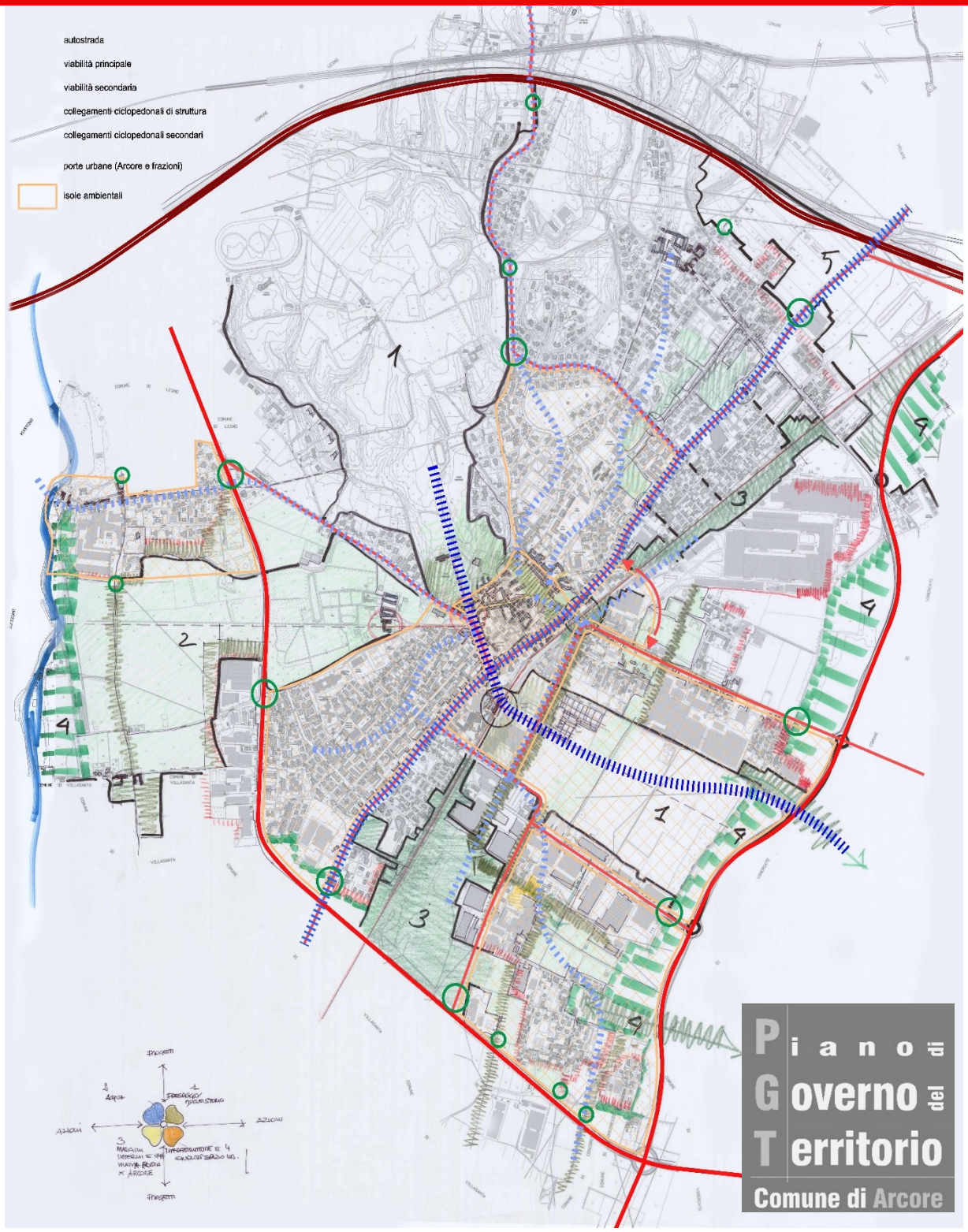
PIANO DELLE REGOLE
Norme Tecniche di Attuazione



