

Comune di Bovisio Masciago
Provincia di Monza Brianza

Piano di Governo del Territorio

Progettista
Arch. Serena Vettore

Aprile 2012

Adozione Deliberazione di Consiglio Comunale n. del

Il Sindaco

Il Segretario

Il Tecnico

Documento di Piano - Seconda Variante

DP3v2 Relazione e modalità di intervento

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1	GLI INDIRIZZI INIZIALI DI IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO.....	4
2	IL PROGETTO E LA NORMA.....	4

TITOLO II DISPOSIZIONI GENERALI

1	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	5
2	STRUTTURA E CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO IN VARIANTE.....	6
3	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI - DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	6
4	LE LINEE PROGETTUALI	6
5	OBIETTIVI PROGETTUALI TERRITORIALI.....	6
	<i>Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica.....</i>	<i>7</i>
	<i>Gli obiettivi di sviluppo quantitativo.....</i>	<i>7</i>
	<i>Gli insediamenti industriali.....</i>	<i>12</i>
	<i>Valorizzazione dell'ambito paesaggistico ecologico di tutela ambientale e delle aree destinate all'agricoltura.....</i>	<i>14</i>
	<i>Valorizzazione – riqualificazione ambientale del bacino fluviale del Seveso.....</i>	<i>14</i>
	<i>Obiettivi per la tutela del paesaggio, dell'ambiente e del territorio.....</i>	<i>15</i>
	<i>L'assetto viabilistico - impostazione generale.....</i>	<i>13</i>
	<i>La viabilità locale primaria ed il rapporto con i centri edificati e con lo spazio pubblico.....</i>	<i>14</i>
	<i>Sottopasso tra parcheggio stazione e via Vittorio Veneto.....</i>	<i>14</i>
	<i>Sottopasso sostitutivo passaggio a livello corso Milano.....</i>	<i>14</i>
6	CRITERI DI PEREQUAZIONE.....	15
7	MONETIZZAZIONE.....	17
8	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI.....	17
8.1	ST (MQ) - SUPERFICIE TERRITORIALE.....	17
8.2	IT (MC/MQ) - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.....	17
8.3	UT (MQ/MQ) - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE.....	17
8.4	SF (MQ) - SUPERFICIE FONDIARIA.....	17
8.5	IF (MC/MQ) - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA.....	17
8.6	UF (MQ/MQ) - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.....	17
8.7	SLP (MQ) - SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO.....	17
8.7.1	<i>Per i fabbricati residenziali:.....</i>	<i>18</i>
8.7.2	<i>per gli insediamenti industriali e commerciali.....</i>	<i>18</i>
8.8	SV (MQ) - SUPERFICIE DI VENDITA.....	19
8.9	V (MC) – VOLUME.....	19
8.10	SC (MQ) - SUPERFICIE COPERTA.....	19
8.11	RC (%) - RAPPORTO DI COPERTURA.....	19
8.12	SPD (%) – SUPERFICIE PERMEABILE DRENANTE.....	19
8.13	H (ML) - ALTEZZA DEI FABBRICATI.....	19
8.14	DISTANZE.....	19

8.14.1	Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine.....	20
8.14.2	Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati.....	20
8.14.3	Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale.....	20
9	DEFINIZIONI.....	20
9.1	ANDRONI E VESTIBOLI.....	20
9.2	BALLATOIO.....	20
9.3	DELIMITAZIONI PERIMETRALI ESTERNE.....	20
9.4	EDIFICIO.....	20
9.5	LINEA DI COLMO.....	20
9.6	LINEA DI GRONDA.....	20
9.7	LOGGIA.....	20
9.8	PIANO DI CAMPAGNA O QUOTA ZERO.....	21
9.9	PIANO INTERRATO.....	21
9.10	PIANO SEMINTERRATO.....	21
9.11	PIANO SOTTOTETTO.....	21
9.12	PIANO TERRA O TERRENO.....	21
9.13	PORTICO.....	21
9.14	SOPPALCO.....	21
9.15	SPAZI RESIDENZIALI ACCESSORI.....	21
9.16	SPAZI RESIDENZIALI PRIMARI E DI SERVIZIO.....	21
9.17	SPORTI AGGETTANTI APERTI.....	21
9.18	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR).....	21
9.19	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU).....	22
9.20	TETTOIA.....	22
9.21	VOLUMI TECNICI.....	22
10	DESTINAZIONI D'USO.....	22
10.1	GENERALITÀ.....	22
10.2	DESTINAZIONI PRINCIPALI E DESTINAZIONI ESCLUSE.....	22
10.3	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	22
11	AREE DI PERTINENZA.....	24
12	PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	24
13	CONSERVAZIONE DEL VERDE.....	26
14	BILANCIO DEL PROGETTO DI DOCUMENTO DI PIANO IN VARIANTE.....	26

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1 GLI INDIRIZZI INIZIALI DI IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO

L'Amministrazione comunale ha espresso la volontà di introdurre una variante urbanistica al Documento di Piano ed al Piano dei Servizi del PGT vigente. Tale scelta deriva da considerazioni tecniche e fondamentalmente verte sul fatto che le aree di trasformazioni a destinazione residenziale ed industriale consentono di realizzare l'intera capacità edificatoria prevista ad uso monofunzionale oltre ad indicare una volumetria od slp ritenuta in molti casi eccessiva.

Si è provveduto pertanto a verificare quali fossero le quantità edificatorie più consone per ciascun ambito con una proposta di riduzione per alcuni di essi e per le stesse ad individuare dei mix funzionali che consentissero una migliore riqualificazione urbanistica in termini funzionali e conseguentemente come dotazione di servizi.

