





**Sindaco**

Emanuele Galimberti

**Assessore alla Programmazione e Tutela del Territorio, Viabilità, Ambiente, Politiche per l'energia, Qualità**

Roberto Mantese

**Responsabile del Procedimento**

Danilo Castellini

**UBISTUDIO Srl**

Alessandro Ali

con Mariasilvia Agresta, Maddalena Leanza, Lara Valtorta

**Comune di Bovisio Masciago - Area Tecnica**

Danilo Castellini, responsabile ufficio urbanistica , edilizia privata e opere pubbliche

Emanuela Biffi, istruttore tecnico

Serena Vettore, istruttore tecnico

**Comune di Bovisio Masciago - Area amministrativo, demografici e segreteria generale**

Marta Oltolini, dirigente

## Piano delle Regole – Disposizioni di attuazione

### Indice

#### **Titolo I - Disposizioni preliminari**

Art. 1 - Valore normativo	pag.5
Art. 2 - Struttura e contenuto	pag.5
Art. 3 - Definizione degli interventi edilizi	pag.5
Art. 4 - Modalità di attuazione	pag.5
Art. 5 - Verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela ambientale	pag.6
Art. 6 - Interventi in assenza di pianificazione attuativa	pag.6
Art. 7 - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica	pag.6

#### **Titolo II - Strategie per il tessuto urbano consolidato e il territorio agricolo**

Art. 8 - Generalità	pag.8
Art. 9 - S1: Rigenerazione dei centri antichi e reintegrazione delle grandi corti	pag.8
Art. 10 - S2: Rafforzamento dell'identità degli isolati centrali	pag.9
Art. 11 - S3: Tutela della permeabilità del suolo interna ai tessuti edificati	pag.9
Art. 12 - S4: Riqualficazione energetica del patrimonio edilizio esistente	pag.10
Art. 13 - S5: Ricomposizione ambientale del torrente Seveso	pag.11
Art. 14 - S6: Reintegrazione degli spazi produttivi sottoutilizzati	pag.11
Art. 15 - S7: Rafforzamento delle aree produttive pianificate e accessibili	pag.12
Art. 16 - S8: Consolidamento del lavoro compatibile nella città	pag.12
Art. 17 - S9: Mitigazione degli impatti sul paesaggio naturale	pag.13
Art. 18 - S10: Ricostituzione del paesaggio agrario	pag.14

#### **Titolo III - Ambiti del tessuto urbano consolidato e del territorio agricolo**

##### *Capo I - Generalità*

Art. 19 - Indirizzi e prescrizioni in materia di risparmio energetico	pag.15
Art. 20 - Trasferimento della capacità insediativa	pag.15
Art. 21 - Disposizioni generali e specifiche per gli ambiti del tessuto urbano consolidato	pag.15
Art. 22 - Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	pag.17
Art. 23 - Conservazione del verde	pag.17
Art. 24 - Localizzazione degli impianti per telecomunicazioni	pag.18

##### *Capo II - Disciplina*

Art. 25 - Classificazione degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle Regole	pag.18
Art. 26 - Ambito 1   A1: Centro storico urbano	pag.19
Art. 27 - Ambito 2   A2: Identità storico culturale	pag.24
Art. 28 - Ambito 3   A3: Alta densità	pag.26
Art. 29 - Ambito 4   A4: Media densità	pag.28
Art. 30 - Ambito 5   A5: Moderata densità	pag.29
Art. 31 - Ambito 6   A6: Bassa densità	pag.30
Art. 32 - Ambito 7   A7: Terziario commerciale e direzionale	pag.31
Art. 33 - Ambito 8   A8: Attività produttive	pag.32
Art. 34 - Ambito 9   A9: Ambito residenziale da riconversione	pag.33
Art. 35 - Ambito 10   A10: Impianti di distribuzione carburanti	pag.47
Art. 36 - Ambito 11   A11: Ambito destinato all'agricoltura	pag.47

#### **Titolo IV - Disposizioni per il commercio al dettaglio in sede fissa**

Art.37 - Insiadimento di attività commerciali	pag.49
Art.38 - Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	pag.49

Art.39 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale	pag.50
Art.40 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali	pag.50

## **Titolo I – Disposizioni preliminari**

### **Art. 1 - Valore normativo**

Il Piano delle Regole, di seguito PdR, è parte del Piano di Governo del Territorio, di seguito PGT, del Comune di Bovisio Masciago ed è redatto ai sensi della L.R. 12/2005 ss.mm.ii. Il presente PdR costituisce Variante al precedente PdR approvato con D.C.C. n.28 del 04/12/2006 e non ha termine di validità ed è sempre modificabile.

### **Art. 2 - Struttura e contenuto**

2.1 Il PdR, costituito dai documenti elencati ai successivi comma, disciplina gli ambiti agricoli e gli ambiti del tessuto urbano consolidato, all'interno dell'intero territorio comunale, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

2.2 Il PdR, oltre alle presenti disposizioni è costituito dai seguenti elaborati con valore prescrittivo:

- Tav. "PdR: Strategie per il tessuto urbano consolidato e per il territorio agricolo" - scala 1:5000;
- Tav. "PdR: Densità edilizie" - scala 1:5000;

2.3 Il PdR è costituito anche dai seguenti elaborati comuni al PdR e al PdS con valore prescrittivo:

- Tav. "PdR e PdS: Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000 (tavv.1-7);
- Tav. "Disposizioni comuni del PdR e del PdS: Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali" - scala 1:5000;
- Tav. "Disposizioni comuni del PdR e del PdS: Edifici e spazi aperti di interesse culturale" - scala 1:5000;
- "Disposizioni comuni del PdR e del PdS";
- "Disposizioni comuni del PdR e del PdS: Catalogo degli elementi architettonici, decorativi e di interesse storico"
- "Disposizioni comuni del PdR e del PdS: Catalogo degli edifici e degli spazi aperti di interesse culturale";

2.4 La relazione "PdR: Quadro conoscitivo e obiettivi di piano" non ha valore prescrittivo; contiene gli apparati descrittivi e interpretativi a supporto delle scelte di piano.

### **Art. 3 - Definizione degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comuni vigenti.

### **Art. 4 - Modalità di attuazione**

4.1 Il PdR si attua mediante gli strumenti previsti dalle normative vigenti in materia.

4.2 Nei casi in cui gli interventi edilizi riguardano immobili ricadenti in ambiti territoriali con particolari caratteristiche fisico, tipologico e morfologiche da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi e/o di particolare valore ambientale, il PdR assoggetta gli interventi al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/2005, art.10, comma 2. Il permesso di costruire convenzionato è composto da tavole progettuali che disciplinano prescrivibilmente gli elementi planivolumetrici e da una convenzione. La convenzione preordinata al permesso di costruire è sottoposta alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale. La stipula della convenzione è condizione per il rilascio del permesso di costruire. La convenzione, sulla base delle risultanze dell'istruttoria, di norma dovrà prevedere:

- la cessione al Comune delle eventuali aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale;
- le relative garanzie finanziarie;
- la disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
- la cessione di parcheggi pubblici, ove necessari;
- le modalità di convenzionamento di eventuali quote di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e in affitto;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- le modalità di esecuzione delle opere.

**4.3** Ai piani attuativi si applicano gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire. Per detti comparti, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale in relazione alle destinazioni d'uso come definite all'interno delle Disposizioni comuni al PdR e al PdS è stabilita nel seguente modo:

- 1,97 mq/mq di SIp, per le destinazioni d'uso residenziali (Gf1);
- 1,24 mq/mq di SIp, per le destinazioni d'uso produttive (Gf2);
- 2,96 mq/mq di SIp per le destinazioni d'uso terziarie (Gf3), commerciali (Gf4) e ricettive (Gf5).

I valori sopra indicati, corrispondono ai rispettivi indici di cessione per infrastrutture applicate agli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica nel Documento di Piano.

#### **Art. 5 - Verifica di compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela ambientale**

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive, è obbligo del Comune di richiedere, a corredo della documentazione del piano attuativo o di quella prodotta per l'ottenimento del titolo abilitativo, l'attivazione delle procedure previste dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

#### **Art. 6 - Interventi in assenza di pianificazione attuativa**

Secondo quanto disposto dall'art.9 comma 2 del D.P.R. n°380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 % delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

#### **Art. 7 - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica**

**7.1** Gli Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono soggetti alla disciplina del Documento di Piano, dove sono determinati:

- le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico e le dotazioni infrastrutturali e di servizi;
- i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc..

7.2 Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica a carattere residenziale, saranno equiparati e normati secondo quanto previsto dalla tabella successiva:

RA = Ambito 3 | A3.1: Isolati residenziali

RC = Ambito 3 | A3.1: Isolati residenziali

R2 = Ambito 3 | A3.1: Isolati residenziali

R4 = Ambito 3 | A3.1: Isolati residenziali

R6 = Ambito 3 | A3.1: Isolati residenziali

R7 = Ambito 4 | A4: Media densità

R8 = Ambito 1 | A1: Centro Storico Urbano

R9 = Ambito 3 | A3.1: Isolati residenziali

R11 = Ambito 4 | A4: Media densità

R12 = Ambito 4 | A4: Media densità

R13 = Ambito 4 | A4: Media densità

R14 = Ambito 4 | A4: Media densità

I15 = Ambito 8 | A8: Attività produttive

T1 = Ambito 5 | A5: Moderata densità / Ambito 7 | A7: Terziario commerciale e direzionale

T16 = Ambito 7 | A7: Terziario commerciale e direzionale

R17 = Ambito 3 | A3.1: Isolati residenziali

I1 = Ambito 8 | A8: Attività produttive

I2 = Ambito 8 | A8: Attività produttive

I3 = Ambito 8 | A8: Attività produttive

I4 = Ambito 8 | A8: Attività produttive

## Titolo II - Strategie per il tessuto urbano consolidato e il territorio agricolo

### Art. 8 - Generalità

Il PdR all'interno della Tav. "PdR: Strategie per il tessuto urbano consolidato e il territorio agricolo" individua per ciascun ambito territoriale una serie di obiettivi da perseguire nella realizzazione degli interventi. All'interno della Tav. "PdR e PdS: Regole per gli interventi e l'uso del suolo" ciascuna porzione di territorio disciplinata dal PdR è contraddistinta oltre che da una sigla (*An*) indicante uno degli ambiti di appartenenza come disciplinati all'interno delle disposizioni di cui al Titolo III, anche da una sigla (*Sn*) indicante la strategia e gli obiettivi prevalenti, come disciplinati all'interno delle disposizioni di cui al presente Titolo, per la realizzazione degli interventi sui manufatti e sugli spazi aperti. I contenuti elencati nei successivi articoli costituiscono un insieme di elementi non prescrittivi con valore di indirizzo a supporto dell'attività degli Uffici tecnici e della Commissione per il paesaggio circa l'ammissibilità degli interventi e si accompagnano alla disciplina degli ambiti dettagliata al Titolo III.

### Art. 9 - S1: Rigenerazione dei centri antichi e reintegrazione delle grandi corti

9.1 Questa strategia è riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato caratterizzati da interesse storico, artistico e monumentale, intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche. Ai sensi dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni, tali ambiti sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essi compresi.

9.2 Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme;
- l'unitarietà degli interventi;
- la tutela e riqualificazione degli spazi aperti e del patrimonio vegetazionale esistente;
- il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi interni agli isolati;
- il mantenimento non soltanto degli aspetti formali dei manufatti originari ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte";
- il recupero degli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti;
- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni);
- l'apertura dei grandi ambiti cortilizi attraverso l'incremento del carattere urbano, l'estensione della trama dei percorsi dei centri storici e l'insediamento di funzioni private di interesse pubblico;
- il sostegno all'insediamento al piano terra degli edifici, sul lato interno delle corti, di attività compatibili con l'uso prevalente residenziale al fine di far percepire il carattere pubblico e aperto degli ambiti cortilizi (pubblici esercizi, piccole attività artigianali compatibili, uffici privati);

- la riqualificazione degli spazi aperti in continuità con la trama dei percorsi del tessuto storico all'esterno dell'insediamento a corte;
- il mantenimento delle cortine edilizie lungo gli assi viari;
- il mantenimento e il miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano;
- la salvaguardia e la valorizzazione finalizzata ad un complessivo recupero sia degli edifici che degli spazi aperti; la pavimentazione degli ambiti cortilizi privati interni con materiali impermeabili differenti dall'asfalto.

#### **Art. 10 - S2: Rafforzamento dell'identità degli isolati centrali**

**10.1** Questa strategia è riferita agli ambiti interessati da isolati collocati prevalentemente nella parte centrale del territorio in continuità con i due centri antichi di Bovisio e Masciago e lungo corso Italia e corso Milano. Gli edifici sono caratterizzati prevalentemente da omogeneità insediativa, dimensionale e tipologica e definiscono una cortina continua lungo la maglia stradale esistente. Al loro interno i lotti contengono edifici e aggregati edilizi secondari, ad uso residenziale e produttivo, spazi cortilizi e giardini privati. Questi ambiti costituiscono spazi di identità culturale densi di qualità ambientale, sociale ed economica all'interno del paesaggio urbano contrastando il fenomeno di uniformità e banalizzazione dell'edilizia all'interno dei centri abitati.