Gennaio 2024

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Obiettivi, contenuti ed efficacia ..... p. 3
Articolo 1. Obiettivi ed efficacia del Piano delle Regole ..... p. 3
Articolo 2. Atti costitutivi il Piano delle Regole ..... p. 3
Articolo 3. Attuazione del Piano delle Regole ..... p. 3
Articolo 4. Definizione degli interventi ..... p. 3
Articolo 5. Deroghe ..... p. 4
Articolo 6. Norme finali e transitorie ..... p. 4

Capo II - Definizioni e parametri ..... p. 5
Articolo 7. Definizione dei parametri urbanistici ..... p. 6
Articolo 8. Aree di pertinenza ..... p. 6
Articolo 9. Distanze ..... p. 7
Articolo 10. Classificazione delle destinazioni d'uso ..... p. 8
Articolo 11. Parcheggi privati ..... p. 12

Capo III - Vincoli e tutele ..... p. 13
Articolo 12. Disposizioni relative all'assetto geologico, idrogeologico e sismico ..... p. 13
Articolo 13. Prevenzione dei rischi idrogeologici ..... p. 13
Articolo 14. Reticolo Idrico Minore/reticolo Idrografico e tutela dei corsi d'acqua ..... p. 13
Articolo 15. Le classi di fattibilità geologica ..... p. 14
Articolo 16. Norme generali relative alla fasce di rispetto ..... p. 16
Articolo 17. Fascia di rispetto dei pozzi di captazione ..... p. 17
Articolo 18. Fascia di rispetto cimiteriale ..... p. 17
Articolo 19. Fascia di rispetto delle linee ferroviarie ..... p. 17
Articolo 20. Fascia di rispetto degli elettrodotti ..... p. 18
Articolo 21. Fascia di rispetto dei metanodotti ..... p. 18
Articolo 22. Fascia di rispetto stradale ..... p. 18
Articolo 23. Distributori di carburante ..... p. 19

TITOLO II - GLI AMBITI

Capo I - Definizioni e classificazioni ..... p. 20
Articolo 24. Il Tessuto urbano consolidato ..... p. 20
Articolo 25. Gli ambiti di riqualificazione ..... p. 20
Articolo 26. Gli ambiti di recupero ..... p. 20
Articolo 27. Gli ambiti di completamento urbanistico ..... p. 21
Articol0 28. Gli ambiti agricoli e con valore paesaggistico-ambientale ed ecologico ..... p. 21

Capo II - Il tessuto storico ..... p. 22
Articolo 29. I nuclei di antica formazione e i beni ambientali e storico-artistico-monumentali ..... p. 22
Articolo 30. Interventi sul tessuto del centro storico del capoluogo e dei nuclei storici minori ..... p. 23
Articolo 31. Modalità di intervento sugli edifici del centro storico del capoluogo e dei nuclei storici minori ..... p. 25
Articolo 32. Modalità di intervento per gli spazi non edificati del centro storico del capoluogo e dei nuclei storici minori ..... p. 28
Articolo 33. Interventi sui beni di rilevanza architettonica e ambientale meritevoli di tutela ..... p. 29
Articolo 34. Interventi sugli immobili di pregio storico-stilistico ..... p. 30
Articolo 35. Interventi sui valori episodici ..... p. 30
Articolo 36. Modalità di intervento negli ambiti di recupero del centro storico ..... p. 31

Capo III - Il tessuto edificato consolidato ..... p. 32
Articolo 37. Il tessuto residenziale a media densità ..... p. 32

Articolo 38. Il tessuto residenziale a alta densità…… p. 32
Articolo 39. Il tessuto residenziale collinare…… p. 33
Articolo 40. Il tessuto di edifici singoli di rilevanza storica locale…… p. 34
Articolo 41. Il tessuto produttivo complesso…… p. 35
Articolo 42. Il tessuto commerciale…… p. 36
Articolo 43. Il tessuto produttivo…… p. 36