La variante introduce inoltre alcuni aspetti di carattere sovracomunale in merito al sistema infrastrutturale con riferimento al tracciato definitivo della Pedemontana e all'aspetto ambientale con l'adesione al PLIS Grugnotorto-Villoresi.

2 IL PROGETTO E LA NORMA

Le norme e gli altri documenti del Piano di Governo del Territorio esprimono, nel loro corpo fondamentale, indicazioni che hanno valore di norma cogente e che assumono quindi carattere prescrittivo.

A questo tipo di norme prescrittive, sono affiancate altre indicazioni di tipo progettuale che assumono carattere di indirizzo, in virtù della facoltà normativa che il recente apparato legislativo regionale permette, ovvero sia nel poter indicare criteri di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica, che qui viene ribadita e strutturata nella relazione, in particolare con il processo di attuazione del P.G.T.; soprattutto alla dimensione paesistica e ambientale del piano che si assume come centrale, strutturale in ordine alla sua connotazione qualitativa.

Le indicazioni di indirizzo progettuale, che vengono articolate nei vari strumenti di piano assumono valore di suggerimento, in funzione del documento in cui esse vengono indicati, in quanto esprimono azioni preferenziali di tipo morfologico ed insediativo per il raggiungimento degli obiettivi posti dal P.G.T.

La definizione progettuale definitiva deve cercare, nei limiti possibili, di dimostrare in modo adeguato l'adesione per il raggiungimento degli obiettivi spaziali prefigurati con particolare riferimento agli spazi per la città pubblica.

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

1 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano definisce l'assetto strategico del territorio comunale in funzione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e/o conservazione del territorio che si vogliono perseguire all'interno di un periodo quinquennale di validità.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire:

il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;

l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 12/2005, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- h) definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tutte le previsioni indicate nel documento di piano acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, quando gli strumenti di attuazione (Piani Attuativi) sono approvati ai sensi di legge dagli organi competenti. Il documento di piano ha una validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;

2 STRUTTURA E CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO IN VARIANTE

Il Documento di Piano é costituito, dai seguenti elaborati:

- Tav. DP2v - Assetto strategico per lo sviluppo del territorio (scala 1:5.000);
- Documento DP3v - Relazione e modalità d'intervento.

3 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI - DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle di P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali;

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio.

In caso di difformità tra previsioni di P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

4 LE LINEE PROGETTUALI

Come già espresso precedentemente al paragrafo 1, l'Amministrazione comunale ha espresso inizialmente i propri indirizzi alla formazione degli atti della variante al P.G.T., che pertanto discendono direttamente nel Documento di Piano, che rappresenta lo strumento urbanistico principale, così come identificato dalla L.R. 12/2005, dove si individuano i principali obiettivi per il nuovo governo del territorio comunale in accordo e coerentemente con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

5 OBIETTIVI PROGETTUALI TERRITORIALI (TAV. DP2V)

Il Documento di Piano classifica il territorio comunale in ambiti e aree sistema strategiche, mediante perimetri e simbologie grafiche, come di seguito individuati:

Sistema della mobilità;

Ambito del tessuto urbano consolidato;

Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica;

Ambiti di tutela ambientale paesaggistica ed ecologica;

Ambiti destinati all'agricoltura;

Aree sistema strategiche

Si intendono per ambiti le aree di che per dimensione e contesto hanno caratteri di rilevanza urbana e territoriale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e del territorio comunale.

Si intendono per aree sistema strategiche, le aree interessate da processi di trasformazione che richiedono interventi opportuni di riqualificazione, ristrutturazione e riassetto nel territorio comunale, al fine di incidere sulla riorganizzazione complessiva del territorio.

Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono destinati alle edificazioni a carattere prevalentemente residenziale, terziaria-commerciale e industriale di nuova formazione o riconversione. Vengono disciplinate dal principio generale di contenimento degli ulteriori consumi di suolo e dal riuso del patrimonio esistente che per loro dimensione territoriale e loro posizione strategica nel centro edificato, risultano essenziali nella definizione del nuovo assetto urbano. Tali previsioni sono essenzialmente localizzate in aree interstiziali dei sistemi edificati o ai margini di essi a definizione e rafforzamento dei "fronti" della città urbanizzata.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi. In questo ambito è consentito, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche della perimetrazione dell'ambito che non incida sul dimensionamento globale dell'insediamento (quote volumetriche), qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia dei programmi comunali di intervento, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale strettamente correlate agli obiettivi del Piano dei Servizi.

Le dimensioni quantitative in termini volumetrici e funzionali sono valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti e con la creazione di un corretto sistema multifunzionale, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o comparto specifico di ricaduta.

Previsioni più rilevanti, non solo quantitativamente dal punto di vista volumetrico, ma anche dal punto di vista dell'area interessata sono localizzate a confine con il comune di Varedo a ridosso della SS. 527, in ordine ad un rafforzamento di questa parte di territorio circondato da tessuti edilizi ed infrastrutture, nonché al fine di urbanizzare un settore interstiziale tra città edificate; ed a nord di Bovisio Masciago sulla via Desio a ridosso dell'area industriale, al fine di riconfigurare un'altra parte di città in vista di una dotazione di nuovi servizi pubblici a completamento dell'asta dei servizi nord sud che fa perno sul sistema scolastico di P.zza Montessori.