**10.2** Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- la conservazione della struttura urbana costituita da cortine edilizie su strada;
- l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente alle nuove esigenze d'uso e ai requisiti di carattere ambientale ed energetico;
- il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente garantendo la conservazione della continuità della cortina edilizia e, in generale, il rapporto tra spazio privato, fronte edilizio e spazio della strada;
- la reinterpretazione della continuità della cortina edilizia esistente attraverso l'articolazione delle altezze dei corpi di fabbrica in relazione alla maggiore o minore distanza del filo stradale e l'utilizzo di muri.
- la conservazione della commistione di spazi per la residenza e il lavoro;
- il raccordo con le cortine edilizie limitrofe;
- il mantenimento degli disposizioni a corte degli spazi retrostanti rispetto al fronte strada;
- la realizzazione di spazi pubblici (aree pedonali, verde pubblico) su fronte strada anche attraverso l'arretramento del corpo di fabbrica rispetto al fronte strada;
- la riqualificazione degli spazi della strada (marciapiedi, spazi alberati, pavimentazione della sede stradale).
- il sostegno al mantenimento della compatibilità degli spazi dell'abitare con quelli del lavoro (attività terziarie e commerciali su fronte strada).

#### **Art. 11 - S3: Tutela della permeabilità del suolo interna ai tessuti edificati**

**11.1** Questa strategia è riferita agli ambiti di bassa, moderata e media densità interessati da usi prevalentemente residenziali. Tali ambiti sono caratterizzati da edifici isolati su lotto con verde privato, di tipo unifamiliare o plurifamiliare e con una funzione prevalentemente residenziale pur ammettendo presenze di funzioni produttive e commerciali; a volte questi edifici costituiscono limitate cortine edilizie sulla maglia stradale. Questi ambiti costituiscono spazi di qualità ambientale nella misura in cui detengono le ultime riserve di suolo permeabile (giardini, orti e spazi cortilizi non pavimentati) all'interno del tessuto consolidato. Il valore di questi spazi è sia di natura

ecologica, in quanto assicurano uno smaltimento naturale delle acque meteoriche, che di natura paesaggistica in quanto qualificano con il patrimonio vegetazionale i tessuti edilizi e gli spazi urbani circostanti. Nell'insieme questi ambiti rappresentano delle pause nella continuità tra gli insediamenti più densi.

**11.2** Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati;
- il mantenimento della superficie coperta (Sc) e della superficie permeabile drenante (Spd) esistenti;
- il mantenimento o la riqualificazione del patrimonio vegetazionale esistente all'interno degli spazi di verde privato;
- il rispetto dei contenuti del Regolamento comunale del verde;
- la tutela della superficie permeabile drenante esistente all'interno del lotto;
- il miglioramento delle prestazioni funzionali degli edifici;
- la realizzazione di contenuti ampliamenti degli edifici all'intero della superficie coperta esistente tutelando la superficie permeabile drenante esistente;
- il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

#### **Art. 12 - S4: Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente**

**12.1** Questa strategia è trasversale agli ambiti prevalentemente residenziali di bassa, moderata, media e alta densità ed è finalizzata principalmente all'adeguamento e alla riqualificazione del patrimonio edilizio secondo le prestazioni di carattere energetico-ambientale. Questa strategia si applica anche al patrimonio edilizio esistente interessato dall'uso commerciale e produttivo-artigianale.

**12.2** Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente alle nuove esigenze d'uso e ai requisiti di carattere ambientale ed energetico;
- la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente garantendo la conservazione dei caratteri d'identità del tessuto urbano quali la cortina edilizia lungo strada e i giardini privati, unica riserva di permeabilità del suolo all'interno del tessuto urbano consolidato;
- il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale di bioedilizia;
- la realizzazione di impianti di produzione energia da fonti rinnovabili;
- il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale di bioedilizia;
- la riqualificazione degli spazi della strada (marciapiedi, spazi alberati, pavimentazione della sede stradale);
- l'incremento della copertura vegetazionale all'interno degli spazi di verde privato;
- la realizzazione di interventi mirati a contenere il fenomeno di innalzamento della temperatura all'interno delle aree produttive attraverso la realizzazione di tetti verdi, la piantumazione di essenze arboree e il ripristino, dove possibile, di quote di superfici permeabili;
- la tutela della superficie permeabile drenante esistente all'interno del lotto;
- il miglioramento delle prestazioni funzionali degli edifici;
- il mantenimento o la riqualificazione del patrimonio vegetazionale esistente all'interno degli spazi di verde privato.

## Art. 13 - S5: Ricomposizione ambientale del torrente Seveso

13.1 Questa strategia è riferita agli ambiti interessati da isolati esterni ai centri antichi di Bovisio e Masciago costruiti al lato degli argini del torrente Seveso. Sono ambiti prevalentemente residenziali caratterizzati da edifici posti lungo il limite dei lotti costituendo delle cortine edilizie discontinue e disomogenee. Sui retri dei fronti edilizi, spesso a contatto con gli argini del torrente si localizzano spazi cortilizi e spazi aperti permeabili ad uso di giardino privato. Questi ambiti definiscono nel loro insieme un sistema continuo edificato lungo il Seveso che impedisce l'integrazione dell'ambito del torrente all'interno del paesaggio urbano e la permeabilità fruitiva delle sue sponde.

13.2 Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- gli obiettivi definiti all'interno del "Accordo quadro di sviluppo territoriale: Contratto di fiume Seveso" nonché quelli definiti all'interno delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistico-ambientale e il contenimento dei processi di degrado lungo l'asta del torrente Seveso" redatte dalla Provincia di Monza e Brianza;
- il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati;
- il mantenimento o la riqualificazione del patrimonio vegetazionale esistente all'interno degli spazi di verde privato;
- il rispetto dei contenuti del Regolamento comunale del verde;
- la tutela della superficie permeabile drenante esistente all'interno del lotto;
- il miglioramento delle prestazioni funzionali degli edifici;
- la realizzazione di contenuti ampliamenti degli edifici all'intero della superficie coperta esistente tutelando la superficie permeabile drenante esistente;
- la realizzazione di percorsi pedonali lungo il retro dei lotti e le sponde del torrente;
- il reperimento di aree di interesse pubblico finalizzate alla realizzazione di percorsi e aree pedonali trasversali in grado di connettere le sponde del torrente con la rete dei percorsi urbani attestati sulla maglia stradale;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle residuali e piccole presenze produttive inglobate all'interno del tessuto edilizio e/o funzionalmente obsolete.

## Art. 14 - S6: Reintegrazione degli spazi produttivi sottoutilizzati

14.1 Questa strategia è riferita agli ambiti interessati da isolati del tessuto consolidato in cui gli edifici e gli spazi aperti contengono usi legati al lavoro (produzione, commercio, artigianato) caratterizzati da fenomeni di sottoutilizzo o dismissione. Questi ambiti ricadono prevalentemente all'interno delle parti centrali della città caratterizzate da usi residenziali e usi legati ai servizi e alle attrezzature pubbliche. Questi ambiti articolano la continuità del tessuto urbano e rappresentano un elemento di identità culturale per la città sia per il valore economico delle attività ancora ospitate e attive che per la forma e il carattere dei manufatti edilizi.

14.2 Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- il mantenimento per quanto possibile delle attività produttive ancora esistenti compatibili con i tessuti urbanizzati circostanti;
- la riconversione degli spazi in usi differenti nel caso in cui le attività produttive e commerciali siano interessate da fenomeni di dismissione;
- la realizzazione di spazi e attrezzature di interesse collettivo in grado di estendere all'interno dell'ambito il tessuto connettivo della città pubblica esistente nelle parti circostanti;
- il rafforzamento dei caratteri urbani dell'ambito in grado di evitare fenomeni di periferizzazione della città;
- la realizzazione di cortine edilizie in continuità con caratteri dei centri antichi e delle parti più centrali della città;

- l'integrazione funzionale in grado di impedire la monofunzione residenziale attraverso l'inserimento di spazi commerciali, terziari, artigianali e di servizio;
- la realizzazione di spazi e percorsi pubblici in grado di assicurare una idonea permeabilità degli isolati alla trama dei percorsi esistenti all'intorno, evitando così la formazione di recinti monofunzionali;
- la conservazione per quanto possibile dei caratteri morfologici dei manufatti produttivi di pregio mantenendo la memoria dei luoghi del lavoro;
- la realizzazione di giardini sia privati che di uso pubblico con piantumazioni di alto fusto;
- la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il tessuto residenziale circostante;
- l'incentivo al reperimento all'interno degli ambiti di dotazioni di servizio e di interesse generale per la città;
- il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale di bioedilizia.

#### **Art. 15 - S7: Rafforzamento delle aree produttive pianificate e accessibili**

**15.1** Questa strategia è riferita agli ambiti interessati da isolati del tessuto consolidato caratterizzati da spazi aperti e manufatti di grande dimensione collocati prevalentemente nel settore nord-est del territorio comunale. Sono caratterizzati da un alto profilo di accessibilità garantito dalla prossimità degli accessi al futuro sistema autostradale pedemontano, da lotti di grandi dimensioni e dotati di una rete di urbanizzazione e di un tessuto insediativo autonomi rispetto alle parti circostanti. La parte di territorio in cui ricadono questi ambiti è dotata di una buona definizione dei margini ed è caratterizzata dalla monofunzione produttiva senza alcuna integrazione con altre funzioni di servizio alle attività esistenti.

**15.2** Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- l'insediamento di attività produttive di qualità e di interesse sovralocale in grado di avvantaggiarsi dal favorevole grado di accessibilità al nuovo sistema autostradale;
- la conferma dell'uso produttivo e la sperimentazione di forme di partecipazione alla gestione "condominiale" delle risorse energetiche promuovendo una migliore dotazione di infrastrutture complesse;
- la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
- l'incentivo alla installazione di impianti per l'autoproduzione di energie da fonti rinnovabili da parte di un gestore unico: fotovoltaico, centrali a metano, biomasse o che sfruttano direttamente i cascami di calore delle attività insediate;
- il riequilibrio dell'eventuale deficit di aree per servizi di uso pubblico attraverso azioni compensative e atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi anche arborate;
- lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla compensazione di eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni);
- l'articolazione degli usi presenti consentendo l'insediamento di funzioni di servizio alle attività produttive e agli addetti.

#### **Art. 16 - S8: Consolidamento del lavoro compatibile nella città**

**16.1** Questa strategia è riferita agli ambiti interessati da edifici e spazi aperti che contengono usi legati al lavoro (produzione, commercio, artigianato) e collocati, con differenti articolazioni, in posizione idonea all'interno del

territorio comunale. La qualità delle funzioni ospitate all'interno di questi ambiti e il loro fondamentale apporto per lo sviluppo del mercato del lavoro sul territorio comunale richiedono azioni di supporto e di incentivazione al fine di consentire il loro consolidamento alla scala comunale e, per alcune, alla scala territoriale. Negli isolati produttivi collocati lungo la via Bertacciola e Via del Foppone il Piano riconosce un elemento di valore nella presenza dei luoghi di lavoro all'interno della città abitata. Nei grandi isolati collocati in prossimità della S.P.44 bis, lungo la S.S Saronno-Monza e la linea ferroviaria, il Piano riconosce il ruolo di rilevanza territoriale. La funzione prevalente è quella commerciale e terziaria, a volte mista con spazi residenziali, anche se frequentemente si presentano fenomeni di sottoutilizzo e dismissione. Quasi sempre questi tessuti sono a confine con ambiti residenziali retrostanti tipici dei settori più compatti del centro città serviti da una maglia stradale indipendente dai grandi assi di scorrimento.

**16.2** Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- il mantenimento e incremento della commistione funzionale esistente;
- il recupero e riqualificazione delle strutture edilizie esistenti;
- la ridefinizione degli affacci e del sistema di accessi qualificando il rapporto con gli ambiti retrostanti interni alla città compatta;
- la conferma dell'uso produttivo compatibile con gli usi residenziali presenti negli ambiti limitrofi riconosciuto come valore di identità del tessuto urbano;
- la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla mitigazione di eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni).

#### **Art. 17 - S9: Mitigazione degli impatti sul paesaggio naturale**

**17.1** Questa strategia è riferita agli ambiti interessati da usi produttivi posti alla estremità occidentale del territorio comunale al confine con il Parco Regionale delle Groane e con i comuni di Ceriano Laghetto e Solaro. Questi spazi con segni di sottoutilizzo e dismissione richiedono specifici interventi finalizzati a mitigare l'impatto degli insediamenti produttivi sulle risorse paesaggistiche e ambientali interne al Parco.

**17.2** Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- il recupero e la riqualificazione delle strutture edilizie obsolete;
- mitigazione degli impatti sul paesaggio naturale circostante agendo sul perimetro dell'ambito e impedendo ulteriori dilatazioni verso l'esterno che eroderebbero ulteriormente risorse di spazio aperto
- la riqualificazione dei bordi dell'insediamento a contatto con il Parco delle Groane attraverso una schermatura vegetale ma anche una ridefinizione, laddove sia possibile, dei manufatti industriali;
- la progressiva sostituzione delle attività produttive esistenti con attività compatibili con l'ambiente circostante;
- il sostegno all'insediamento di attività artigianali, terziarie e di servizio attraverso la ridefinizione dei caratteri morfologici degli edifici e degli spazi aperti in maniera integrata e compatibile con i valori ambientali del Parco delle Groane;

- l'insediamento di funzioni a supporto della fruizione del corridoio ecologico del Parco delle Groane.

#### **Art. 18 - S10: Ricostituzione del paesaggio agrario**

**18.1** Questa strategia è riferita agli ambiti interessati da spazi aperti destinati alla produzione agricola, dai nuclei cascinali di antica formazione e da edifici e spazi aperti che insistono su lotti di bassa densità che pur avendo usi e funzioni differenti da quelli agricoli (residenziale e produttivo) sono inseriti all'interno del paesaggio agrario.