Capo IV - Gli ambiti agricoli e con valore paesaggistico-ambientale ed ecologico….. p. 38
Articolo 44. Ambito agricolo…… p. 38
Articolo 45. Edifici residenziali non agricoli in zona agricola…… p. 38
Articolo 46. Ambito agricolo con valori paesaggistici e ambientali…… p. 39
Articolo 47. Verde privato di equilibrio ambientale…… p. 39
Articolo 48. Ambito paesaggistico del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) dei “Colli Briantei”…… p. 39
Articolo 49. Ambito paesaggistico del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Parco Agricolo della “Cavallera”…… p. 40
Articolo 50. Ambito paesaggistico del Parco della Valle del Lambro…… p. 41
Articolo 51. Ambiti insediativi…… p. 41
Articolo 52. Ambiti di parco storico…… p. 44
Articolo 53. Ambiti produttivi incompatibili…… p. 44
Articolo 54. Ambito agricolo…… p. 45
Articolo 54bis. Ambito agricolo con vincolo di inedificabilità…… p. 46
Articolo 55. Ambito agricolo compreso nel sistema delle aree fluviali…… p. 46
Articolo 56. Edifici non agricoli in zona agricola…… p. 47
Articolo 57. Recinzioni…… p. 47
Articolo 58. Percorribilità del Parco…… p. 47
Articolo 59. Impianti incompatibili…… p. 47
Articolo 60. Tutela storico-paesistica…… p. 47
Articolo 61. Poteri di deroga…… p. 47

APPENDICE I - GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE…… p. 48

APPENDICE II - GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO…… p. 55

APPENDICE III - ELENCO DEI VALORI EPISODICI…… p. 60

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Obiettivi, contenuti ed efficacia

Articolo 1. Obiettivi ed efficacia del Piano delle Regole (PdR)

1. Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e, ove necessario, la conformità agli indirizzi della pianificazione regionale e provinciale.

2. Le presenti norme tecniche di attuazione del piano delle hanno ad oggetto la disciplina relativa alla gestione del territorio comunale.

3. La disciplina stessa risulta definita nel rispetto delle norme delle L.r. n. 12/2005 e s.m.i. relative al piano di governo del territorio nonché nel rispetto delle altre disposizioni di legge statali e regionali che per la gestione stessa trovano applicazione.

4. Le presenti norme si debbono considerare integrate, per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, dalle norme relative all'attuazione del documento di piano e, per quanto riguarda la politica dei servizi, dalle norme del piano dei servizi. Esse con dette diverse norme risultano coordinate.

Articolo 2. Atti costitutivi il PDR

1. Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

a) Tavola n. 1 - Disciplina del Territorio
b) Tavola n. 2 - Disciplina del Tessuto Storico
c) Tavole n. 1 e n. 2 - Elaborato 4 – Variante del centro storico approvata con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 111 del 03/05/2006
d) Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 3. Attuazione del piano delle regole

1. Il PdR si attua tramite i seguenti strumenti attuativi:

a. titolo abilitativo diretto
b. titolo abilitativo convenzionato/permesso di costruire convenzionato
c. piano attuativo comunque denominato

Le modalità di attuazione di cui ai punti b e c possono essere adottate negli edifici e/o nelle aree individuate con apposita simbologia nella cartografia del PdR.

Articolo 4. Definizione degli interventi

1. Gli interventi edilizi sono articolati nelle seguenti categorie:
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia
- interventi di nuova costruzione
- interventi di ristrutturazione urbanistica

Per essi valgono le disposizioni di cui all'art. 27 L.R. 12/2005 e s.m.i. e all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. in quanto prevalenti sugli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi.