Gli obiettivi di sviluppo quantitativo

La capacità di sviluppo prevista nel Documento di Piano in variante da attivare nel periodo di validità di 5 anni determinata in funzione degli obiettivi, delle finalità e degli indirizzi progettuali sopra descritti, nonché delle politiche territoriali attivate nel Piano dei Servizi, a cui si rimanda, sono così ripartite:

QUOTE VOLUMETRICHE PREVISTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO		
Ambito	Volume (mc.)	SLP (mq.)
Ambiti a prevalente destinazione residenziale	140.800	46.933
Ambiti a prevalente destinazione terziaria	46.000	15.333
Ambiti a prevalente destinazione industriale		49.400

QUOTE VOLUMETRICHE PREVISTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ESCLUSI AL CRITERIO PEREQUATIVO		
Ambito	Volume (mc.)	SLP (mq.)
Ambiti residenziali	77.949	25.983

Dalle tabelle sopra riportate emerge una suddivisione degli ambiti di trasformazione urbanistica in due categorie distinte:

- ambiti di trasformazione urbanistica soggetti al criterio perequativo;
- ambiti di trasformazione urbanistica non soggetti al criterio perequativo.

Per questi ultimi si tratta di Piani Attuativi approvati definitivamente dall'Amministrazione Comunale in data antecedente all'adozione del PGT.

La **tabella A** riporta gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali esclusi dal criterio perequativo ed individuati con apposita sigla.

La **tabella B** riporta gli ambiti di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale soggetti al criterio perequativo ed individuati con apposita sigla.

La **tabella C** riporta gli ambiti di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione terziaria soggetti al criterio perequativo ed individuati con apposita sigla.

La **tabella D** riporta gli ambiti di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione industriale soggetti al criterio perequativo ed individuati con apposita sigla.

Tutte le tabelle sopra enunciate riportano i rispettivi parametri e indici urbanistico/edilizi da applicare per ciascuno dei piani attuativi previsti e le attrezzature dovute.

TABELLA A

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALI ESCLUSI DAL CRITERIO PEREQUATIVO											
N° PIANO ATTUATIVO	St-SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio mq	VOLUME TOTALE	volume residenziale mc	volume terziario e commerciale mc	SLP mq	ATTREZZATURE INTERNE mq	N° PIANI	Rc - RAPPORTO COPERTURA %	Spd SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZIONE D'USO NON AMMESSE	N° UTENTI PREVISTI
<i>RB</i>	<i>15.619</i>	<i>24.410</i>	<i>24.410</i>	-	<i>8.137</i>	<i>7.977</i>	<i>4</i>			<i>Gf2-Gf 3-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.2-Gf 4.3-Gf 4.4</i>	<i>163</i>
<i>NPP1</i>	<i>28.902</i>	<i>53.539</i>	<i>53.539</i>	-	<i>17.846</i>	<i>17.908</i>	<i>norme del piano particolareggiato</i>			<i>Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.2-Gf 4.1.3-Gf 4.2.2-Gf 4.3-Gf 4.4</i>	<i>357</i>
TOTALE	44.521	77.949	77.949		25.983	25.885					520

TABELLA B

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO													
N° PIANO ATTUATIVO	St-SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio mq	VOLUME TOTALE	volume residenziale mc	volume terziario e commerciale mc	SLP mq	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATURE mc/mq	ATTREZZATURE DOVUTE mq	ATTREZZATURE INTERNE mq	ATTREZZATURE ESTERNE mq	N° PIANI	Rc - RAPPORTO COPERTURA %	Spd SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZIONE NON AMM.
RA	10.880	15.000	15.000	-	5.000	1,97	8.865	6.525	2.340	4	35	30	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
RC	8.782	11.300	11.300	-	3.767	1,97	7.402	4.707	2.695	5	30	30	Gf2 - Gf3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.2 - Gf
RD	8.926	4.500	4.500	-	1.500	1,97	2.948	5.969	3.021	3	30	30	Gf2 - Gf3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.2 - Gf
R2	4.527	9.000	8.000	1.000	2.667	1,97	5.254	890	5.350	3	35	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
R3	6.895	7.000	7.000	-	2.333	1,97	4.585	2.858	1.727	3	30	50	Gf2 - Gf3.2 - Gf 4.1.4 - Gf 4.2 - Gf
R4	4.516	11.000	9.000	2.000	3.000	1,97	5.910	1.290	6.594	5	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
R5	3.431	9.000	9.000	-	3.000	1,97	5.895	712	5.183	5	30	50	Gf2 - Gf3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.2 - Gf
R6	2.821	6.500	5.500	1.000	1.833	1,97	3.611	685	3.912	5	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
R7	3.620	5.000	5.000	-	1.667	1,97	3.284	1.716	1.568	5	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
R8	5.363	8.000	6.000	2.000	2.000	1,97	3.940	2.007	3.907	3	35	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
R9	7.036	10.500	9.500	1.000	3.167	1,97	6.239	2.506	4.719	5	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
R10	4.581	9.000	9.000	-	3.000	1,97	5.895	852	5.043	3	35	45	Gf2 - Gf3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.2 - Gf
R11	4.938	5.000	5.000	-	1.667	1,97	3.284	2.100	1.184	4	35	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
R12	8.866	15.000	15.000	-	5.000	1,97	9.850	2.665	7.185	5	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
R13	5.771	5.500	4.500	1.000	1.500	1,97	2.955	2.055	1.886	3	30	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
R14	5.205	5.500	4.500	1.000	1.500	1,97	2.955	2.695	1.246	3	35	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
R17	2.042	4.000	4.000	-	1.333	1,97	2.626	525	2.101	5	35	40	Gf2-Gf 3.2-Gf 4.1.4-Gf 4.2-Gf
TOTALE	98.200	140.800	131.800	9.000	46.933		94.376	40.757	53.619				