**18.2** Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche degli spazi aperti agricoli in ambito periurbano;
- la promozione della relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, scientifico e ricreativo;
- la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico – paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
- la protezione degli impatti su suolo, sottosuolo, acqua e aria;
- la ricostituzione di ecosistemi naturali;
- la protezione delle acque sotterranee attraverso la limitazione dell'uso di pesticidi e concimi chimici;
- il mantenimento e il ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolo idrografico minore e dei sistemi di drenaggio dei campi;
- il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative, soprattutto a carattere lineare lungo strade e fossi;
- la conservazione e la diffusione delle pratiche agronomiche secondo protocolli di agricoltura biologica;
- la ricostituzione degli elementi del paesaggio agrario: filari arborei ed arbustivi lungo strade campestri, fossi e rogge;
- il mantenimento dei percorsi interpoderali e il loro inserimento all'interno dei circuiti della mobilità lenta (percorsi pedonali e ciclabili) per la fruizione degli ambiti paesaggistici;
- l'impianto di nuove superfici boscate;
- la conferma degli usi residenziali evitando l'incremento della densità edilizia;
- la realizzazione di interventi di mitigazione dei bordi degli isolati residenziali a contatto con gli spazi agricoli;
- il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi interni ai nuclei cascinali;
- la pavimentazione degli ambiti cortilizi privati con materiali impermeabili differenti dall'asfalto;
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale connessa all'attività agricola prevalente nonché delle di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni);
- il sostegno all'insediamento di attività legate alla fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa.

### **Titolo III - Ambiti del tessuto urbano consolidato e del territorio agricolo**

#### *Capo I - Generalità*

#### **Art. 19 - Indirizzi e prescrizioni in materia di risparmio energetico**

**19.1** Il PdR, in coerenza con le disposizioni contenute all'art.10 comma 3 lettera h) della LR 12/2005 e alla Delibera Comunale n.13 del 28/3/2011 "Adesione del Comune di Bovisio Masciago al Patto dei Sindaci nell'ambito della campagna europea Energia Sostenibile per l'Europa (SEE)", sostiene, quale prestazione qualitativa nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi disciplinati dalle presenti norme, gli obiettivi del contenimento energetico e della sostenibilità ambientale. Le disposizioni da seguire per il raggiungimento della prestazione sopra declinata sono quelle indicate dalla specifica normativa, dal Regolamento di bioedilizia quale parte integrante del Regolamento edilizio comunale nonché quelle descritte al comma successivo.

**19.2** Per tutti gli interventi di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale deve essere garantita una prestazione energetica minima del sistema edificio-impianto corrispondente alla "Classe B" come definita dalle vigenti disposizioni in materia. Al termine delle opere il rispetto della prestazione energetica prescritta, documentata mediante il deposito dell'attestato di certificazione energetica, costituisce condizione necessaria per l'inoltro della domanda/dichiarazione di agibilità dell'immobile.

**19.3** Per tutti gli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria è prescritta la realizzazione di una Diagnosi energetica svolta secondo le modalità e con i contenuti descritti nel Regolamento di bioedilizia.

**19.4** In aggiunta alle disposizioni del presente articolo, all'interno delle specifiche discipline d'ambito sono elencati gli incentivi e le prescrizioni relative alle prestazioni energetiche degli edifici.

#### **Art. 20 - Trasferimento della capacità insediativa**

**20.1** Il trasferimento della capacità insediativa prevista dal PdR è consentito solo tra lotti con medesima disciplina urbanistica. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto anche a favore del Comune.

**20.2** Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

#### **Art. 21 - Disposizioni generali e specifiche per gli ambiti del tessuto urbano consolidato**

**21.1** Gli edifici esistenti alla data di adozione del PdR aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dalle disposizioni per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti ad esempio il rumore, il verde, il traffico.

**21.2** Per gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli Ambiti 2, 3, 4, 5, 6, aventi Slp e/o volumetria superiore a quella prevista dalle rispettive discipline, qualora gli interventi non siano subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,

restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza.

**21.3** Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie, dei rapporti e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri d'ambito, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole di piano. Il nuovo edificio nel suo complesso dovrà avere una prestazione energetica di "Classe A", come definita dalle vigenti disposizioni in materia. Dovranno inoltre essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo.

**21.4** Per gli edifici esistenti ricadenti entro il perimetro di pianificazione attuativa, in assenza di piano attuativo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**21.5** Relativamente a tutte le unità produttive, artigianali ed industriali esistenti e/o tutte le costruzioni che hanno le caratteristiche di altezza, volume e morfologia assimilabili a capannoni esistenti in tutti gli ambiti aventi come destinazione d'uso principale quella della residenza (Gf1), nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione non è ammessa la riconversione della loro volumetria in volumetria residenziale, in quanto la struttura morfologica dei medesimi non rientra nelle caratteristiche tipologiche – storico – urbanistiche dei comparti ove esse sono collocati che, per loro definizione, sono considerati ambiti prevalentemente residenziali.

**21.6** Gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico, identificati nello specifico catalogo "Disposizioni comuni: Catalogo degli elementi architettonici, decorativi e di interesse storico" non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura e inoltre devono essere salvaguardati nella loro struttura materica e nel loro posizionamento rispetto all'edificio ove sono collocati.

**21.7** Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti.

**21.8** Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dalla Componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art.57 comma 1 lett.b della L.R. 12/2005 allegata al presente PdR.

**21.9** All'interno di tutti gli ambiti dovranno essere rispettati i contenuti disciplinati agli art. 19 e 20 delle Disposizioni comuni del PdR e del PdS relativamente ai "Beni soggetti a vincolo culturale" e ai "Beni soggetti a tutela culturale".

**21.10** Negli interventi di demolizione con ricostruzione su diverso sedime e con sagoma differente finalizzati all'adeguamento di uno spazio o di un'attrezzatura pubblica è ammesso il recupero della Slp esistente. In questi casi l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato contenente l'impegno da parte del proponente a cedere gratuitamente al Comune l'area finalizzata all'adeguamento, realizzare gratuitamente le opere pubbliche e dotare il nuovo edificio delle prestazioni energetiche di "Classe A" come definita dalle vigenti disposizioni in materia.

**21.11** Tutti gli interventi ammissibili all'interno degli ambiti come disciplinati al presente al Titolo sono realizzabili a condizione che vengano realizzati gli eventuali interventi di bonifica dei manufatti edilizi e del sottosuolo.

**21.12** Tutti gli interventi ammissibili all'interno degli ambiti come disciplinati al presente Titolo sono attuabili nel rispetto dei contenuti della disciplina di cui all'art.19 "Beni soggetti a vincolo culturale" e all'art. 20 "Beni soggetti a tutela culturale" delle Disposizioni comuni al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

## Art. 22 - Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

22.1 Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli edifici ricadenti all'interno degli ambiti come di seguito indicati:

- "Beni soggetti a vincolo culturale" di cui all'art.19 comma 1 e 2 delle Disposizioni comuni del PdR e del PdS;
- "Beni soggetti a tutela culturale" di cui all'art. 20 comma 2 e 3 delle Disposizioni comuni del PdR e del PdS ad eccezione degli interventi di recupero dei sottotetti esistenti senza modifica della sagoma (altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde) che sono invece ammessi;
- Ambito A1 | A1.1: Edificio e giardino storico, A1.2: Corte aperta, A1.3: Tessuto storico compatto, A1.4: Nucleo cascinale, ad eccezione degli interventi di recupero dei sottotetti esistenti senza modifica della sagoma (altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde) che sono invece ammessi;
- Ambito 2 | A2: Identità storico culturale, ad eccezione degli interventi di recupero dei sottotetti esistenti senza modifica della sagoma (altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde) che sono invece ammessi;
- Ambito 7 | A7: Terziario commerciale e direzionale
- Ambito 8 | A8: Attività produttive

22.2 In relazione all'obiettivo del mantenimento dei caratteri unitari dell'organizzazione edilizia - negli edifici a cortina a filo strada o di spazi pubblici - l'intervento dovrà avvenire in un'unica soluzione per tutto il corpo edilizio avente identiche caratteristiche morfo-tipologiche avendo cura di privilegiare la continuità del fronte edilizio a filo strada, mantenendo l'allineamento delle linee di gronda esistenti all'intradosso delle stesse. In tutti gli altri edifici non a filo strada o di spazi pubblici, l'intervento potrà avvenire per iniziativa del proprietario di una sola porzione del sottotetto nel rispetto della legislazione regionale vigente in materia.

22.3 Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi comportanti modifica della sagoma del tetto dovranno rispettare la distanza minima tra i fabbricati  $D_f$  come definita all'interno dello specifico ambito. L'altezza è calcolata secondo le disposizioni di cui all'art. 7.1 delle Disposizioni comuni del PdR e del PdS. la distanza dai confini con modifica della sagoma del tetto dovrà rispettare le norme del c.c. fatta salva la possibilità di convenzione col confinante.

22.4 Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 2 posti macchina per ciascun alloggio, con un minimo di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. È ammessa, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere tale obbligo, la monetizzazione di aree da destinare a parcheggio per una quota non superiore al 50%.

22.5 Il contributo di costruzione relativo al recupero dei sottotetti ai fini abitativi è maggiorato nella misura del 20% ai sensi del comma 7, art.64 della L.R. n°12/2005 e s.m.i..

22.6 Per tutto quanto non specificato al presente articolo si rimanda alla legislazione regionale.

## Art. 23 - Conservazione del verde

23.1 Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal PdR e salve le più specifiche indicazioni contenute nella disciplina di ciascun ambito, è fatto obbligo:

- di piantumare nelle aree scoperte interne alla Sf o in altra area pubblica indicata dall'Amministrazione Comunale almeno un albero ad alto fusto ogni 50 mq di superficie libera da edificazioni secondo le essenze individuate dal Piano del Verde;

- di conservare le piante alte, ovvero di provvedere alla loro sostituzione con piante mature ad alto fusto secondo le essenze individuate dal Piano del Verde comunale.

**23.2** In considerazione dell'elevata copertura del suolo, al fine di incrementare la presenza della vegetazione, la copertura di edifici avente uno sviluppo superiore a mq 1.000, anche se disposta su diverse quote, dovrà essere realizzata in forma di "tetto-giardino" o "tetto-verde". Tale prescrizione va applicata anche nel caso l'intervento edilizio venga eseguito a stralci funzionali o lotti edificabili.

**23.3** Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

**23.4** Per gli interventi all'interno di spazi aperti ricompresi all'interno dei "Beni soggetti a vincolo culturale" e "Beni soggetti a tutela culturale" si rimanda alla specifica disciplina contenuta nelle Disposizioni comuni del PdR e del PdS.

#### **Art. 24 - Localizzazione degli impianti per telecomunicazioni**

**24.1** I criteri e le aree per la possibile localizzazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, sono indicati nel Piano di Zonizzazione Elettromagnetica a cui si rimanda, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

**24.2** Ai sensi dell'art.98 bis della L.R. 12/2005, gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa limitatamente ai piani terra sono:

- Ambito 3 | A3: Alta densità
- Ambito 4 | A4: Media densità
- Ambito 7 | A7: Terziario commerciale e direzionale
- Ambito 8 | A8: Attività produttive

L'attività di centro di telefonia in sede fissa è equiparata all'attività commerciale nel gruppo funzionale Gf.4 e relative sottoclassificazioni e come tale regolamentata.

Gli interventi volti alla realizzazione di centri per telefonia in sede fissa, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio.

#### *Capo II - Disciplina*

#### **Art. 25 - Classificazione degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle Regole**

**25.1** Il territorio disciplinato dal Piano delle Regole è suddiviso in "Tessuto urbano consolidato" e "Ambito agricolo" come di seguito articolati:

**25.2** Il tessuto urbano consolidato è composto da ambiti su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità. Si articola in:

- Ambito 1 | A1: Centro storico urbano
  - A1.1: Edificio e giardino storico
  - A1.2: Corte aperta
  - A1.3: Tessuto storico compatto
  - A1.4: Nucleo cascinale
- Ambito 2 | A2: Identità storico culturale
- Ambito 3 | A3: Alta densità
  - A3.1: Isolati residenziali
  - A3.2: Isolati residenziali adiacenti ai centri antichi e al torrente Seveso
- Ambito 4 | A4: Media densità
- Ambito 5 | A5: Moderata densità
- Ambito 6 | A6: Bassa densità
- Ambito 7 | A7: Terziario commerciale e direzionale
- Ambito 8 | A8: Attività produttive
- Ambito 9 | A9: Ambito residenziale da riconversione
  - A9.1: Ambito residenziale da riconversione produttiva
  - A9.2: Ambito residenziale da riconversione terziario commerciale e direzionale
- Ambito 10 | A10: Impianti di distribuzione carburanti

25.3 L'ambito agricolo coincidente con l'ambito "A11: Ambito destinato all'agricoltura" costituisce l'insieme delle parti di territorio caratterizzate dalla presenza di elementi di valore ecologico-ambientale e spazi e attività connesse alle coltivazioni agricole e boschive.

## Art. 26 - Ambito 1 | A1: Centro storico urbano

### 26.1 - A1.1: Edificio e giardino storico

#### 26.1.1 Definizione

Questi ambiti comprendono edifici puntuali con relative aree di pertinenza interni al centro antico che per il loro valore storico e per le tracce documentarie residue dell'impianto fondativo originario, sono di riferimento all'interno del tessuto storico. Mantengono intatti i caratteri storici della tipologia edilizia e della forma urbana, intesa come rapporto tra l'edificio e gli spazi aperti circostanti ai luoghi pubblici (vie, piazze, percorsi) o le pertinenze private (giardini, parchi). Questi edifici sono ancora oggi riconoscibili per la coerenza dell'impianto tipologico, la qualità materica e gli elementi di pregio architettonico ed ambientale.

#### 26.1.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S1: Rigenerazione dei centri antichi e reintegrazione delle grandi corti", a cui si rimanda, secondo quanto riportato all'Art.9 delle presenti norme.

#### 26.1.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf1)
- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive del settore secondario (Gf2); attività terziarie (Gf3.2); attività commerciali (Gf4).