2. Nel caso di interventi da attuarsi in immobili ricadenti nell'ambito dei nuclei di antica formazione di cui all'art. 29, in quanto sottoposti a specifica tutela, valgono le seguenti ulteriori specificazioni:
- nella ristrutturazione edilizia da attuarsi mediante demolizione e successiva ricostruzione devono essere rispettate le stesse caratteristiche planivolumetriche (giacitura, sagoma planimetrica e profili dell'edificio preesistente), tipologiche (posizione e conformazione degli spazi comuni, principali elementi connotativi dell'impianto edilizio, come androni, scale comuni, ballatoi comuni, ecc); il volume ricostruito deve pertanto corrispondere al volume reale dell'edificio demolito, con il possibile incremento della S.l.p. ove un diverso utilizzo dell'involucro lo consenta, nel rispetto delle prescrizioni generali di cui all'art. 31, degli eventuali vincoli di allineamento stradale e di tutela delle fronti di rilevanza storica (punti D. ed E. art. 31).
- nella sostituzione edilizia può aversi giacitura e sagoma diversa, nel rispetto del volume reale degli edifici preesistenti, rustici compresi; essa è consentita anche per edifici in parte crollati, purché ne siano definibili gli elementi connotativi essenziali, utilizzando le parti tutt'ora esistenti e la documentazione disponibile. La sostituzione edilizia deve comunque avere come scopo il recupero qualitativo delle condizioni abitative e ambientali e un migliore inserimento dell'edificio nel contesto circostante, adottando anche una tipologia edilizia e altezze coerenti con l'organismo edilizio di cui fa parte la porzione da ricostruire e con gli edifici immediatamente adiacenti; il volume ricostruito deve corrispondere al volume reale dell'edificio demolito con il possibile incremento della S.l.p. ove un diverso utilizzo dell'involucro lo consenta, nel rispetto delle prescrizioni generali di cui all'art. 33 e degli eventuali vincoli di allineamento stradale e di tutela delle fronti di rilevanza storica (punti D. ed E. art. 31).

3. Si definiscono di demolizione senza ricostruzione gli interventi che riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

Articolo 5. Deroghe

1. Ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi e dai piani attuativi, nonché alle disposizioni relative alle modalità di intervento di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e per quanto riguarda le destinazioni d'uso.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale n. 6 del 20 febbraio 1989.
4. 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, del commercio, della mobilità, dei lavori pubblici e ambientale

Articolo 6. Norme finali e transitorie

1. I piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del PdR nonché i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati rimangono a tutti gli effetti in vigore e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni di PdR.

Capo II - Definizioni e parametri

Articolo 7. Definizione dei parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e del Documento di Piano valgono le seguenti definizioni:

St = superficie territoriale (mq o ha)	E' definita dalla superficie complessiva della area interessata dagli interventi di attuazione del PDR ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e delle rimanenti comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
Sf = superficie fondiaria (mq o ha)	E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, a cui devono essere detratte: • le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; • gli spazi pubblici previsti dal PDR non compresi nelle perimetrazioni relative ai piani attuativi; • le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni. • le aree destinate alla rete principale delle viabilità e dei trasporti, con le relative aree per nodi e svincoli. • le aree per servizi, • le aree cedute per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria
Sp = superficie permeabile (mq)	E' definita dalla superficie fondiaria non occupata da costruzioni né coperta da pavimentazioni impermeabili. Qualora siano presenti costruzioni nel sottosuolo deve essere previsto uno strato soprastante di terreno di almeno 80 cm e devono essere previsti dei sistemi che favoriscano la dispersione delle acque meteoriche verso zone prive di costruzioni e nel sottosuolo. Nel caso di superficie coperta da blocchetti in cemento, cosiddetti filtranti, a tale superficie si applica una riduzione del 30%.
It = indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	Definisce il volume virtuale massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.
If = indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq)	Definisce il volume virtuale massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.
Uf = indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)	Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.
Sc = superficie coperta (mq)	Misura di superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti, come terrazzi, balconi, bow window, gronde, inferiori a m 2. Nel caso in cui lo sbalzo sia di dimensione superiore a m 2 si considera nella Sc. l'intera superficie dello sbalzo stesso.
Rc = rapporto di copertura (%)	Esprime il massimo rapporto ammesso tra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf, misurato in percentuale.