TABELLA C

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO														
N° PIANO ATTUATIVO	St-SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio mq	VOLUME TOTALE	volume residenziale mc	volume terziario e commerciale mc	SLP mq	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATURE mc/mq	ATTREZZATURE DOVUTE mq	ATTREZZATURE INTERNE mq	ATTREZZATURE ESTERNE mq	N° PIANI	Rc - RAPPORTO COPERTURA %	Spd SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZIONE D'USO NON AMMESSE	N° UTENTI PREVISTI
T1	57.390	30.000	12.000		4.000	1,97	7.880	26.105	465	4	30	30	Gf 2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2.2-Gf 4.3-Gf 4.4	260
				18.000	6.000	2,96	17.760							
T16	35.684	16.000 esistente	-			-		17.337	-	esistente	esistente	30	Gf 2-Gf 4.1.3-Gf 4.1.4-Gf 4.2.2-Gf 4.3-Gf 4.4	161
				16.000	5.333	2,96	15.786							
TOTALE	93.074	46.000	12.000	34.000	15.333		41.426	43.442	465					421

TABELLA D

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO											
N° PIANO ATTUATIVO	St - SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq)	St- SUPERFICIE FONDARIA (mq)	SLP (mq)	Icr - INDICE DI CESSIONE PER ATTREZZATURE mq/mq	ATTREZZATURE DOVUTE (mq)	ATTREZZATURE INTERNE(mq)	ATTREZZATURE ESTERNE (mq)	Rc- RAPPORTO COPERTURA %	Spd- SUPERFICIE PERMEABILE %	DESTINAZIONE D'USO NON AMMESSE	N° UTENTI PREVISTI
I1	2.731	2.179	1.200	1,24	1.490	552	938	40	25	Gf1 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4	6
I2	9.456	6.239	3.000	1,24	3.726	3.217	509	40	25	Gf1 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4	15
I3	7.901	5.901	3.200	1,24	3.974	2.000	1.974	40	25	Gf1 - Gf3 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4	16
I4	101.586	63.045	40.000					60	25	Gf1-Gf 4.1.4	170
			produttivo mq 31.000	1,24	38.440	36.541	28.539				
			terziario commerciale e ricettivo mq 9.000	2,96	26.640						
I15	9.889	8.797	All'interno della Slp esistente è ammessa la realizzazione di un incremento massimo della stessa ≤ 2.000,00 mq per la commercializzazione dei prodotti e la realizzazione di attività al servizio dell'unità produttiva esistente.	1,24	2.480	1.092	1.388	esistente	20	Gf1 - Gf 4.1.2 - Gf 4.1.3 - Gf 4.1.4 - Gf 4.3 - Gf 4.4-Gf 5	10
TOTALE	131.563	77.364	49.400		76.750	43.402	33.348				217

L'ambito del piano attuativo n. I4, è disciplinato come area produttiva ad alto valore strategico comunale, pertanto, è vincolante per l'attuazione del P.A. la quota pari a 20.000 mq. di SLP da realizzarsi in parte mediante Piano di Inseadimento Produttivo di iniziativa pubblica, dei complessi 40.000 mq. di SLP assegnati, al fine per favorire la delocalizzazione degli stabilimenti insalubri e/o di compromissione posti all'interno dell'ambito urbanizzato consolidato, nonché favorire lo sviluppo industriale del tessuto artigianale esistente nel territorio comunale. In subordine per l'attuazione della suddetta quota di 20.000 mq di SLP, l'attuatore potrà procedere direttamente mediante la stipula di una convenzione da stabilirsi con l'Amministrazione Comunale. La convenzione dovrà definire sia il prezzo di vendita delle strutture industriali da realizzare e sia i relativi criteri d'assegnazione, entrambi definiti dall'Amministrazione Comunale. La quota commerciale, terziaria, ricettiva prevista pari ad un max di mq. 9.000 di SLP potrà essere attuata anche in altezza a condizione che la stessa non sia superiore a ml. 53,00.

Gli insediamenti industriali

L'indirizzo generale riguarda una valutazione positiva del consolidamento degli insediamenti industriali esistenti, con organizzazione specifica in ambiti consolidati, ovvero insediamenti produttivi specifici che sono adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.

Si introduce quindi una forte differenziazione in ordine a questa ultima condizione:

- il contenimento dei tre insediamenti industriali principali esistenti: il primo ricompreso tra la SP 44 bis Comasina, la SS. 527 Bustese e il confine comunale con Limbiate; il secondo collocato tra la via Bertacciola e la via del Foppone ed infine il terzo dislocato sul versante nord orientale di Bovisio Masciago corrispondente all'insediamento PIP a nord della via Desio;
- la previsione di un insediamento misto produttivo, terziario, commerciale e ricettivo lungo via per Desio, ad est della SS. 35 Milano – Meda, più opportunamente collocato rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente in funzione della nuova infrastruttura autostradale della Pedemontana e a salvaguardia soprattutto dei corridoi ecologici primari a valenza sovracomunale. In questa area vanno introdotte adeguate infrastrutture di collegamento con l'autostrada Pedemontana, previste dallo stesso progetto autostradale, e soprattutto attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale le quali comunque debbono essere di filtro ambientale ed a servizio delle nuove attività produttive. L'ambito soggetto a trasformazione urbanistica dovrà essere disciplinato come area produttiva mista ad alto valore strategico nella quale dovrà essere disposta un'adeguata superficie da destinare ad attività produttive da realizzarsi mediante Piano di Insediamento Produttivo di iniziativa pubblica, per favorire la delocalizzazione degli stabilimenti insalubri e/o di compromissione posti all'interno dell'ambito urbanizzato consolidato e dove nella parte privata si prevede l'insediamento anche di funzioni complementari/integrative al produttivo stesso che diventano uno degli obiettivi strategici della variante al PGT.

