e nei nuclei cascinali.

## **CAPO IV - CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI**

### **Art.32 Parcheggi pertinenziali**

1. La dotazione di parcheggi pertinenziali per nuove funzioni commerciali a esclusione degli esercizi di vicinato e dovuta ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., nelle quantità minime richieste dalla legge n. 1150/42 art. 41-sexies.
2. In tutti gli interventi di nuova costruzione, la dotazione di parcheggi pertinenziali prescritta dalla legge deve essere realizzata preferibilmente in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità. Alternativamente i parcheggi dovranno in primordine essere realizzati in struttura e in subordine soprassuolo.
3. In caso di realizzazione soprassuolo e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente l'area destinata a parcheggi dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di due alberi di alto fusto a pronto effetto, del diametro minimo di 10 cm, ogni posto auto realizzato al fine di garantire i servizi ecosistemici (nel rispetto delle distanze disciplinate all'art. 892 del Codice Civile). Laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco, la piantumazione potrà essere effettuata in primordine nel perimetro del lotto di intervento, in subordine in altre aree pubbliche come indicato dall'Amministrazione.

### **Art.33 Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio**

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di attività di vendita al dettaglio fino a 150 mq di superficie di vendita sono soggetti a previa comunicazione al Comune.
2. Per le MSV l'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

### **Art.34 Dotazioni di servizi**

1. Ai sensi dell'art. 150 della L.R. 6/2010 e s.m.i., in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso sono richieste le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:
  - a. Esercizi di Vicinato: nessuna dotazione, ad eccezione dei casi previsti al successivo c.4;
  - b. Medie Strutture di Vendita: 100% della SL
  - c. Grandi Strutture di Vendita: 200% della SL.
2. Le aree per servizi pubblici da destinare a parcheggi per le MSV e GSV non potranno essere inferiori al 50% della dotazione complessiva.
3. In caso di interventi comportanti cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso funzioni urbane commerciali le dotazioni previste sono indicate all'art. 15 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, ad eccezione di casi previsti al successivo comma 4.
4. Gli Esercizi di Vicinato non determinano la necessita di reperire nuova dotazione nei NAF, nei Tessuti residenziali a impianto unitario e nei Tessuti residenziali a bassa densità. Nei Tessuti per attività economiche viene richiesto il 100% della SL.
5. Le dotazioni territoriali per servizi devono essere reperite mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico all'Amministrazione Comunale o, in alternativa, totale o parziale monetizzazione qualora non risulti possibile o non opportuna per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali.

## **TITOLO IV - Tutele speciali e sovraordinate, ambiente e paesaggio**

### **CAPO I - TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE**

#### **Art.35 Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e di settore**

1. Il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale, nonché ai piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti, secondo quanto specificatamente stabilito ai successivi articoli. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio se non direttamente vincolanti, sono riportati negli elaborati cartografici PR.03 "Vincoli amministrativi e ambientali" del Piano delle Regole.
2. In relazione ai criteri regionali che forniscono le linee guida per la prevenzione del rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala locale, in raccordo con le disposizioni dell'art. 57 della L.R. 12/2005, è stato attribuito al territorio un valore di classe di fattibilità geologica, come individuato alla Tav. 6 della Componente geologica, idrogeologica e sismica.
3. Il PGT recepisce, agli elaborati cartografici QC.02, PR.03 e PR.04 le aree e gli elementi del paesaggio da sottoporre alle prescrizioni indirette del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza.

- 
4. Il Piano delle Regole individua alla tav. PR.04 le aree boscate, come definite al D.Lgs. 34/2018, art. 3, commi 3 e 4, per la cui trasformabilità si applicano i disposti di cui all'articolo 44 della LR 31/08 "Legge forestale regionale", come modificato dall'art. 2 della LR 15/7/2014 n.21.
  5. Il PGT recepisce le limitazioni e attività ammesse nelle zone interessate dalle attività di volo dell'aeroporto di Linate, in recepimento del Codice della navigazione aerea, come individuate alla Tav. PR.03.

### **Art.36 Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001**

1. Il Piano delle Regole per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante recepisce l'elaborato tecnico redatto ai sensi del DM 9 Maggio 2001 (attuativo dell'art. 14 del DLgs 334/1999) che obbliga i Comuni, nel cui territorio siano presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante, a dotarsi di strumenti per il controllo e la valutazione della compatibilità territoriale tra stabilimenti, insediamenti abitativi ed ambiente. Tale Elaborato Tecnico è allegato al presente Piano.
2. Il Piano delle Regole riporta negli elaborati cartografici PR.03 "Vincoli amministrativi e ambientali", le aree da sottoporre a specifica regolamentazione. Si tratta delle aree direttamente interessate dagli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose e delle connesse zone di rispetto e/o attenzione. Si rimanda all'elenco delle attività contenute nell'Elaborato tecnico.
3. Su tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività soggette alle disposizioni del D.Lgs. 334/99 s.m.i. È ammesso il mantenimento delle attività esistenti sul territorio comunale.