Rp = rapporto di permeabilità (%)	Esprime il massimo rapporto ammesso tra superficie permeabile Sp e superficie fondiaria Sf, misurato in percentuale.
S.l.p = superficie lorda di pavimento (mq)	E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte Sc, escluse quelle sotto riportate. Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i portici, nonché le gallerie pedonali di uso pubblico, le cantine a servizio delle singole unità immobiliari, i sottotetti non abitabili, i volumi tecnici, le tettoie. Sono da considerarsi non abitabili i vani di sottotetto la cui altezza media ponderale risulta uguale o inferiore a 2,10 metri e le superfici finestrate - orizzontali,verticali o inclinate - siano pari o inferiori al 5% (1/20). Sono computati nella S.l.p. i vani abitabili realizzati all'interno dei sottotetti ai sensi della L.R. n.15/96 ovvero della L.R. 12/2005. Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale riunione, locali agibili con permanenza anche discontinua di persone; sono invece escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari e dell'intero fabbricato, aventi una altezza netta non superiore a m 2,50, i servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, cabina idrica, locale per macchine per ascensori e montacarichi, locali per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.), nonché i caveau delle banche e i depositi di uffici postali. Relativamente alle principali scale condominiali a servizio di più unità immobiliari queste sono da computarsi nel calcolo della S.L.P. anche quando siano aperte su uno o più lati.
SdiV = superficie di vendita (mq)	E' così definita l'area che negli esercizi commerciali è destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie eventualmente destinata a galleria pedonale su cui si affacciano le superfici commerciali non è considerata superficie di vendita. Per superficie di vendita di un centro commerciale si definisce quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.
V = volume virtuale (mc)	Il volume delle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per una altezza virtuale dell'interpiano di m 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.
Vr = volume reale (mc)	Per volume reale s'intende quello compreso entro il profilo esterno dell'involucro murario e del tetto (estradosso), esclusi portici, balconi, cornici e altri aggetti aperti;
H = altezza reale (m)	Definisce l'altezza reale dell'edificio, misurata da un piano corrispondente al marciapiede stradale, e secondo i criteri eventualmente stabiliti dal Regolamento Edilizio.
Hs = altezza della sagoma (m)	L'altezza effettiva dell'edificio nel suo punto più alto, misurata da un piano corrispondente al marciapiede stradale, e secondo i criteri eventualmente stabiliti dal Regolamento Edilizio.

Articolo 8. Aree di pertinenza

1. Si considerano "aree di pertinenza edificatoria" quelle sulla cui superficie sono stati calcolati o verranno calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsti dai vecchi strumenti urbanistici generali ed

attuativi e dal presente piano di governo del territorio e dai piani attuativi dello stesso - e che risultano asservite agli edifici e complessi realizzati o che verranno realizzati.
2. E' area di pertinenza di un edificio realizzato in attuazione di un precedente strumento urbanistico generale quella che all'edificio stesso si deve considerare asservita in quanto calcolata ai fini della sua realizzazione in applicazione degli indici di edificabilità previsti da detto strumento generale e – quando trattasi di area appartenente al proprietario dell'edificio stesso e da esso non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo – anche la più estesa area calcolata in applicazione degli indici più restrittivi eventualmente previsti dal presente Piano.
3. Il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area limitrofa o vicina e ricadente nella zona avente la medesima destinazione e la stessa densità fondiaria è consentito a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga senza comportare violazioni delle norme tipo-morfologiche della zona.
4. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento od un volume pari a quelli massimi consentiti dal presente piano delle regole e dai piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione previsti dal documento di piano. In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
5. Tra gli elaborati richiesti per i piani o programmi attuativi dovrà figurare l'individuazione dalle aree di pertinenza, sia territoriali sia fondiarie, degli edifici previsti dal plani volumetrico, l'elenco dei relativi estratti mappa e dei dati catastali delle proprietà ed il calcolo degli indici accompagnato dalla eventuale distinzione delle aree sature da quelle non sature.
6. Ai fini della formazione dei titoli abilitativi urbanistico-edilizi relativi ad interventi di nuova edificazione e' richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria, anche in tal caso con l'elenco dei relativi estratti mappa e quant'altro indicato dal precedente comma.
7. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate hanno a loro favore rinunciato all'edificabilità spettante alle aree stesse. Tale rinuncia a favore dovrà essere oggetto di un'apposita impegnativa da consegnare in Comune ai fini del rilascio del permesso di costruire e, negli altri casi, da consegnare in Comune insieme alla documentazione necessaria ai fini della formazione del diverso titolo abilitativo urbanistico-edilizio.
Tale impegnativa avente ad oggetto la suddetta rinuncia a favore di chi costruisce dovrà risultare registrata e trascritta nei registri immobiliari. Il Comune terrà una raccolta delle suddette impegnative volumetriche.
8. Ai fini dei vincoli volumetrici e della verifica del rispetto di tutti gli indici di edificazione prescritti dal presente piano si deve assumere come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici gia' esistenti l'area di proprieta' alla data di adozione del presente strumento urbanistico, eccezion fatta per quella eventualmente acquisita dall'interessato dopo la formazione del titolo abilitativo dell'edificio o del gruppo di edifici stessi.
9. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione di cui al precedente comma i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere oggetto di calcolo ai fini edificatori solo nella misura in cui non si debbano considerare asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio od agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprieta'.
10. Rimangono, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza volumetrica, anteriori all'adozione del presente strumento, derivanti da calcolo delle aree ai fini del rilascio dei permessi di costruire o della formazione di altri titoli abilitativi urbanistico-edilizi (dia, scia) oppure derivanti dalla stipulazione di convenzioni urbanistiche (anche non ancora trascritte nei registri immobiliari) cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione del presente piano od anche in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici previsti dai titoli abilitativi stessi o dalle convenzioni suddette.
11. Le aree di cui sopra sub 8 e 10, potranno essere ulteriormente calcolate a fini edificatori solo per raggiungere l'edificabilità massima prevista dal presente piano o dai piani e programmi attuativi degli ambiti di trasformazione