#### 26.1.4 Parametri edilizi e urbanistici

- Uf = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico.
- Spd = esistente

#### 26.1.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto. E' prescritto il mantenimento o la reinterpretazione delle cortine edilizie esistenti e evidenziate all'interno della Tav. "Disposizioni comuni al PdR e al PdS: Edifici e spazi aperti di interesse culturale".

b) Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

c) Gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione integrale della struttura architettonica ed al ripristino dell'impianto distributivo originario.

d) Tutti gli interventi dovranno prevedere la conservazione della tipologia e della morfologia originaria dell'edificio e delle relative pertinenze. E', comunque, vincolata la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

e) Sono ammesse modifiche distributive interne, anche se interessano muri portanti, a condizione che tali modifiche non comportino alterazioni all'involucro esterno, perdita o deturpazione di eventuali ambienti interni di valore architettonico quali ad esempio:

- modifiche all'inserimento di servizi igienico sanitari o di impianti tecnologici;
- modifiche alla modifica di muri divisorii non aventi funzione portante;
- modifiche alla formazione o chiusura di porte interne;

f) Sono ammesse modifiche puntuali all'involucro esterno limitatamente all'eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi contrastanti o privi di valore storico architettonico e ambientale, o per il ripristino dei caratteri storici originari. Sono esclusi interventi di formazione di vani interrati, cantine o autorimesse sottostanti al sedime degli edifici di cui al presente comma. Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si devono utilizzare materiali e tecnologie con caratteristiche simili alle originarie.

## **26.2 - A1.2: Corte aperta**

### **26.2.1 Definizione**

Questi ambiti comprendono sistemi insediativi complessi caratterizzati da edifici prevalentemente di impianto originario e di matrice agricola, con o senza particolare pregio architettonico ma rilevanti per il tessuto urbano che compongono, organizzati come complessi rurali strutturati intorno a spazi comuni (insediamenti con case a corte). Questi complessi sono composti da tessuti urbani solitamente unitari ma eterogenei nell'architettura degli edifici che li compongono e sono connotati da una maglia di percorsi interni, la cui complessità e articolazione struttura ciascun ambito dando forma all'insediamento ed alle sue parti; nella percezione ravvicinata è evidente l'aprirsi di spazi interni in sequenza, percepiti attraverso elementi di collegamento che mettono in relazione edifici differenti per epoca di costruzione, tipologia e forma. Generalmente i corpi di servizio sono interni al comparto e quindi lontano dalla strada pubblica, con esempi di finili anche di qualità rilevante; perimetralmente sono disposti i corpi residenziali distribuiti da scala comune esterna o interna al corpo edilizio. Nei manufatti più rappresentativi sono presenti elementi caratteristici come il ballatoio o la loggia profonda con portico sottostante, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terreno si volge sempre verso la corte, distinguendo il fronte interno da quello lungo la strada. Tale carattere di individualità distingue spazialmente e formalmente il luogo pubblico della strada da quello della corte, sempre nominalmente riconoscibile.

### **26.2.2 Obiettivi**

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S1: Rigenerazione dei centri antichi e reintegrazione delle grandi corti", a cui si rimanda, secondo quanto riportato all'Art.9 delle presenti norme.

### **26.2.3 Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf1)

- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte (Gf2.1 e Gf2.2); attività terziarie (Gf3.2); attività commerciali (Gf4.1.2, Gf4.1.3, Gf4.1.4, Gf4.2.2, Gf4.3, Gf4.4)

#### 26.2.4 Parametri edilizi e urbanistici

- Uf = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico.
- Spd = esistente

#### 26.2.5 Attuazione degli interventi

a) Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino alterazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali. E' prescritto il mantenimento o la reinterpretazione delle cortine edilizie esistenti e evidenziate all'interno della Tav. "Disposizioni comuni: Edifici e spazi aperti di interesse culturale".

b) Gli interventi sono ammessi a titolo abilitativo semplice quando non comportano modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti, anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso.

c) Nel caso di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con ricostruzione, non comportante modifiche del sedime e della sagoma del fabbricato ad eccezione di quelle dovute alla eliminazione di superfetazioni con strutture e manufatti con carattere di precarietà, l'intervento è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. In questo caso il permesso di costruire dovrà essere esteso almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura.

d) Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime, della sagoma del fabbricato o di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione attuativa ovvero Piano di Recupero. In questo caso il piano attuativo dovrà essere esteso almeno ad un singolo isolato o sua parte oppure essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione del piano medesimo. L'ambito minimo d'intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto.

e) Sono ammessi altresì interventi di adeguamento qualitativo tipologico e recupero esclusivamente per i rustici di origine agricola, con l'osservanza delle prescrizioni:

- oggetto dell'intervento devono essere i corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi, aventi strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo e/o in muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici ai sensi delle disposizioni del presente articolo, i manufatti di recente costruzione, quelli realizzati con struttura portante in ferro, in cemento armato o in generale con strutture prefabbricate;

- non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che palesemente è aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;

- l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;

- l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente;

- l'intervento edilizio non deve comportare modifica della configurazione geometrica della copertura preesistente;

- devono essere mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali se in pietra o in mattone pieno, la struttura lignea della copertura e per quanto possibile gli elementi discontinui di copertura (coppi);

- eventuali elementi strutturali degradati così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
- non è ammesso il tamponamento perimetrale dell'eventuale spazio aperto coperto dal manto di copertura e sostenuto da ordini di pilastri e che costituisce avancorpo del fienile;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala esterni al limite delle delimitazioni perimetrali esterne;
- non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti;
- ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.

f) Per tutti i diversi tipi d'intervento, in caso di integrale demolizione, la successiva ricostruzione è subordinata a Piano di Recupero con SIp pari all'esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari. L'individuazione dell'edificabilità dovrà costituire elaborato obbligatorio del piano attuativo.

g) l'intervento di ripristino edilizio è condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- sia presentato a cura e spese del concessionario, rilievo geometrico e materico dell'edificato a firma di un tecnico abilitato comprovante le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; i dati relativi alla consistenza edilizia esistente dovranno essere altresì suffragati da atto autorizzativo originario ovvero documentazione catastale storica ventennale o da altro atto probatorio analogo;
- l'intervento edilizio di ricostruzione sia finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene la consistenza edificata in termini di SIp, superficie coperta e tipologia edilizia.

h) Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono. L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

#### **26.2.6 Spazio aperto interno alla corte**

All'interno della Tav. "PdR e PdS: Regole per gli interventi e gli usi del suolo" sono evidenziati con apposita grafia gli spazi aperti interni agli ambiti A1.2 "Corte aperta". Questi spazi privati rivestono particolare importanza per l'immagine e il ruolo degli ambiti cortilizi sia perché assicurano la relazione tra i diversi edifici posti all'interno sia in quanto elemento di continuità con la maglia dei percorsi del centro antico al di fuori del perimetro dell'ambito. L'Amministrazione Comunale al momento del rilascio dei titoli edilizi indica le tipologie e le modalità di posa della pavimentazione, diversa dall'asfalto, da utilizzare nella realizzazione degli interventi.

### **26.3 - A1.3: Tessuto storico compatto**

#### **26.3.1 Definizione**

Questi ambiti comprendono sistemi insediativi semplici e complessi. I primi sono caratterizzati da un edificio principale, emergente per qualità storico-architettonica a cui sono aggregati corpi di servizio o, al contrario, da edifici di recente edificazione, conseguenti a sostituzioni integrali degli impianti originari o a saturazioni di spazi vuoti interstiziali, che sono rilevanti per il tessuto urbano che compongono. Questo tessuto è individuato da corti poste in sequenza, sul modello dell'impianto "chiuso" o "semichiuso", caratterizzati dalla presenza isolata o a cortina di corpi di servizio quali fienili e rustici agricoli. Sono generalmente organizzati come corti urbane riconoscibili e definite (case

a corte). Questi sono sistemi insediativi semplici caratterizzati da corpi di fabbrica che definiscono corti rurali di sviluppo unitario con portico e loggia interna, prevalentemente distribuiti da ballatoi. La giacitura dei manufatti è prevalentemente perimetrale alla corte e non sempre continua lungo tutto il lotto; in quest'ultimo caso la continuità è garantita da muri di cinta posti a filo strada. In ogni caso, è sempre leggibile la dimensione complessiva e unitaria della corte, il cui centro è talvolta occupato da pozzi per l'acqua o alberature. Lo spazio di pertinenza, contraddistinto da una superficie permeabile quasi priva di piante d'alto fusto, oltre ad essere luogo di passaggio, è anche area comune a margine dell'unità residenziale e rurale. Appartengono inoltre a tali ambiti i sistemi insediativi caratterizzati da attività produttive funzionalmente obsolete, individuate da aggregazioni edilizie di scarso pregio architettonico e tipologicamente avulse dal tessuto urbano circostante.

### 26.3.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S1: Rigenerazione dei centri antichi e reintegrazione delle grandi corti", a cui si rimanda, secondo quanto riportato all'Art.9 delle presenti norme.

### 26.3.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf1)
- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte (Gf2.1 e Gf2.2); attività terziarie (Gf3.2); attività commerciali (Gf4.1.2, Gf4.1.3, Gf4.1.4, Gf4.2.2, Gf4.3, Gf4.4).

### 26.3.4 Parametri edilizi e urbanistici

- Uf = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico.
- Spd = esistente

### 26.3.5 Attuazione degli interventi

a) Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino alterazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali. E' prescritto il mantenimento o la reinterpretazione delle cortine edilizie esistenti e evidenziate all'interno della Tav. "Disposizioni comuni al PdR e al PdS: Edifici e spazi aperti di interesse culturale".

b) Gli interventi sono ammessi a titolo abilitativo semplice quando non comportano modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti, anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso.

c) Nel caso di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con ricostruzione, non comportante modifiche del sedime e della sagoma del fabbricato ad eccezione di quelle dovute alla eliminazione di superfetazioni con strutture e manufatti con carattere di precarietà, l'intervento è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. In questo caso il permesso di costruire dovrà essere esteso almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura.

d) Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime, della sagoma del fabbricato o di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione attuativa ovvero Piano di Recupero. In questo caso il piano attuativo dovrà essere esteso almeno ad un singolo isolato o sua parte oppure essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione del piano medesimo. L'ambito minimo d'intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto.

e) Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono. L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

## 26.4 - 1.4: Nucleo cascinale

### 26.4.1 Definizione

Questi ambiti comprendono i nuclei cascinali di antica formazione con caratteristiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico.

### 26.4.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S10: Ricostituzione del paesaggio agrario", a cui si rimanda, secondo quanto riportato all'Art.18 delle presenti norme.

### 26.4.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf 1); delle attività agricole sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art.59 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Risulta, inoltre, ammessa l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.

- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive (Gf 2); attività terziarie (Gf 3); attività commerciali (Gf 4) ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato.

### 26.4.4 Parametri edilizi e urbanistici

- Uf = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente.

### 26.4.5 Attuazione degli interventi

a) Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o denuncia d'inizio d'attività secondo quanto prescritto dall'art. 60 e 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia.

b) Nel merito degli interventi di ristrutturazione edilizia, in caso questi avvengano previa demolizione anche parziale e ricostruzione di un preesistente fabbricato, il nuovo edificio dovrà conservare le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente e riprodurre le precedenti linee fondamentali quanto a sagoma, superfici, volumi e sedime.

## Art. 27 - Ambito 2 | A2: Identità storico culturale

### 27.1 Definizione

Questi ambiti comprendono le parti della città consolidata caratterizzate dal tessuto edilizio del periodo di formazione preindustriale e successivo che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico culturale, caratterizzati da complessi edilizi di particolare pregio architettonico - ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori

caratterizzanti l'ambiente urbano esterni al nucleo originario, disposti prevalentemente lungo il tracciato del sedime ferroviario ed episodicamente nella maglia urbana.

## 27.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alle strategie "S2: Rafforzamento dell'identità degli isolati centrali", "S3: Tutela della permeabilità del suolo interna ai tessuti edificati", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.10 e 11 delle presenti norme. In aggiunta a quanto ciò esposto, gli obiettivi del PdR per questi ambiti sono:

- la salvaguardia dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità degli elementi verdi;
- il mantenimento e salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico;
- la conservazione delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.)

## 27.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf 1).

- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte al gruppo Gf 2; attività terziarie descritte al gruppo Gf 3.2; attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.2, Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4.

## 27.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.20 mq/mq

Rc = 25%

Spd = 55%

H = 7.00 m – n.2 piani fuori terra

Dc = 5.00 m

Df = 10.00 m (salvo il mantenimento della cortina edilizia)

Ds = 5.00 m (salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale)

## 27.5 Attuazione degli interventi

a) Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice, ad eccezione degli interventi di demolizione e nuova edificazione con conservazione di sagoma e sedime che sono assentiti con permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici e decorativi che dovranno riproporre e valorizzare il carattere originario dell'edificio.

b) La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sotto suolo, sarà sistemata a verde o pavimentata: le pavimentazioni non potranno occupare più del 20% della superficie libera da edificazioni sopra o sotto suolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.

c) E' vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi d'alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o per le cose.

d) In tutti gli interventi edilizi dovrà essere garantito il mantenimento delle piante d'alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato

della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) nonché l'indicazione degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento. L'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione, età, è ammesso esclusivamente per le cause indicate ai precedenti paragrafi; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo. Inoltre il progetto dovrà essere accompagnato dalla individuazione dell'area di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti, in coerenza con quanto disposto nel Regolamento del Verde comunale.

e) In caso di interventi di nuova edificazione su lotti liberi o di sistemazione delle parti inedificate dei lotti, dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto in modo da avere complessivamente almeno una pianta ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni sopra o sotto suolo. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto ai fabbricati ed alle viste dagli spazi pubblici e privati, rispettando i sestri di impianto specifici delle specie arboree considerate.

f) Non sono ammessi movimenti di terra né modificazioni dell'assetto del suolo se non per lievi ondulazioni del terreno che potranno comportare rilievi o avvallamenti fino 0,50 m rispetto alla quota media del lotto precedente la sistemazione.