## **CAPO II - AMBIENTE E PAESAGGIO**

### **Art.37 Disposizioni per la tutela dell'ambiente e del paesaggio**

1. Al fine di garantire un equilibrio tra i processi di antropizzazione e la dotazione di risorse naturali ed ambientali, per garantire il massimo benessere possibile per la comunità insediata, si individuano indirizzi e disposizioni utili a valorizzare la componente paesaggistica e ambientale del PGT, sia attraverso il recepimento di disposizioni di rilevanza sovracomunale, sia con specifiche alla scala locale.
2. Ai sensi dell'art.11 del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, il PGT individua gli elementi geomorfologici per i quali non sono ammesse:
  - nuove edificazioni nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua.
  - nuove edificazioni nella porzione di territorio che comprende l'orlo di terrazzo, la sua scarpata morfologica nonché una fascia di profondità di 10 m a partire dall'orlo di terrazzo verso il ripiano superiore e dal piede della scarpata verso il ripiano inferiore.
3. Ai sensi dell'art. 24 del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, il PGT individua l'idrografia artificiale, dove si prevede:
  - una fascia di 50 m lungo entrambe le sponde del Canale Villoresi dove è fatto divieto di prevedere e realizzare nuovi interventi, come definiti al c. 4, lett. a. dell'art. 24 del PTCP;
  - una fascia di 10 m lungo entrambe le sponde del Canale Villoresi dove sono ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del canale e il recupero dei manufatti idraulici, come definiti al c. 4 lett. b. dell'art. 24 del PTCP
4. Ai sensi dell'art. 28 del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, il PGT individua alla tavola PR.04 la viabilità di interesse paesaggistico, classificando:
  - le strade panoramiche, lungo le quali si definisce una fascia di rispetto di 10 metri, al fine di garantire

la salvaguardia dei valori paesaggistici del contesto territoriale. Nella fascia di rispetto delle strade panoramiche non possono essere realizzate nuove edificazioni. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia. È inoltre vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.

- la rete delle strade rurali, composta dalla rete di strade vicinali, consortili e comunali d'equipaggiamento degli spazi aperti. Si dispone che tali strade rurali non possano essere trasformate nell'uso, siano mantenute prioritariamente nella pavimentazione priva di manto bitumato e vengano precluse al traffico motorizzato.
5. Ai sensi dell'art. 31 del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, il PGT individua la Rete Verde di ricomposizione paesaggistica. Negli ambiti in essa ricadenti vigono le seguenti prescrizioni:
- all'interno della Rete Verde non possono essere realizzate opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo;
  - negli ambiti in cui sono previsti interventi di impermeabilizzazione del suolo, già previsti dalla pianificazione urbanistica comunale alla data di adozione del PTCP, è ammessa la trasformazione. Si dovranno prevedere opere di mitigazione e compensazione territoriale, da condividere in fase di approvazione dei progetti in sede di Commissione Paesaggio.
6. Ai sensi dell'art. 34 del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, il PGT individua gli Ambiti di interesse provinciale, per i quali l'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo necessita azioni di coordinamento d'intesa con la Provincia. Non necessitano azioni di coordinamento con la Provincia ambiti minimi con un'estensione inferiore a 10.000 mq.
7. Negli Ambiti di Azione Paesaggistica, di cui all'art. 33 del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, è vietato l'insediamento di nuove serre fisse per la coltivazione.
8. Sull'intero territorio comunale, al fine della tutela dell'ambiente e del paesaggio, sono vietati i seguenti interventi:
- a. l'apertura di nuove cave, fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione;
  - b. la realizzazione di discariche, anche controllate;
  - c. i depositi all'aperto di rottami e materiali ferrosi, fatti salvi i depositi esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., i quali dovranno essere ambientati con idonee aree di rispetto e fasce verdi piantumate sulla base di uno specifico progetto concordato con il Responsabile del Procedimento.

### **Art.38 PLIS P.A.N.E.**

1. Il PGT individua con apposito perimetro le aree ricadenti all'interno del PLIS P.A.N.E.
2. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro del PLIS P.A.N.E., non essendo vigente un piano particolareggiato del parco, si attivano tutte le misure di tutela e salvaguardia ambientale e paesaggistica utili a valorizzare la valenza ambientale e paesaggistica.
3. In tali ambiti si promuovono politiche di sviluppo e valorizzazione di concerto e in coordinamento con il PLIS.

---

## **TITOLO V - Norme transitorie e finali**

### **Art.39 Norma transitoria**

1. Ai Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del PGT, continua ad applicarsi, fino al loro completamento, la disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione.
2. La previsione del precedente comma si applica altresì ai Piani Attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, qualora la loro definitiva approvazione intervenga anteriormente all'approvazione del PGT.
3. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle indicazioni del PGT Vigente in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.
4. Per le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione disciplinati negli Indirizzi normativi e schede -norma del Documento di Piano, sono consentiti, nelle more della proposta e della successiva adozione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, fino alla manutenzione straordinaria.

### **Art.40 Saturazione edificatoria delle aree**

1. Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal PGT. Ai fini della verifica di saturazione si applica il Lotto funzionale.
2. Sono irrilevanti frazionamenti di aree intervenuti successivamente ai titoli assentiti e realizzati per la parte già utilizzata quale pertinenza in occasione del rilascio di precedenti titoli edilizi.

### **Art.41 Deroghe**

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della LR 12/05, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme.
2. Le deroghe sono sempre ammesse per interventi finalizzati all'abbattimento di barriere architettoniche, anche nel caso comportino incrementi volumetrici oltre l'indice edificatorio.

### **Art.42 Norma finale**

1. Ad avvenuto completamento degli interventi, le aree e gli immobili disciplinati dalla normativa transitoria saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della certificazione e ricognizione compiuta dal competente ufficio.
2. Le forme di incentivazione volumetrica previste dalle presenti norme non sono cumulabili e sono alternative ad altre previste a livello sovraordinato e/o settoriale.