Articolo 9. Distanze

1. Il presente articolo contiene la disciplina generale delle distanze tra i fabbricati degli stessi dai confini e dalle strade. Disposizioni più restrittive risultano, in alcuni casi, dettate dalle norme relative alle singole zone.
2. Le distanze minime fra i fabbricati, di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, non possono essere inferiori a mt 10, con possibilità di deroga tramite convenzione tra confinanti da trascriversi nei RR.II. in caso di pareti entrambe non finestrate, fino al limite ammesso dal Codice Civile.
3. Le distanze degli edifici di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, dai confini di proprietà non possono essere inferiori ai 5 metri. Tali distanze potranno essere modificate dalle parti tramite convenzione da trascriversi nei RR.II., fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà

dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto trascritto prima del rilascio titolo abilitativo.
4. Per gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola della Disciplina del Territorio, pari:
a) a m 5, per strade di larghezza prevista inferiore a m 7;
b) a m 7,5 per strade di larghezza prevista da m 7 a m 15;
c) a m 10 per strade di larghezza prevista superiore a m 15.
5. Nelle zone dei tessuti urbani consolidati le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari), sono fissate come da indicazioni contenute nel Codice della strada.
6. Le autorimesse destinate al servizio di edifici esistenti ovvero di nuove costruzioni sono soggette alla disciplina urbanistica come ordinarie nuove costruzioni e pertanto devono rispettare le prescrizioni sulle distanze minime poste nel presente articolo.
7. Il confine che divide le zone destinate a servizi dalle altre zone si intende, ai fini del presente articolo, come confine di proprietà, pertanto l'edificazione su lotti confinanti deve rispettare la distanza minima di m 5; tuttavia, nel caso in cui non esista un progetto pubblico per l'utilizzazione dell'area a servizi e le due aree – quella destinata a servizi e quella confinante – siano del medesimo proprietario, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla base di documentate necessità del privato interessato, consentire l'edificazione ad una minore distanza, o a confine. In tale circostanza il Comune, tenuto anche conto della destinazione specifica dell'area confinante, valuterà che il progetto di edificazione sul lotto adiacente non comporti una evidente limitazione per i programmi di utilizzo pubblico dell'area destinata a standard.
8. Nel caso di edifici e complessi edilizi previsti da piani urbanistici attuativi sono ammesse tra gli edifici e dalle strade realizzate negli ambii oggetto di essi, distanze inferiori a quelle di cui ai precedenti comma. Tale disposizione non trova applicazione per quanto riguarda i rapporti tra gli edifici ed i complessi edilizi previsti da detti piani attuativi e sia gli edifici e sia le strade che ricadono al di fuori degli ambiti stessi.
9. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 2,00.