## Art. 28 - Ambito 3 | A3: Alta densità

### 28.1 A3.1: Isolati residenziali

#### 28.1.1 Definizione

Questi ambiti comprendono le parti del territorio occupate prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondenti al tessuto edilizio della città compatta, costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Sono caratterizzati da aree urbanizzate altamente sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completate.

#### 28.1.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S2: Rafforzamento dell'identità degli isolati centrali", "S4: Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente" e "S5: Ricomposizione ambientale del torrente Seveso", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt. 10, 12 e 13 delle presenti norme.

#### 28.1.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf 1).

- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.1, G.f 2.2; attività terziarie descritte al gruppo Gf 3.2; attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4.

#### 28.1.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.70 mq/mq

Rc = 35%

Spd = 40%

H = 19,50 m (sulla cortina edilizia fronte strada è prescritto il raccordo con le altezze degli edifici limitrofi) – n. 6 piani fuori terra.

Dc = 5.00 m

Df = 10.00 m (salvo il mantenimento della cortina edilizia)

Ds = 5.00 m (salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale)

### 28.1.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.

c) Per i lotti che hanno saturato l'indice di utilizzazione fondiaria alla data del 31.12.2011 sono ammessi ampliamenti nella misura del 10% della SIp esistente alla data del 31.12.2011 subordinati alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare l'intero manufatto edilizio, comprensivo della parte esistente e di quella in ampliamento, in "classe A". Sono ammessi ulteriori ampliamenti nella misura del 5% della SIp esistente alla data del 31.12.2011 subordinati alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare il manufatto edilizio in classe energetica "A+". L'ampliamento della SIp non potrà comunque essere superiore a 120 mq. La realizzazione degli incentivi deve rispettare i parametri urbanistici previsti dalla normativa d'ambito (tra cui Sc e Spd).

d) l'ambito ubicato ad ovest della via Diaz, ricompreso tra le vie Bellini e Bonaparte, deve prevedere l'allargamento della via Diaz al fine di poter allargare la stessa via Diaz per un calibro stradale a doppio senso di marcia (9,00 m), nonché l'arretramento stradale su via Bonaparte in allineamento alla recinzione esistente sul lato ovest del lotto. Tali allineamenti stradali debbono essere opportunamente raccordati. In questo caso è facoltà della proprietà di applicare quanto prescritto all'art.21.2.

## 28.2 A3.2: Isolati residenziali adiacenti ai centri antichi e al torrente Seveso

### 28.2.1 Definizione

Questi ambiti di alta densità si collocano in adiacenza al tessuto dei due centri antichi di Bovisio e Masciago e lungo le sponde del torrente Seveso. Per questa collocazione gli ambiti emergono per una particolare sensibilità paesaggistica dovuta tanto ai valori intrinseci dei tessuti edilizi che per le relazioni con gli ambiti circostanti.

### 28.2.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alle strategie "S4: Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente" e "S5: Ricomposizione ambientale del torrente Seveso", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.12 e 13 delle presenti norme.

### 28.2.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf 1).

- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.1, Gf 2.2; attività terziarie descritte al gruppo Gf 3.2; attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4.

### 28.2.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.70 mq/mq

Rc = 35%

Spd = 40%

H = 14,50 m (sulla cortina edilizia fronte strada è prescritto il raccordo con le altezze degli edifici limitrofi) – n. 4 piani fuori terra;

Dc = 5.00 m

Df = 10.00 m (salvo il mantenimento della cortina edilizia)

Ds = 5.00 m (salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale)

### 28.2.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.

c) Per i lotti che hanno saturato l'indice di utilizzazione fondiaria alla data del 31.12.2011 sono ammessi ampliamenti nella misura del 10% della SIp esistente alla data del 31.12.2011 subordinati alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare l'intero manufatto edilizio, comprensivo della parte esistente e di quella in ampliamento, in "classe energetica A". Sono ammessi ulteriori ampliamenti nella misura del 5% della SIp esistente alla data del 31.12.2011 subordinati alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare il manufatto edilizio in classe energetica "A+". L'ampliamento della SIp non potrà comunque essere superiore a 120 mq. La realizzazione degli incentivi deve rispettare i parametri urbanistici previsti dalla normativa d'ambito (tra cui Sc e Spd).

d) Per i lotti che sono interessati dalla strategia "S5: Ricomposizione ambientale del torrente Seveso" e che hanno saturato l'indice di utilizzazione fondiaria alla data del 31.12.2011, in aggiunta agli ampliamenti di cui al punto precedente, è ammessa la realizzazione di ampliamenti in deroga all'Uf, nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi e urbanistici. L'ampliamento non potrà essere superiore al 10% della SIp esistente alla data del 31.12.2011 ed è subordinato alla cessione o all'asservimento di uso pubblico in maniera perpetua di superfici da destinare a percorsi o spazi pedonali funzionali alla fruizione del torrente Seveso. Forma e dimensioni di questi spazi sono definiti di volta in volta secondo le priorità dell'Amministrazione comunale.

e) La realizzazione dell'intervento di nuova edificazione all'interno dell'ambito "A3.2.2\_S5", è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area disciplinata dal Piano dei Servizi e individuata con la sigla V\_85 all'interno della Tav. "S5V: Attrezzature pubbliche e di interesse generale soggette a variante". L'intervento è subordinato a titolo edilizio convenzionato sia per gli impegni alla cessione gratuita che per gli aspetti planivolumetrici.

f) La realizzazione dell'intervento di nuova edificazione all'interno dell'ambito "A3.2.1\_S5", è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi e individuate con le sigle V\_27 all'interno della Tav. "S5V: Attrezzature pubbliche e di interesse generale soggette a variante". L'intervento è subordinato a titolo edilizio convenzionato sia per gli impegni alla cessione gratuita che per gli aspetti planivolumetrici.

## Art. 29 - Ambito 4 | A4: Media densità

### 29.1 Definizione

Questi ambiti comprendono le parti della città consolidata occupate prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondenti in parte ai tessuti edilizi della città compatta e in parte ai tessuti edificati in periodi più recenti. Comprendono aree urbanizzate prevalentemente edificate con possibilità di completamento e sono costituiti da isolati misti delimitati dalle sedi stradali nonché dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e palazzine).

### 29.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alle strategie "S2: Rafforzamento dell'identità degli isolati centrali", "S3: Tutela della permeabilità del suolo interna ai tessuti edificati", "S4: Riquilificazione energetica del patrimonio edilizio esistente" e "S5: Ricomposizione ambientale del torrente Seveso", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.10, 11, 12 e 13 delle presenti norme.

### 29.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf 1).

- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.1, Gf 2.2; attività terziarie descritte al gruppo Gf 3.2; attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4, Gf 5.

#### 29.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.50 mq/mq

Rc = 30%

Spd = 50%

H = 14,50 m – n.4 piani fuori terra

Dc = 5.00 m

Df = 10.00 m (salvo il mantenimento della cortina edilizia)

Ds = 5.00 m (salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale)

#### 29.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.

c) Per i lotti che hanno saturato l'indice di utilizzazione fondiaria alla data del 31.12.2011 sono ammessi ampliamenti in deroga all'Uf indicato al comma precedente nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi e urbanistici. L'ampliamento non potrà essere superiore complessivamente al 35% della SIp esistente alla data del 31.12.2011 fino ad un massimo di SIp pari a 120 mq. L'ampliamento è subordinato alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare l'intero manufatto edilizio, comprensivo della parte esistente e di quella in ampliamento, in "classe energetica A" o in "classe energetica A+"; nel primo caso l'ampliamento ammesso è pari al 10% della SIp, nel secondo caso l'ampliamento ammesso è pari al 15% della SIp. Nel caso in cui questo ampliamento non comporti sia la diminuzione della Spd che l'incremento della Sc entrambi esistenti alla data del 31.12.2011, è ammesso un ulteriore ampliamento pari al 20% della SIp.

d) E' fatto obbligo di mantenere le essenze vegetazionali di alto fusto. L'abbattimento di eventuali alberi potrà essere autorizzato solo per documentata necessità e con le modalità previste dal Regolamento Comunale del Verde.

### Art. 30 - Ambito 5 | A5: Moderata densità

#### 30.1 Definizione

Questi ambiti comprendono gli isolati della città consolidata occupata da insediamenti residenziali sorti in periodi recenti, prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e piccole palazzine) e con una buona dotazione di spazi aperti privati.

#### 30.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S3: Tutela della permeabilità del suolo interna ai tessuti edificati" e "S4: Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.11 e 12 delle presenti norme.

#### 30.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf 1).
- Destinazione d'uso esclusa: le attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.1, G.f 2.2; le attività terziarie descritte al gruppo Gf 3.2; le attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4, Gf 5.

### 30.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.35 mq/mq  
Rc = 25%  
Spd = 55%  
H = 12,50 m – 3 piani fuori terra  
Dc = 5.00 m  
Df = 10.00 m  
Ds = 5.00 m

### 30.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.

c) Per i lotti che hanno saturato l'indice di utilizzazione fondiaria alla data del 31.12.2011 è ammessa la realizzazione di ampliamenti in deroga all'Uf indicato al comma precedente nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi e urbanistici. L'ampliamento non potrà essere superiore complessivamente al 45% della SIp esistente alla data del 31.12.2011 fino ad un massimo di SIp pari a 120 mq. L'ampliamento è subordinato alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare l'intero manufatto edilizio, comprensivo della parte esistente e di quella in ampliamento, in "classe energetica A" o in "classe energetica A+"; nel primo caso l'ampliamento ammesso è pari al 10% della SIp, nel secondo caso l'ampliamento ammesso è pari al 15% della SIp. Nel caso in cui questo ampliamento non comporti sia la diminuzione della Spd che l'incremento della Sc entrambi esistenti alla data del 31.12.2011, è ammesso un ulteriore ampliamento pari al 30% della SIp.

d) E' fatto obbligo di mantenere le essenze vegetazionali di alto fusto. L'abbattimento di eventuali alberi potrà essere autorizzato solo per documentata necessità e con le modalità previste dal Regolamento Comunale del Verde.

## Art. 31 - Ambito 6 | A6: Bassa densità

### 31.1 Definizione

Questi ambiti corrispondono alle parti della città consolidata occupata da insediamenti residenziali a bassa densità e caratterizzati esclusivamente dalla presenza di edifici centro lotto (villini) con una ricca dotazione di spazi aperti privati ad uso di giardino, collocati in parte in continuità con le aree urbane edificate e in parte in quelle intercluse nell'ambito agricolo.

### 31.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S3: Tutela della permeabilità del suolo interna ai tessuti edificati", "S4: Riqualficazione energetica del patrimonio edilizio esistente" e alla strategia "S10: Ricostituzione del paesaggio agrario", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.11, 12 e 18 delle presenti Norme.

### 31.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf1).
- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte ai gruppi Gf 2; attività terziarie descritte al gruppo Gf 3; attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.2, Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4, Gf 5.

### 31.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.15 mq/mq  
Rc = 20%  
Spd = 60%  
H = 10,50 m. – n. 2 piani fuori terra  
Dc = 5.00 m  
Df = 10.00 m  
Ds = 5.00 m

### 31.5 Attuazione degli interventi

- Intervento edilizio diretto.
- Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.
- Per i lotti che hanno saturato l'indice di utilizzazione fondiaria alla data del 31.12.2011 è ammessa la realizzazione di ampliamenti in deroga all'Uf indicato al comma precedente nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi e urbanistici. L'ampliamento non potrà comunque essere superiore complessivamente al 65% della SIp esistente alla data del 31.12.2011 fino ad un massimo di SIp pari a 120 mq. L'ampliamento è subordinato alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare l'intero manufatto edilizio, comprensivo della parte esistente e di quella in ampliamento, in "classe energetica A" o in "classe energetica A+"; nel primo caso l'ampliamento ammesso è pari al 10% della SIp, nel secondo caso l'ampliamento ammesso è pari al 15% della SIp. Nel caso in cui questo ampliamento non comporti sia la diminuzione della Spd che l'incremento della Sc entrambi esistenti alla data del 31.12.2011, è ammesso un ulteriore ampliamento pari al 50% della SIp;
- E' fatto obbligo di mantenere le essenze vegetazionali di alto fusto. L'abbattimento di eventuali alberi potrà essere autorizzato solo per documentata necessità e con le modalità previste dal Regolamento Comunale del Verde.
- Per gli ambiti confinanti con il territorio agricolo, l'Ufficio comunale preposto potrà, in sede di esame del progetto, prescrivere gli adeguamenti al progetto edilizio necessari per garantire il valore estetico ed ambientale dell'area di intervento.

## Art. 32 - Ambito 7 | A7: Terziario commerciale e direzionale

### 32.1 Definizione

Questi ambiti comprendono le parti della città consolidata occupata da insediamenti commerciali, terziari e direzionali, situati prevalentemente ai margini del territorio comunale e lungo la via di scorrimento sovracomunale SP 44 BIS "Comasina" e S.S. Monza-Saronno. La loro funzione prevalente è quella commerciale e terziaria, a volte mista con spazi residenziali.

### 32.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S4: Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente" e "S8: Consolidamento del lavoro compatibile nella città", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.12 e 16 delle presenti norme.

### 32.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: attività terziarie, commerciali e ricettive descritte ai gruppi Gf 3, Gf 4 (ad eccezione di Gf 4.1.4) e Gf 5, con le specificazioni ivi contenute. In particolare si intendono ricomprese nella destinazione terziario commerciale e direzionale, in quanto pertinenze della stessa: residenza per esigenze di custodia e servizio nella misura di un alloggio non superiore di 150 mq di SIp per ciascuna unità di almeno 300 mq di SIp; per unità terziarie, commerciali e direzionali di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

- Destinazione d'uso principale degli ambiti A7\_14\_S8 e A7\_19\_S8: attività terziarie, commerciali e ricettive descritte ai gruppi Gf 3, Gf 4 e Gf 5 con le specificazioni ivi contenute.