Valorizzazione dell'ambito paesaggistico ecologico di tutela ambientale e delle aree destinate all'agricoltura

Comprende le aree poste a nord ed in continuità con il PLIS del Grugnotorto Villoresi e che fanno parte del sistema della connettività ambientale.

In questi ambiti si persegue la formazione di un corridoio ecologico come previsto dal P.T.C.P., che partendo dal perimetro del PLIS del Grugnotorto Villoresi si estenda a nord sino al raggiungimento del corridoio ecologico previsto lungo la tangenziale sud di Cesano Maderno. L'adesione al PLIS del Grugnotorto rafforza pertanto la connessione ecologica tra i parchi regionali Groane e Nord Milano e propone una riconversione dell'agricoltura definendo il proprio ruolo produttivo, paesistico e ambientale quale elemento chiave nella definizione del corridoio ecologico, con carattere di salvaguardia agricola.

Pertanto nelle aree destinate all'agricoltura le finalità che devono essere perseguite sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna;
- 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.

Anche in questo caso si indica la qualificazione del patrimonio vegetazionale e delle alberature, intese come azioni di rimboschimento e naturalizzazione.

Nel Piano delle Regole, vengono indicate le principali previsioni e principi normativi per questi ambiti in coerenza con le suddette linee progettuali.

Valorizzazione – riqualificazione ambientale del bacino fluviale del fiume Seveso

Il torrente Seveso costituisce con tutta evidenza la rete ecologica fondamentale del territorio di Bovisio Masciago, con valenze non solo locali, cui riferire un'intenzione progettuale estesa di carattere intercomunale, anche in relazione al Contratto di Fiume Seveso, nella direzione di una valorizzazione del ruolo del torrente nell'organizzazione territoriale complessiva.

La riqualificazione dell'asta fluviale del torrente Seveso interessa alcune aree spondali dove risulta possibile intervenire al fine di risolvere alcune gravi problematiche di sicurezza del territorio connesse alle esondazioni e alle pesanti compromissioni della qualità delle acque e dell'ambiente circostante. Obiettivo fondamentale di questo sistema è il perseguimento di azioni di rinaturalizzazione che tendano a conciliare le funzioni multiple e gli usi del corso d'acqua, delle sue sponde e, più in generale, a modificare l'assetto insediativo del bacino fluviale verso modelli di sviluppo autosostenibili e di recupero dell'identità storica del Seveso quale elemento storico di costruzione del paesaggio, nonché la prevenzione del rischio idraulico a favore di un miglioramento della qualità ecologica e paesistica ambientale del bacino fluviale.

In questo senso gli obiettivi che si presuppongono tendono verso un'integrazione a quanto è in fase di definizione nel Contratto di Fiume Seveso a valenza regionale con l'interessamento dei diversi comuni attraversati dalla risorsa fluviale del torrente Seveso.

Si propone, quindi, come strategia generale una sorta di "riconquista del fiume" come rete ecologica territoriale strutturante e la realizzazione di una correlazione più intensa con gli insediamenti. In questo punto si tratta più direttamente della valorizzazione delle sponde del torrente Seveso e del suo patrimonio ambientale e storico.

L'alveo e le sponde sono, quindi, elementi conformativi del territorio, da potenziare e riqualificare, al fine di riconfigurarli essenzialmente alla fruizione paesistica del fiume e ad un maggiore accessibilità allo stesso mediante percorsi ciclo pedonali da attivare, cui affiancare il recupero e la nuova formazione di accessi pedonali anche in rapporto alla riqualificazione del tessuto edilizio adiacente.

Obiettivi per la tutela del paesaggio, dell'ambiente e del territorio

L'adesione in ampliamento del Parco Locale d'Interesse Sovracomunale del Grugnotorto Villoresi costituisce un'articolazione del sistema delle aree protette, con specifica finalità a svolgere una funzione importante per la conservazione e la valorizzazione della realtà locale e che concretizza, in un più ampio orizzonte di riferimento, un tassello imprescindibile quale potenzialità della rete ecologica di connessione di rilevanti ambiti naturalistici.

L'assetto viabilistico - impostazione generale

Si rimanda nello specifico allo studio effettuato per l'aggiornamento del Piano Urbano del Traffico.

Il tema del quadro della mobilità di area vasta ha un'elevata dipendenza esterna ed è ad alta mobilità da e per l'esterno, in particolare verso Milano, con flussi in aumento, e verso i nodi di attrazione più prossimi, nonché connesso con i flussi significativi e crescenti alla rete della conurbazione del nord di Milano anche in virtù della futura realizzazione del sistema autostradale Pedemontano.

Da questo quadro si estraggono comunque alcune indicazioni rilevanti localmente che riguardano:

- la presenza di flussi passanti crescenti nord – sud, generati dalle infrastrutture stradali della SS. 35 Milano Meda e dalla SP. 44 bis Comasina che suddividono il territorio di Bovisio Masciago in tre porzioni;
- la presenza dei flussi significativi est – ovest sulla SP 527 Bustese e sulla tangenziale sud di Cesano Maderno che generano spostamenti con i comuni vicini; situazione che induce una necessità di adeguamento della rete anche in senso est-ovest. Tali spostamenti verranno ulteriormente incentivati dalla presenza del centro commerciale Carrefour a Limbiate.