- Destinazione d'uso esclusa: residenza Gf 1, attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.1, Gf 2.2, attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.4 (ad eccezione degli ambiti A7\_14\_S8 e A7\_19\_S8 dove queste non sono escluse) e Gf 4.4.

### 32.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.60 mq/mq

Rc = 45%

Spd = 30%

H = 12.00 m

Dc = 5.00 m

Df = 10.00 m

Ds = 5.00 m

### 32.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto per gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e nuova edificazione con o senza cambio della destinazione d'uso. Le attività produttive presenti alla stessa data sono ammesse purché compatibili con le funzioni presenti all'intorno.

b) Sono ammessi ampliamenti nella misura del 10% della SIp esistente alla data del 31.12.2011 subordinati alla realizzazione degli interventi finalizzati a certificare l'intero manufatto edilizio, comprensivo della parte esistente e di quella in ampliamento, in "classe energetica A". La realizzazione degli incentivi devono rispettare i parametri urbanistici previsti dalla normativa d'ambito (tra cui Sc e Spd).

c) In virtù delle caratteristiche morfologiche descritte, la destinazione d'uso residenziale non è ammissibile ai piani terra degli edifici ed è esclusivamente ammissibile nei piani superiori sovrastanti le attività commerciali.

## Art. 33 - Ambito 8 | A8: Attività produttive

### 33.1 Definizione

Questi ambiti comprendono le parti della città consolidata occupata da impianti produttivi e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questi ambiti il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

### 33.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S4: Riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente", "S7: Rafforzamento delle aree produttive pianificate e accessibili", alla strategia "S8: Consolidamento del lavoro compatibile nella città", "S9: Mitigazione degli impatti sul paesaggio naturale" e "S10:

Ricostituzione del paesaggio agrario", a cui si rimanda, secondo quanto riportato agli Artt.12, 15, 16 e 18 delle presenti norme.

### 33.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo Gf 2, con le specificazioni ivi contenute.
- Destinazione d'uso esclusa: residenza Gf 1; attività commerciali descritte ai gruppi, Gf 4.1.4, Gf 4.4.

### 33.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.50 mq/mq

Rc = 40%

Spd = 30%

H = 12.00 m

Dc = 5.00 m

Df = 10.00 m

Ds = 5.00 m

### 33.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) E' consentito l'incremento della SIp e della Sc esistente del 10% fino ad un massimo di 50 mq per la realizzazione di servizi igienici e spogliatoi nell'ambito di un intervento di riorganizzazione funzionale dell'attività.

c) E' riconosciuta una SIp aggiuntiva premiale del 10% rispetto a quella preesistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti e comportanti una prestazione energetica dell'intero sistema edificio-impianto non inferiore al valore limite per la climatizzazione invernale o il riscaldamento previsto dalla D.G.R. 26 giugno 2007, n. VIII/5018, allegato A.4 e s.m.i. e con miglioramento superiore del 50 % del valore limite attribuito all'edificio prima dell'intervento. Per le categorie funzionali escluse dalla D.G.R. sopra citata l'Amministrazione comunale definirà all'interno del Regolamento di bioedilizia i criteri di applicazione della presente disposizione. L'incremento può essere utilizzato unicamente sul fabbricato oggetto di intervento. Sono consentite le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti. La realizzazione degli incentivi deve rispettare i parametri urbanistici previsti dalla normativa d'ambito (tra cui Sc e Spd).

d) L'area sita in via Brughetti, classificata nell'ambito A8.30\_S7, distinta dal mapp. 139, che alla data della adozione del Piano è caratterizzata da zona verde con campo da tennis non è edificabile avendo esaurito la sua capacità edificatoria ai sensi della convenzione in data 19 Novembre 1999 stipulata con n. di repertorio 88806/12365 ed è sottoposta al regime urbanistico stabilito dalla convenzione medesima.

e) Per le aree ricomprese nel piano delle alienazioni di cui alla D.C.C. n.8 del 13/04/2012, sono fatti salvi i parametri previsti alla data di approvazione del piano medesimo.

## Art. 34 - Ambito 9 | A9: Ambito residenziale da riconversione

### 34.1 A9.1: Ambito residenziale da riconversione produttiva

#### 34.1.1 Definizione

Questi ambiti comprendono le parti della città consolidata occupate da attività produttive per le quali una conversione ad altro uso appare possibile in ragione della presenza di fenomeni di dismissione e sottoutilizzo e della impossibilità

di mantenere o rifondare l'uso produttivo. In tal senso il Piano individua tali ambiti come parti del territorio che necessitano di interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie.

#### 34.1.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S6: Reintegrazione degli spazi produttivi sottoutilizzati" a cui si rimanda, secondo quanto riportato all'Art.14 delle presenti norme.

#### 34.1.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf 1).
- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.1, Gf 2.2; attività terziarie descritte al gruppo Gf 3.2; attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4.

#### 34.1.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.70 mq/mq

Rc = 35%

Spd = 40%

H = 19.50 m - n.6 piani fuori terra

Dc = 5.00 m

Df = 10.00 m (salvo il mantenimento della cortina edilizia)

Ds = 5.00 m (salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale)

#### 34.1.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto per gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che non comportano cambio delle destinazioni d'uso insediate alla data del 31.12.2011. Le attività produttive presenti alla stessa data sono ammesse purché compatibili con le funzioni presenti all'intorno.

b) Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato approvato dalla Giunta Comunale. La convenzione garantisce:

- la cessione gratuita e la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico interne al perimetro dell'ambito secondo le indicazioni riportate ai successivi comma e alle "modalità d'intervento" finalizzate al consolidamento della città pubblica;
- la definizione degli aspetti planivolumetrici finalizzata in particolare a garantire la qualità morfologica e all'inserimento paesaggistico del nuovo intervento all'interno del tessuto edilizio circostante;

c) Nei casi di intervento di cui al precedente comma b) l'attuazione può avvenire attraverso più permessi di costruire convenzionati a condizione che:

- l'Amministrazione riconosca che l'attuazione per parti non comprometta né la complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero ambito (desumibile dalle specifiche "schede di progetto" di cui al successivo comma 34.1.6) né posizioni specifiche di singoli proprietari con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità edificatoria a ciascuno spettante; si precisa inoltre che anche la realizzazione dell'attuazione per parti dovrà comunque garantire tutte le cessioni indotte commisurate alla capacità edificatoria di ogni singolo titolo edilizio convenzionato parziale; il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere esteso all'intera superficie territoriale dello specifico ambito e dovrà garantire quanto sopra;

- ai proprietari delle aree non oggetto del titolo edilizio convenzionato parziale ricompresi all'interno dello stesso ambito sia comunicato l'inizio del procedimento.
- d) All'interno della superficie minima permeabile e drenante deve essere assicurata una idonea piantumazione.
- e) È consentito il trasferimento della capacità insediativa tra i lotti ricompresi in questo ambito garantendo in ogni caso la previsione di cessione e realizzazione degli spazi pubblici.
- f) L'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di parcheggi privati, nel sottosuolo delle aree cedute alla stessa Amministrazione per uso pubblico. In questo caso gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di quelle aree rimangono a carico del soggetto attuatore.
- g) Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati gli ambiti residenziali da riconversione, saranno equiparati e normati secondo quanto previsto dall'ambito "A3.1: Isolati residenziali". Saranno consentiti gli interventi di cui al comma 4, art.63 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

**34.1.6** Il PdR attraverso specifiche schede di progetto indica gli obiettivi che l'Amministrazione comunale intende perseguire, nonché i parametri urbanistici relativi agli specifici ambiti di riferimento. Al loro interno la quantità di superfici di uso pubblico è da intendersi come quantità minima da realizzare, mentre la loro localizzazione assume carattere di indirizzo.

Le schede di progetto riguardano i seguenti ambiti:

- A9.1.1: Via Gramsci;
- A9.1.2: Via Desio;
- A9.1.3: Via Mazzini;
- A9.1.4: Via Repubblica;
- A9.1.5: Via Repubblica;
- A9.1.6: Via XXV Aprile;
- A9.1.7: Via Marangoni;
- A9.1.8: Via Tolmino.

Art. 34.1 - A9.1: Ambito residenziale da riconversione produttiva

A9.1.1: Via Gramsci



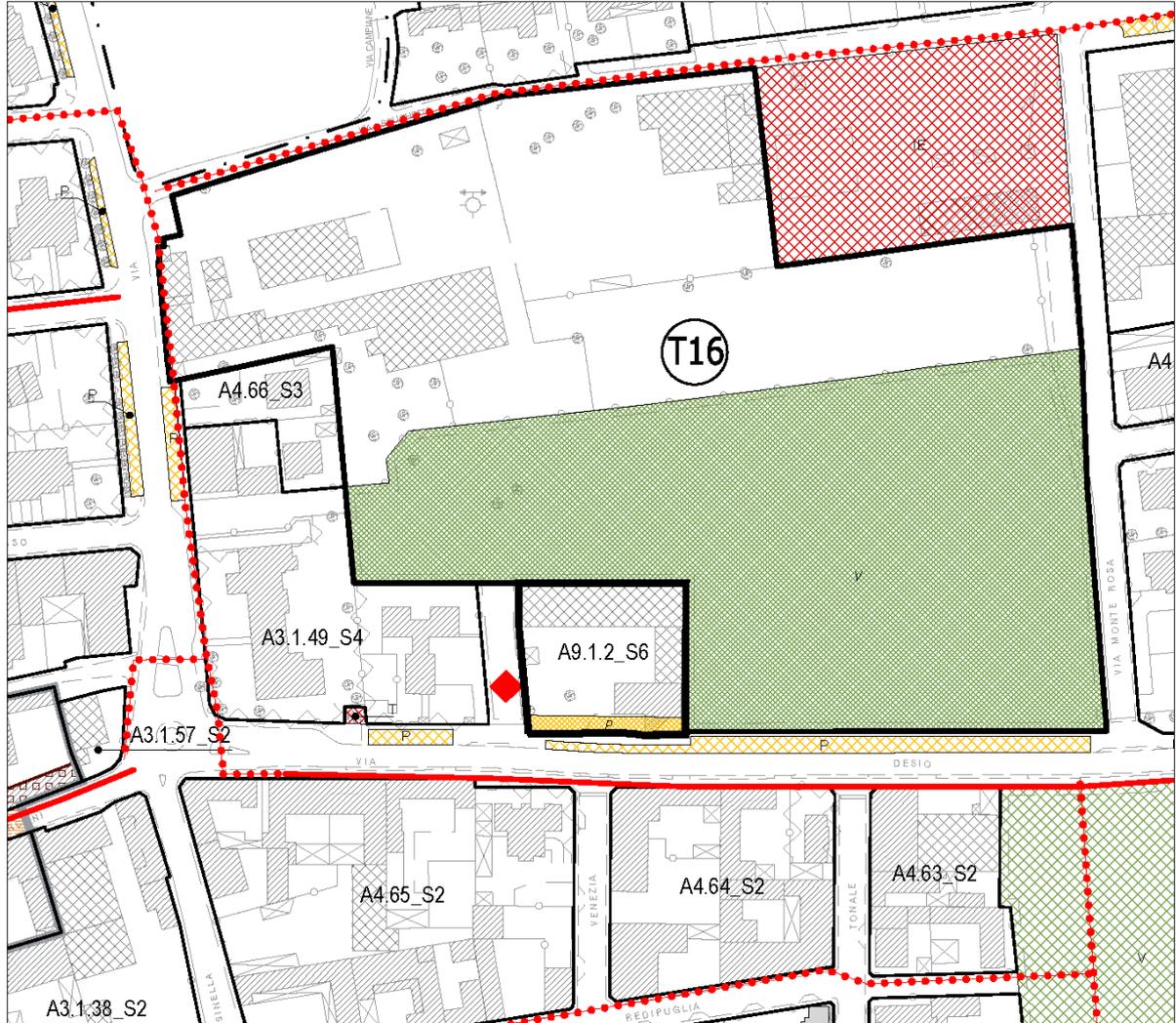
Estratto cartografico  
Tav. "PdR e PdS: Regole per gli interventi e l'uso del suolo"

scala 1:2000

-  LIMITE AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA
-  **V** - Verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale; **SP** - Spazi pubblici
-  **IS** - Infrastrutture stradali
-  **P** - Parcheggio pubblico (area > di 560 mq)

Art. 34.1 - A9.1: Ambito residenziale da riconversione produttiva

A9.1.2: Via Desio



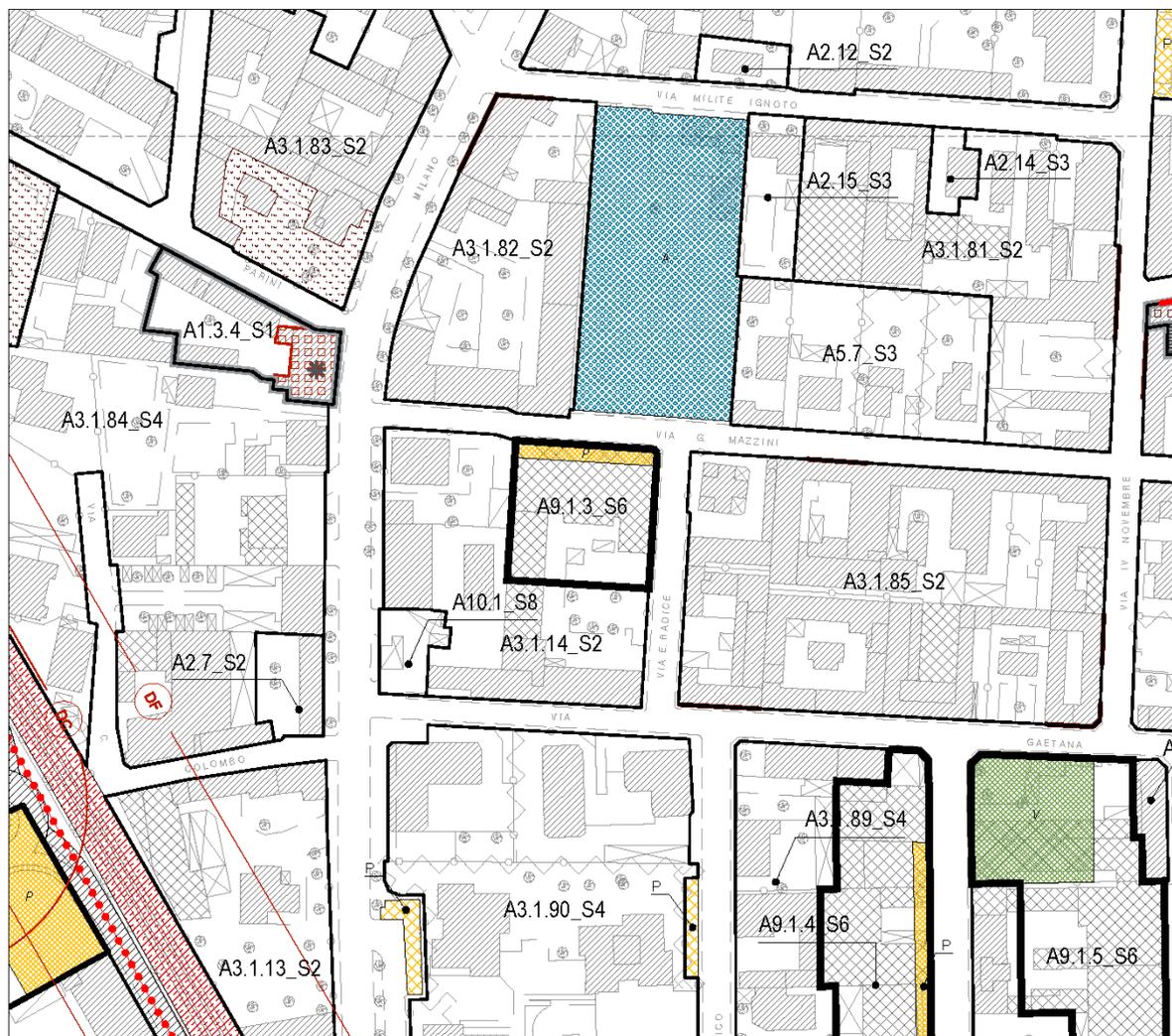
Estratto cartografico  
Tav. "PdR e PdS: Regole per gli interventi e l'uso del suolo"

scala 1:2000

-  LIMITE AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA
-  **V** - Verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale; **SP** - Spazi pubblici
-  **IS** - Infrastrutture stradali
-  **P** - Parcheggio pubblico (area > di 240 mq)

Art. 34.1 - A9.1: Ambito residenziale da riconversione produttiva

A9.1.3: Via Mazzini



Estratto cartografico

Tav. "PdR e PdS: Regole per gli interventi e fuso del suolo"

scala 1:2000

-  LIMITE AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA
-  **V** - Verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale; **SP** - Spazi pubblici
-  **IS** - Infrastrutture stradali
-  **P** - Parcheggio pubblico (area > di 200 mq)

Art. 34.1 - A9.1: Ambito residenziale da riconversione produttiva

A9.1.4: Via Repubblica



Estratto cartografico  
Tav. "PdR e PdS: Regole per gli interventi e l'uso del suolo"

scala 1:2000

-  LIMITE AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA
-  **V** - Verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale; **SP** - Spazi pubblici
-  **IS** - Infrastrutture stradali
-  **P** - Parcheggio pubblico (area > di 360 mq)

Art. 34.1 - A9.1: Ambito residenziale da riconversione produttiva

A9.1.5: Via Repubblica



Estratto cartografico  
 Tav. "PdR e PdS: Regole per gli interventi e fuso del suolo"

scala 1:2000

-  LIMITE AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA
-  **V** - Verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale; **SP** - Spazi pubblici (area > di 1.325 mq)
-  **IS** - Infrastrutture stradali
-  **P** - Parcheggio pubblico

Art. 34.1 - A9.1: Ambito residenziale da riconversione produttiva

A9.1.6: Via XXV Aprile

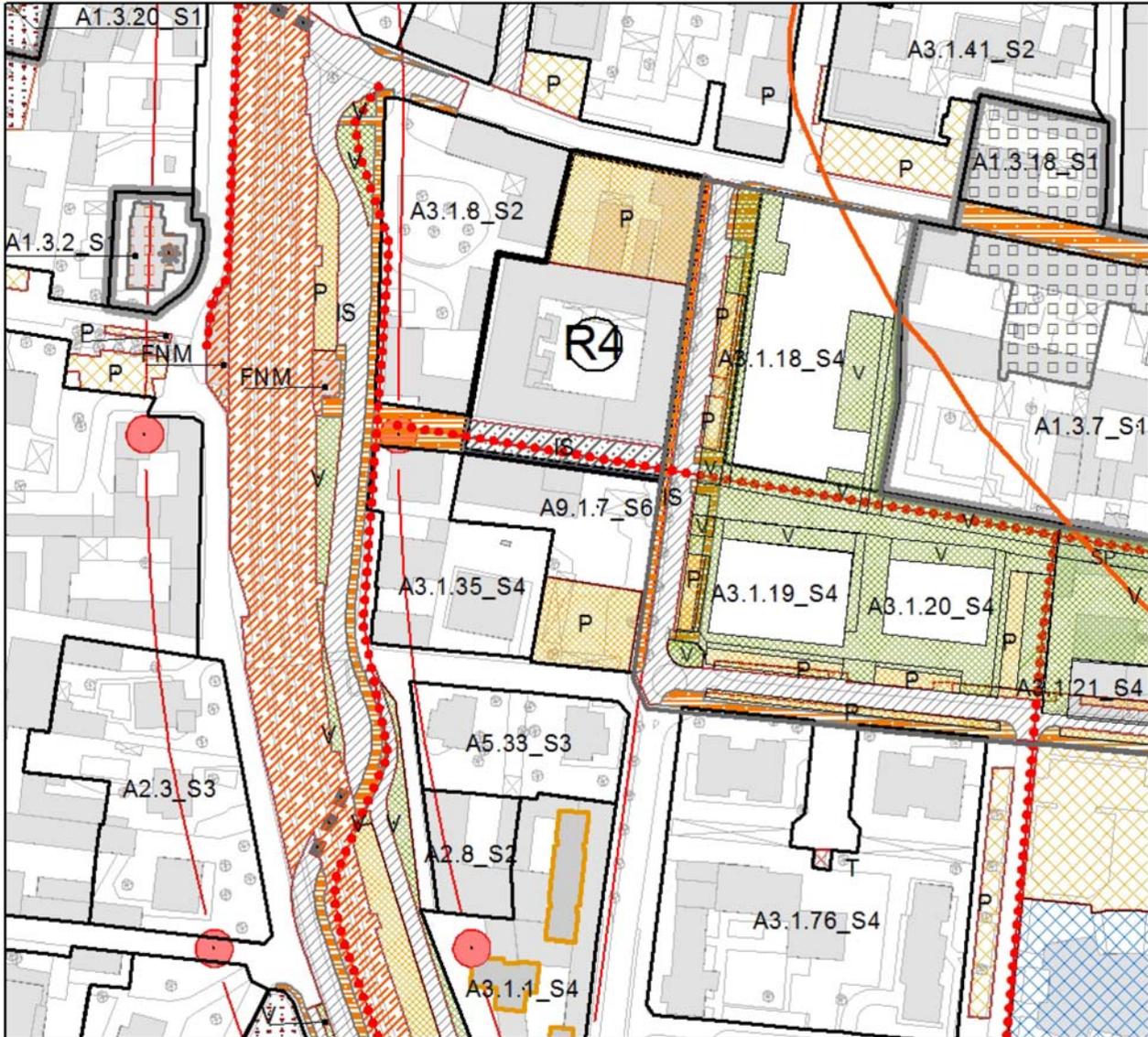


scala 1:2000

-  LIMITE AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA
-  **V** - Verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale; **SP** - Spazi pubblici
-  **IS** - Infrastrutture stradali
-  **P** - Parcheggio pubblico (area > di 140 mq)

Art. 34.1 - A9.1: Ambito residenziale da riconversione produttiva

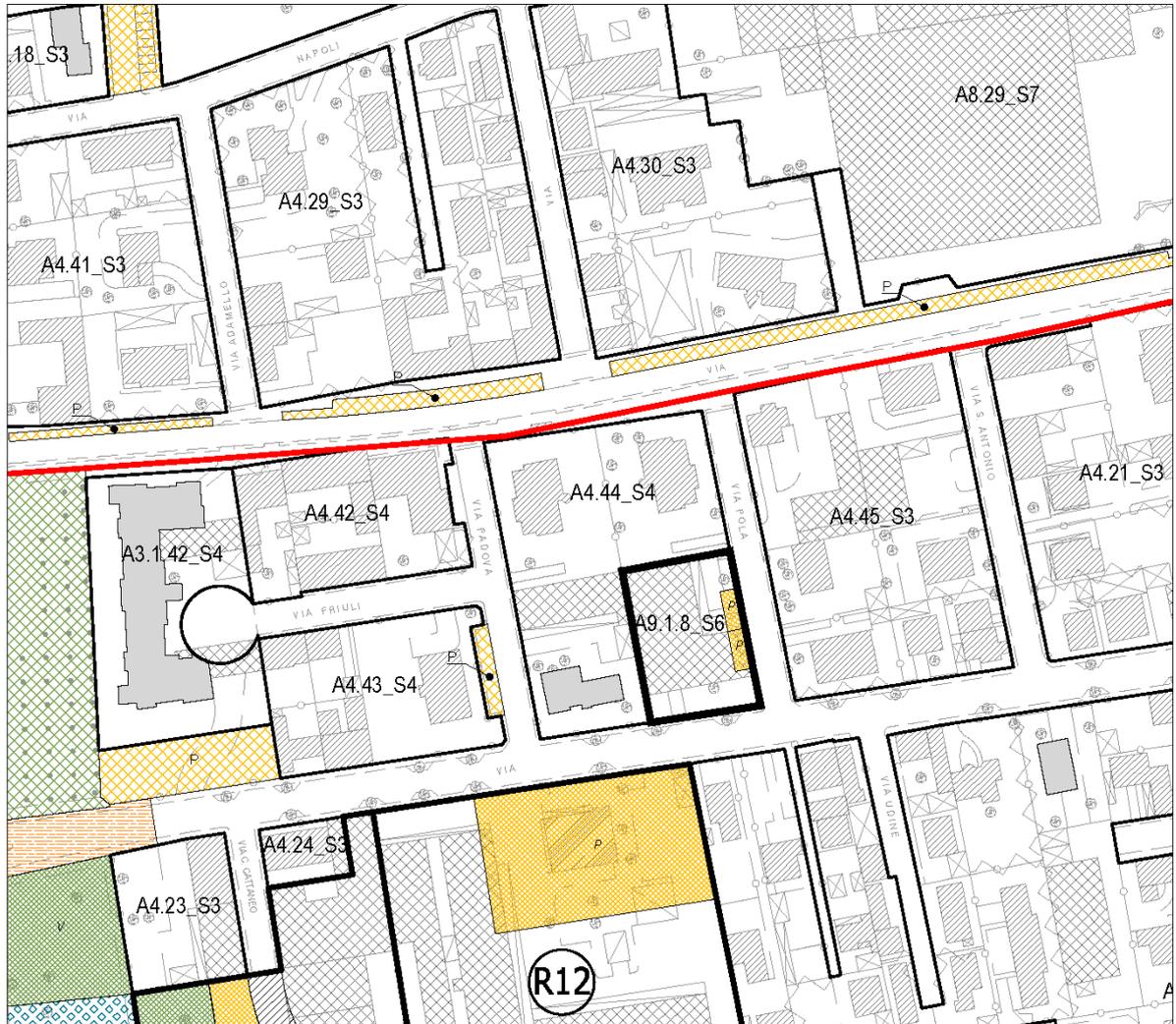
A9.1.7: Via Marangoni



-  LIMITE AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA
-  V - Verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale; SP - Spazi pubblici
-  IS - Infrastrutture stradali
-  P - Parcheggio pubblico (area > di 680 mq)

Art. 34.1 - A9.1: Ambito residenziale da riconversione produttiva

A9.1.8: Via Tolmino



Estratto cartografico  
Tav. "PdR e PdS: Regole per gli interventi e l'uso del suolo"

scala 1:2000

-  LIMITE AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA
-  **V** - Verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale; **SP** - Spazi pubblici
-  **IS** - Infrastrutture stradali
-  **P** - Parcheggio pubblico (area > di 120 mq)

## 34.2 - A9.2: Ambito residenziale da riconversione terziario commerciale e direzionale

### 34.2.1 Definizione

Questi ambiti comprendono le parti della città consolidata occupate da attività terziario - commerciale per le quali una conversione ad altro uso appare possibile in ragione della presenza di fenomeni di dismissione e sottoutilizzo e della impossibilità di mantenere o rifondare l'uso terziario - commerciale. In tal senso il Piano individua tali ambiti come parti del territorio che necessitano di interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie.

### 34.2.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S6: Reintegrazione degli spazi produttivi sottoutilizzati" a cui si rimanda, secondo quanto riportato all'Art.14 delle presenti norme.