L'Amministrazione di Bovisio Masciago, con altri comuni dell'area, riconosce l'esigenza di potenziare le connessioni est/ovest soprattutto della SS. 527 Bustese, ed infatti ha sottoscritto la convenzione con la Provincia di Milano relativa al potenziamento e riqualificazione della SS. 527, le cui innovazioni

vengono riportate negli elaborati grafici, ed ha imposto, in relazione al futuro incremento di traffico generato dall'apertura del centro commerciale, una serie di opere di contenimento.

In relazione al sistema autostradale Pedemontano ed in ordine strettamente alle previsioni del P.G.T. in merito a questa opera, si deve considerare come definitiva la previsione nell'individuazione e nelle indicazioni sulla viabilità in termini di salvaguardia e vincoli.

La viabilità locale primaria ed il rapporto con i centri edificati e con lo spazio pubblico

La variante proposta conferma le previsioni di viabilità locale primaria già contenute nel PGT.

Sottopassi veicolari

Come tutti gli altri centri abitati posti sull'asta ferroviaria della Milano - Asso anche Bovisio Masciago risente dell'interferenza della ferrovia con la rete stradale finora risolta con i tre attuali passaggi a livello di via Bonaparte, via Marangoni/Parini e corso Milano, ma ormai considerati oggettivamente inadeguati e pericolosi sia per il gestore del servizio ferroviario, sia per il traffico veicolare e per gli spostamenti di pedoni e ciclisti.

L'obiettivo è quello di eliminarne almeno due e di sostituirli con altrettanti sottopassi veicolari e ciclo pedonali in modo di assicurare dei punti di collegamento stabili e sicuri tra i due settori del centro abitato ora separati fisicamente dalla ferrovia, ottenere una maggiore fluidità del traffico veicolare negli spostamenti interni ed evitare i fenomeni di congestione e d'inquinamento dovuti al continuo abbassamento delle barriere dei passaggi a livello.

Sottopasso tra parcheggio stazione e via Vittorio Veneto

Il primo sottopasso è previsto sull'asse tra il parcheggio della stazione e via Vittorio Veneto in una posizione baricentrica rispetto all'intero centro abitato eliminando così il passaggio a livello oggi esistente così come indicato sulla tavola DP2v. In conseguenza di ciò rispetto al PGT vigente la variante propone una eliminazione delle opere complementari al sottopasso con particolare riferimento alla non realizzazione della rotatoria su via Ugo Foscolo.

Sottopasso sostitutivo passaggio a livello corso Milano

Il secondo sottopasso, invece, è ipotizzato più a sud rispetto al primo, tra la SS 527 ed il confine comunale con Varedo, e consente di eliminare il passaggio a livello posto su corso Milano. Il nuovo manufatto collega la S.S. n. 527 con corso Milano, attraverso la realizzazione di un nuovo percorso a sud di via Francioli.

6 CRITERIO DI PEREQUAZIONE

Il fondamento della perequazione è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi. Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro - quota, senza una disparità di trattamento, agli "onori" del piano (quote di edificabilità), nonché agli "oneri" (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).

La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura fondiaria. All'interno dell'ambito urbanistico vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei comparti contermini in cui ricadono, e le aree pubbliche, secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile. I proprietari partecipano, in proporzione alle consistenze patrimoniali di ciascuno, ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal piano.

Nel P.G.T. e più specificamente nel Piano dei Servizi, l'utilizzo del modello perequativo presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivisi in due grandi categorie: una prima individuata all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (aree edificabili sottoposti a pianificazione attuativa) ed una seconda all'esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica. (Tavola S5), in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi.

L'edificabilità assegnata sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa, prevede la cessione di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di cui una parte viene soddisfatta all'interno del perimetro del piano attuativo e che salvo motivate argomentazioni tecniche risulta prescrittiva per la quantità ed indicativa per la localizzazione ed una quota parte da reperire esternamente mediante l'acquisizione di quelle aree identificate sulla Tav. S5 od in alternativa da sottoporre a monetizzazione. Nell'applicare tale dispositivo si pone come obiettivo prioritario quello di evitare una logica di acquisizione di aree marginali e di dimensioni non significative nel complessivo progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano.

Al fine dell'applicazione del presente criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica sono disciplinate dai seguenti indici:

- **Indice di cessione ambiti residenziale per attrezzature (Icr)**

Definisce, negli ambiti a trasformazione urbanistica a carattere residenziale, l'area complessiva destinata a essere ceduta gratuitamente al comune per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale su ciascuna unità di S.L.P.

Icr = 1,97 mq/mq

- **Indice di cessione ambiti terziario-commerciale per attrezzature (Ict)**

Definisce, negli ambiti a trasformazione urbanistica a carattere terziario-commerciale, l'area complessiva destinata a essere ceduta gratuitamente al comune per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale su ciascuna unità di S.L.P.

Ict = 2,96 mq/mq

- **Indice di cessione ambiti industriali per attrezzature (Ici)**

Definisce, negli ambiti a trasformazione urbanistica a carattere industriale, l'area complessiva destinata a essere ceduta gratuitamente al comune per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale su ciascuna unità di S.L.P.

Ici = 1,24 mq/mq

Le quote volumetriche individuate in ciascun ambito soggetto a trasformazione urbanistica, possono essere attuate solo quando sia garantita la cessione, a titolo gratuito a favore del Comune, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivata dall'applicazione del relativo indice di cessione Icr, Ict o Ici e comunque la quota definita nelle tabelle B, C e D nelle colonne: attrezzature dovute, attrezzature interne ed attrezzature esterne.