### 34.2.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: residenza (Gf 1).
- Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.1, Gf 2.2; attività terziarie descritte al gruppo Gf 3.2; attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4.

### 34.2.4 Parametri edilizi e urbanistici

Uf = 0.50 mq/mq

Rc = 30%

Spd = 50%

H = 14.50 m - n.4 piani fuori terra

Dc = 5.00 m

Df = 10.00 m

Ds = 5.00 m

### 34.2.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto per gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che non comportano cambio delle destinazioni d'uso insediate alla data del 31.12.2011. Le attività produttive presenti alla stessa data sono ammesse purché compatibili con le funzioni presenti all'intorno.

b) Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato approvato dalla Giunta Comunale. La convenzione garantisce:

- la cessione gratuita e la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico interne al perimetro dell'ambito secondo le indicazioni riportate ai successivi comma e alle "modalità d'intervento" finalizzate al consolidamento della città pubblica;
- la definizione degli aspetti planivolumetrici finalizzata in particolare a garantire la qualità morfologica e all'inserimento paesaggistico del nuovo intervento all'interno del tessuto edilizio circostante;

c) Nei casi di intervento di cui al precedente comma b) l'attuazione può avvenire attraverso più permessi di costruire convenzionati a condizione che:

- l'Amministrazione riconosca che l'attuazione per parti non comprometta né la complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero ambito (desumibile dalle specifiche "schede di progetto" di cui al successivo comma 34.2.6) né posizioni specifiche di singoli proprietari con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità edificatoria a ciascuno spettante; si precisa inoltre che anche la realizzazione dell'attuazione per parti dovrà comunque garantire tutte le cessioni indotte commisurate alla

capacità edificatoria di ogni singolo titolo edilizio convenzionato parziale; il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere esteso all'intera superficie territoriale dello specifico ambito e dovrà garantire quanto sopra;

- ai proprietari delle aree non oggetto del titolo edilizio convenzionato parziale ricompresi all'interno dello stesso ambito sia comunicato l'inizio del procedimento.

d) All'interno della superficie minima permeabile e drenante deve essere assicurata una idonea piantumazione.

e) È consentito il trasferimento della capacità insediativa tra i lotti ricompresi in questo ambito garantendo in ogni caso la previsione di cessione e realizzazione degli spazi pubblici.

f) L'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di parcheggi privati, nel sottosuolo delle aree cedute alla stessa Amministrazione per uso pubblico. In questo caso gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di quelle aree rimangono a carico del soggetto attuatore.

g) Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati gli ambiti residenziali da riconversione, saranno equiparati e normati secondo quanto previsto dall'ambito "A4:Media densità". Saranno consentiti gli interventi di cui al comma 4, art.63 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

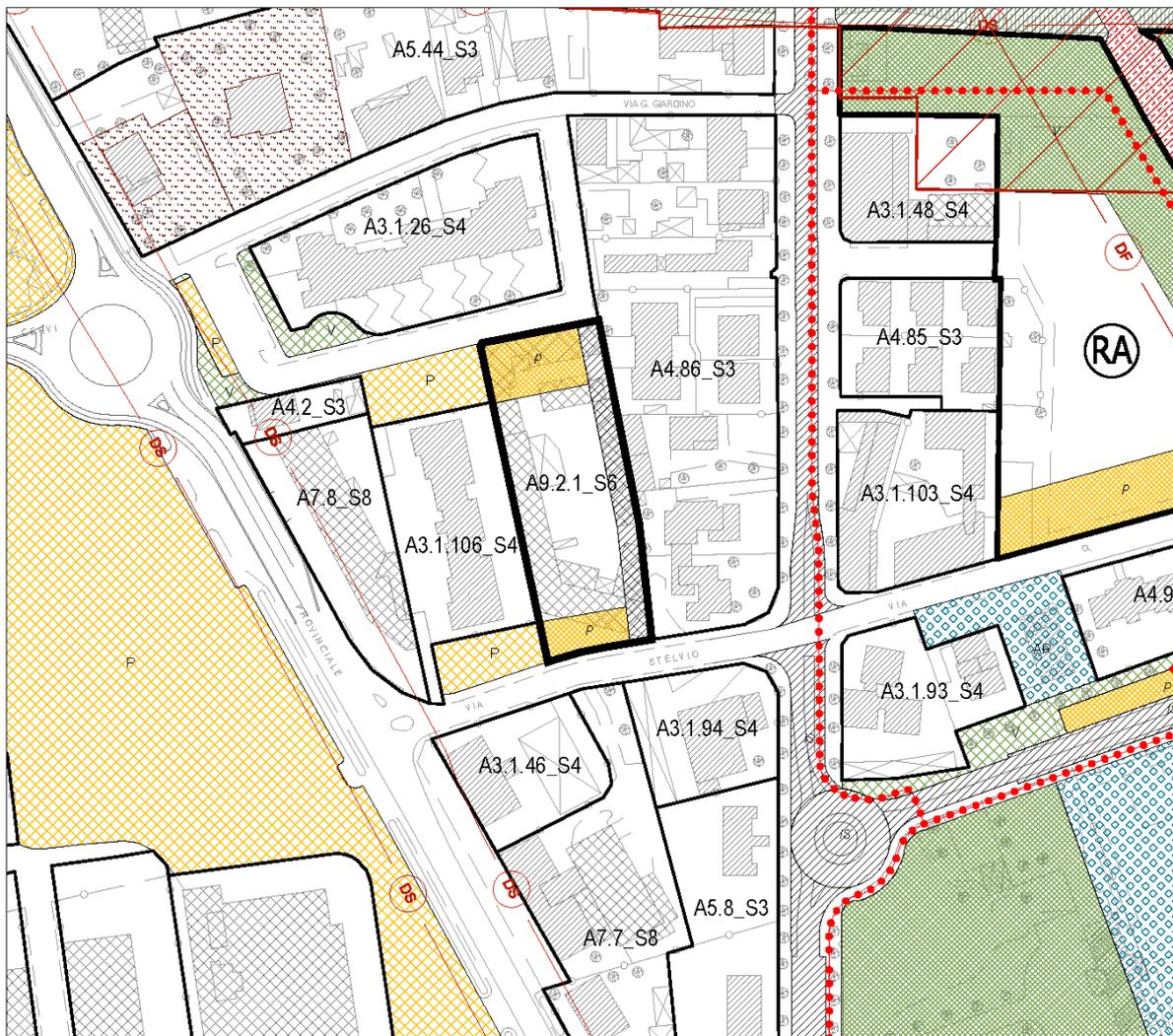
**34.2.6** Il PdR attraverso specifiche schede di progetto indica gli obiettivi che l'Amministrazione comunale intende perseguire, nonché i parametri urbanistici relativi agli specifici ambiti di riferimento. Al loro interno la quantità di superfici di uso pubblico è da intendersi come quantità minima da realizzare, mentre la loro localizzazione assume carattere di indirizzo.

Le schede di progetto riguardano i seguenti ambiti:

- A9.2.1: Via Stelvio.

Art. 34.2 - A9.2: Ambito residenziale da riconversione terziario commerciale e direzionale

A9.2.1: Via Stelvio



Estratto cartografico  
Tav. "PdR e PdS: Regole per gli interventi e l'uso del suolo"

scala 1:2000

-  LIMITE AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE
-  **V** - Verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale; **SP** - Spazi pubblici
-  **IS** - Infrastrutture stradali (area > di 615 mq)
-  **P** - Parcheggio pubblico (area > di 795 mq)

## Art. 35 - Ambito 10 | A10: Impianti di distribuzione carburanti

### 35.1 Definizione

Questi ambiti si riferiscono alle parti della città consolidata destinate a impianti di distribuzione del carburante e di energia alternativa per autotrazione, di cui al gruppo funzionale "Gf 4.4" e da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso.

### 35.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S7: Rafforzamento delle aree produttive pianificate e accessibili" e "S8: Consolidamento del lavoro compatibile nella città", a cui si rimanda, secondo quanto riportato al Titolo II delle presenti norme.

### 35.2 Modalità d'intervento

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi necessari a realizzare e mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati.

### 35.3 Indici e parametri

Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,20 mq/mq

Rc = 15%

H = 8.00 m - 1 piano

## Art.36 - Ambito 11 | A11: Ambito destinato all'agricoltura

### 36.1 Definizione

Questi ambiti si riferiscono alle aree di particolare valore ambientale che compongono la struttura del paesaggio agrario e finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo, che sono in sinergia con l'ambito paesaggistico e di tutela ambientale.

### 36.2 Obiettivi

In questi ambiti gli obiettivi degli interventi ammessi si riferiscono alla strategia "S10: Ricostituzione del paesaggio agrario", a cui si rimanda, secondo quanto riportato al Titolo II delle presenti norme.

### 36.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 59 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Risulta, inoltre, ammessa l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.

- Destinazione d'uso esclusa: residenza descritta al gruppo Gf 1; attività produttive descritte al gruppo Gf 2; attività terziarie descritte al gruppo Gf 3; attività commerciali descritte al gruppo Gf 4; Gf 5. ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato. In questo ambito risultano inoltre vietati:

- insediamento di allevamento di animali ;
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia;

- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale;
- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

#### **36.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione**

Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o denuncia d'inizio d'attività secondo quanto prescritto dall'art. 60 e 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia. I relativi indici di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono:

Uf = 0.015 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

Uf = 0.007 mq/mq sugli altri terreni agricoli

Uf = 0.015 mq/mq per l'esercizio dell'attività di agriturismo

Rc = 10%

H = 7.50 m - 2 piani fuori terra.

Dc = 10.00 m

Df = 10.00 m

Ds = 20.00 m

#### **36.5 Prescrizioni particolari**

a) Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 5, 6 e 7 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

b) Gli indici di edificabilità individuati, non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva secondo quanto disposto dall'art.59 comma 7 della L.R.12/2005 e s.m.i.

c) Tutti i nuovi interventi classificabili ai sensi dell'art. 27 lett. c), d), e), ed f) della L.R. 12/2005 e s.m.i., in assenza del sistema fognario, devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante il sistema della fitodepurazione.

## Titolo IV - Disposizioni per il commercio al dettaglio in sede fissa

### Art.37 - Insediamento di attività commerciali

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello, e di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente negli ambiti individuati nelle presenti norme. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentari che non alimentari. Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere realizzate, ove previsto, solamente strutture di superficie uguale o inferiore rispetto a quella indicata dal piano. L'ammissibilità della destinazione commerciale, nelle sue differenti articolazioni, all'interno degli ambiti individuati dal Piano è stabilita nelle disposizioni delle presenti Norme relative a ciascun ambito e riepilogata nella tabella che segue:

Ambito 1   A1: Centro storico urbano	VIC
Ambito 2   A2: Identità storico culturale	VIC
Ambito 3   A3: Alta densità	VIC e MS1
Ambito 4   A4: Media densità	VIC e MS1
Ambito 5   A5: Moderata densità	VIC e MS1
Ambito 6   A6: Bassa densità	VIC
Ambito 7   A7: Terziario commerciale e direzionale	VIC, MS1, MS2 (GS solamente negli ambiti individuati)
Ambito 8   A8: Attività produttive	VIC, MS1 e MS2
Ambito 9   A9: Ambito residenziale da riconversione	VIC e MS1

### Art.38 - Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

**38.1** Per le attività commerciali di media superficie ammesse dal PdR (MS1, MS2) la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, è fissata nella misura del 100% della SIp, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Per le attività commerciali della grande distribuzione ammesse dal Piano (GS) la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, è fissata nella misura del 200% della SIp, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

E' in ogni caso da assicurare il reperimento in loco della quota destinata a parcheggio di uso pubblico, che potrà essere regolato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche comportante l'asservimento ad uso pubblico di aree private.

Limitatamente agli Ambiti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 è consentito realizzare i parcheggi di uso pubblico anche all'esterno del lotto asservito, purché entro un raggio di 250 m dall'attività commerciale nuovamente insediata.

La dotazione sopra indicata, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina altresì l'eventuale maggior fabbisogno di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" per i casi di mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture commerciali diverse dal vicinato.

La conversione d'uso da residenza ad attività commerciali di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale", come specificato all'art. 6 delle presenti norme.

**38.2** La monetizzazione delle aree per “ attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” è consentita in base alle disposizioni di legge; non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” da destinare a parcheggio.

## **Art.39 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale**

### **39.1** *Compatibilità viabilistica*

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistente sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita (MS2), la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale. A tal fine il progetto relativo all'immobile da realizzare o da riconvertire all'uso commerciale dovrà essere correlato da idonea relazione viabilistica.

### **39.2** *Inserimento ambientale*

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

### **39.3** *Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali*

Le nuove attività commerciali di vicinato (VIC) potranno essere collocate all'interno degli ambiti edilizi 1 (Centro storico urbano) e 2 (Identità storico culturale) solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

## **Art.40 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali**

### **40.1** *Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa*

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del D.Lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

#### **40.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire**

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini previsti dal Comune e dalla Regione Lombardia ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

#### **40.3 Contestualità con la dichiarazione di inizio attività**

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a D.I.A., questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

#### **40.4 Realizzazione di medie strutture in aree con valore paesaggistico**

Qualora l'apertura di una media struttura di vendita interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione, di cui all'art.146 del D.Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42, e dell'art.80 della L.R. 12/2005, viene richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere paesaggistico da parte della Commissione per il Paesaggio. L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio. Qualora per l'apertura di Medie strutture di vendita sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a Permesso di costruire o a DIA, gli stessi (permesso di costruire o DIA) devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale, allegando copia della domanda; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti, fermo restando quanto previsto dagli artt.24 e 25 comma 2, del Regolamento Regionale del 21 luglio 2000, n. 3, e eventuali successive modificazioni. Le autorizzazioni rilasciate per le Medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena la revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.