Tutto ciò con l'obiettivo di garantire un nuovo assetto urbanistico di Bovisio Masciago ed il soddisfacimento delle esigenze delle utenze che gravitano sul territorio comunale, concorrendo, in tal senso, al perseguimento degli obiettivi definiti nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale

7 MONETIZZAZIONE

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico esterne all'ambito di trasformazione urbanistica risulti di difficile attuazione o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree individuate nel Piano dei Servizi. A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto, supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare le basi economiche per le monetizzazioni.

La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune, in relazione all'attuazione del Piano dei Servizi e ai programmi comunali di intervento relazionati comunque al Piano dei Servizi.

Il ricavato delle monetizzazioni dovrà essere inserito in apposito e specifico capitolo di bilancio, da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 46 lett. a) della L.R. 12/2005.

8 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni, parametri urbanistico/edilizi qui non definiti, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

8.1 *St (mq) - Superficie territoriale*

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, **esistenti** alla data di adozione del Documento Piano, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

8.2 *It (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale*

Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

8.3 *Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale*

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

8.4 *Sf (mq) - Superficie fondiaria*

Per Superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

8.5 *If (mc/mq) - Indice di fabbricabilità fondiaria*

Definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.

8.6 *Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria*

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

8.7 *SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento*

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono escluse dal calcolo della SLP:

8.7.1 Per i fabbricati residenziali:

- a) le superfici degli spazi aperti dei porticati, delle logge con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50 e degli androni passanti. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- b) le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
- c) le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle tettoie;
- d) le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
- e) le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.;
- f) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 1,60, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile; detti spazi devono avere altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
- g) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2,20 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
- h) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
- i) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP.
- j) gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20 aprile 1995 n°26.

8.7.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali

- a) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- b) i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- c) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- d) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m. 2.40 e nella misura massima del 30% ad eccezione delle superfici destinate ad autorimessa;
- e) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
- f) gli spazi delle tettoie.

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle previsioni.

8.8 SV (mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la **SV** è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a mq 2.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

8.9 V (mc) - Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la **SLP** per l'altezza.

Per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

8.10 Sc (mq) - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della **Sc**:

le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

8.11 Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (**Sc**) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (**Sf**), espressa in percentuale.

8.12 Spd (%) – Superficie permeabile drenante

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Il rapporto **Spd** è misurato in percentuale sulla **Sf**, in analogia al rapporto **Rc**.

8.13 H (ml) - Altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio o definita nella consegna dei punti fissi, fino all'intradosso dell'ultima soletta delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto o al filo inferiore della gronda o dall'intersezione dei piani inclinati più alti costituenti le falde, qualora questa sia a quota superiore.

Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo misurati al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi).

Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede per oltre m. 1,60, misurati come indicato al precedente paragrafo 12.7.1.

8.14 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m. 1.50, e detti riferimenti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente, o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza.

8.14.1 Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

8.14.2 Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

8.14.3 Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutti gli ambiti individuati dal Documento di Piano, la distanza **Ds** può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori o a favore di un miglior inserimento nel contesto.

9 DEFINIZIONI

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni, parametri urbanistico/edilizi qui non definiti, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

9.1 Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

9.2 Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

9.3 Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

9.4 Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

9.5 Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

9.6 Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

9.7 Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

9.8 Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

9.9 Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

9.10 Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.60.

9.11 Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

9.12 Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

9.13 Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

9.14 Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

9.15 Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

9.16 Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

9.17 Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

9.18 Superficie non residenziale (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzei ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

9.19 Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

9.20 Tettoia

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

9.21 Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

10 DESTINAZIONI D'USO

10.1 Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

10.2 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito di trasformazione urbanistica il Documento di Piano in variante identifica:

- a) in termini volumetrici le destinazioni d'uso principale e secondaria individuando le quantità max ammissibili; tali quantità possono essere ridotte ma devono comunque mantenere, ove previsto, il mix funzionale.
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazioni previste.

10.3 Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto:

Gf 1 Residenza

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

Gf 2 Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

Gf 2.1 Attività industriali e artigianali

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

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Gf 2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto

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

Gf 2.3 Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

Gf 3 Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo Gf 4.

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

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

Gf 3.1 Medie attività, aventi SLP >150 e ≤500 mq

Gf 3.2 Grandi attività, aventi SLP >500 mq

Gf 4 Attività commerciali

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

Gf 4.1 Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

Gf 4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato (**VIC**), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.

Gf 4.1.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (**MS1**), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 800.

Gf 4.1.3 Medie strutture di vendita di 2° livello (**MS2**), aventi superficie di vendita superiore a mq 800 ed inferiore o uguale a mq 2.500. Le medie strutture di vendita di 2° livello possono anche essere articolate in forma di centri commerciali, ossia essere costituite da due o più esercizi commerciali, sempre restando nel tetto massimo di **SV** di mq 2.500 complessivi, quando usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Gf 4.1.4 Grandi strutture di vendita (**GS**), aventi superficie di vendita superiore a mq 2.500.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (**GS**) il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Gf 4.2 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Gf 4.2.1 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone.

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

Gf 4.2.2 Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Gf 4.3 Attività di commercio all'ingrosso

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

Gf 4.4 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse

Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Gf 5 **Attrezzature ricettive di tipo alberghiero ed extraalberghiero e centri congressuali**

11 AREE DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SLP o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano in variante, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo, mediante atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico, atto da trascriversi a favore del Comune nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio del titolo abilitativo, deve indicare il volume o la SLP utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di zona del presente PGT, a generare la volumetria insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del presente Documento di Piano, periodo decorrente dalla data di adozione del precedente PRG (14 Luglio 1992) e quella di adozione del presente Documento di Piano.

Nel caso in cui l'atto autorizzativo preveda l'arretramento di recinzioni dal ciglio stradale, le aree comprese tra quest'ultimo e le recinzioni saranno cedute al Comune, a seguito di frazionamento catastale da prodursi a cure e spese dei proprietari. La cessione avverrà prima (o contestualmente) al rilascio del titolo abilitativo, salvo quanto previsto al punto 16.

12 PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste 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 il rumore, il verde, il traffico, ecc.

2. Per gli edifici esistenti ricadenti entro gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in assenza di piano attuativo, secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del DPR 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 per cento 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.
3. Gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico, identificati nello specifico catalogo, documento n° C1 ed individuati nell'elaborato grafico n° C2 nel Piano delle Regole, 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.
4. In relazione al contesto edilizio in cui si colloca l'ambito soggetto a trasformazione urbanistica, l'intervento edilizio si dovrà organizzare morfologicamente e tipologicamente, il più possibile, in accordo con gli aspetti bioclimatici al fine di massimizzare l'apporto dell'energia solare.
5. Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti, assumendo come criteri di riferimento le linee guida provinciali adottate dalla Giunta Provinciale di Milano con delibera n°699/05 Rep. Gen. – atti n°20222/2005-fas. 1113/2005 del 05/10/2005.
6. Al fine di migliorare il contenimento energetico, il confort microclimatico e di incrementare la presenza della vegetazione, in considerazione dell'elevata copertura del suolo, 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.
7. Le aree, destinate a parcheggio pubblico e privato e destinate a nuove sedi stradali, dovranno essere realizzate mediante l'utilizzo di pavimentazioni fotocatalitiche.
8. Tutti gli interventi edilizi privati, dovranno produrre la relativa certificazione energetica degli edifici.
9. Tutti gli interventi privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, accompagnata dalla dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli obiettivi di piano di cui al punto 2.
10. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:
 - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.);
 - Piano Urbano del Traffico;
 - Classificazione Acustica del territorio comunale;
 - Criteri di rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98;
 - Criteri di rilascio delle autorizzazioni per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla L.R. 30/03;
 - Piano di Zonizzazione Elettromagnetica;
 - Piano Comunale del Verde;
 - Piano Regolatore di Illuminazione Comunale.
11. Per tutti gli ambiti le distanze da rispettare sono:
Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

Ds ≥ m. 5.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

12. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica in relazione al punto 6.

13 CONSERVAZIONE DEL VERDE

Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Documento di Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito e regolamento comunale, è fatto obbligo:

1. di piantumare nelle aree scoperte con almeno un albero ad alto fusto ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni secondo le essenze individuate dal Piano del Verde;
2. di conservare le piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto secondo le essenze individuate dal Piano del Verde;
3. per tutti gli interventi che comportino 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.

14 BILANCIO DEL PROGETTO DI DOCUMENTO DI PIANO IN VARIANTE

In conclusione di quanto sopra esposto si vuole di seguito sintetizzare i dati essenziali che portano a formulare un bilancio quali-quantitativo del progetto di Documento di Piano in Variante.

QUANTITA' INSEDIATIVE PREVISTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO PREVISTE DAL PGT VIGENTE			
Ambito	Sup. territoriale St (mq.)	Volume (mc.)	SLP (mq.)
Ambiti a prevalente destinazione residenziale	201.163	229.800	76.600
Ambiti a destinazione industriale	121.674		40.400
Totale	322.837	229.800	117.000

QUOTE VOLUMETRICHE PREVISTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA SOGGETTI AL CRITERIO PEREQUATIVO PREVISTE DAL PROGETTO DI DP IN VARIANTE			
Ambito	Sup. territoriale St (mq.)	Volume (mc.)	SLP (mq.)
Ambiti a prevalente destinazione residenziale	98.200	140.800	46.933
Ambiti a prevalente destinazione terziaria	93.074	46.000	15.333
Ambiti a prevalente destinazione industriale	131.563		49.400
Totale	322.837	186.800	111.666

A commento delle tabelle sopra riportate si evidenzia in prima istanza che la superficie territoriale degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica non è stata assolutamente modificata come pure il numero degli ambiti. La variante in progetto incide però in modo significativo sulle quantità insediative ed in particolare sul sistema residenziale che infatti passa da mc. 229.800 di nuovi insediamenti previsti a mc. 140.800 con una riduzione di nuovi insediamenti residenziali di mc. 89.000. Al contrario

per cercare di creare un nuovo tessuto economico-sociale e garantire un mix di funzioni che garantisca il più possibile dinamismo alla città si sono previsti nuovi insediamenti terziari/commerciali per mq. 15.333 pari a mc. 46.000. Poiché queste quantità si inseriscono come variante all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali previsti dal PGT vigente si deduce che la riduzione effettiva di residenziale è pari a mc. 43.000 mentre i rimanenti mc. 46.000 sono stati trasformati in quantità terziarie e commerciali.

Sempre in un progetto di salvaguardia produttiva la quota di ambiti industriali è aumentata sia in termini di superficie territoriale che di slp edificabile. Per quanto riguarda la superficie territoriale la scelta di variante ha indicato in ambito industriale l'ambito I15 classificato residenziale R15 dal PGT vigente mentre l'aumento di slp pari a mq. 9.000 è concentrato solo in due ambiti e precisamente I15 ed I4.

Per concludere la variante in progetto non modifica quasi nulla dell'impianto progettuale generale ma si limita a riequilibrare le funzioni/quantità previste con lo scopo di un rilancio economico-sociale e di un più equilibrato mix funzionale oltre a trasformare alcune modalità prescrittive in indicative in modo tale da rendere più fattibile il processo di attuazione del PGT.