Articolo 10. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.
Le destinazioni d'uso previste nel Piano delle Regole sono articolate nei 7 raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti che seguono.
2. Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste al presente articolo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.
3. Le destinazioni d'uso previste dal PdR sono le seguenti:

R - Funzione Residenziale

R Abitazioni
Per funzione residenziale si intendono oltre agli alloggi gli spazi accessori di servizio quali cantine, sottotetti, locali comuni, piccoli depositi e ripostigli, locali per impianti tecnologici autorimesse private, nonché locali al servizio di aree verdi (serre, ricoveri attrezzi, ecc.).

T - Funzioni terziarie

Le funzioni terziarie sono così definite:

T1 Uffici e studi professionali
Comprendono gli uffici, gli studi professionali e gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, di carattere eminentemente privato e che non provochino grande concorso di pubblico. In tale uso sono inoltre comprese le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative.
Sono compresi anche gli spazi di servizio e supporto.

Gli usi così definiti non possono essere insediati in modo autonomo ma in modo integrato con altri usi. Qualora questi usi interessino interi edifici l'uso corrispondente diventa quello di Complesso direzionale come sotto definito.

T2 Complessi direzionali
I complessi direzionali comprendono gli uffici di carattere eminentemente privato, le attività direzionali, le attività amministrative, finanziare (comprese le banche), assicurative, di rappresentanza, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, gli uffici e gli studi professionali di cui al precedente punto, quando interessino interi edifici.

T3 Servizi per la collettività
Comprende le attività di carattere eminentemente privato che provocano una significativa affluenza di pubblico destinate a fornire servizi di tipo educativo quali asili, scuole, babyparking, socio-assistenziale quali strutture riabilitative, centri diurni, centri diagnostici, sportivo-ricreativo quali palestre, centri sportivi, culturale.

T4 Servizi per l'industria
Comprende attività di supporto alle imprese di produzione e commercializzazione, attività di formazione, laboratori e centri di ricerca, attività di produzione di servizi.

P - Funzioni produttive

Le funzioni produttive sono così definite:

P1 Artigianato di servizio
L'artigianato di servizio comprende tutte le attività artigianali che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri). Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. Sono assimilate all'artigianato di servizio anche le attività di piccola produzione (quali, a titolo esemplificativo, orologiai, estetisti, parrucchieri, ecc.).

P2 Artigianato produttivo e industria
L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano.
Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:
1 - per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
2 - per attività volte a produrre e/o a formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
3 - per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica).
E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq.

LT - Funzioni logistiche e tecnologiche

Le funzioni logistiche e tecnologiche sono così definite:

LT1 Depositi a cielo aperto
Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulottes, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.).
Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq 100 di Slp.

LT2 Magazzini

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci. Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto e gli spazi tecnici.

LT3 Impianti tecnologici
Per impianti tecnologici si intendono gli impianti di raccolta e trattamento rifiuti, gli impianti di depurazione e altri servizi tecnologici

C - Funzioni commerciali

Le funzioni commerciali sono così definite:

C1 Esercizi di vicinato
Sono gli esercizi commerciali di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.

C2 Medie strutture di vendita
Sono gli esercizi commerciali di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto aventi una superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto C1 precedente e fino a 2500 mq.

C3 Grandi strutture di vendita
Sono gli esercizi commerciali di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto C2 precedente.

C4 Centro commerciale
Consiste in una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio presenti.

C5 Attività di somministrazione di alimenti e bevande
Per Attività di somministrazione di alimenti e bevande si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata.
Sono compresi i ristoranti, le trattorie, i bar, ecc. e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico siagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

C6 Commercio all'ingrosso
Per Commercio all'ingrosso si intende una attività svolta da chiunque professionalmente acquista merce a nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali. Nelle attività di vendita all'ingrosso non è ammessa la vendita diretta al pubblico.
Nelle attività di commercio all'ingrosso sono compresi i magazzini e depositi, nei settori alimentari e/o non alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.
E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq.

C7 Impianti per la distribuzione di carburanti
Si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, con i relativi serbatoi nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie e integrative quali officina leggera, elettrauto, gommista, autolavaggio, vendita accessori per l'auto, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande anche da asporto, rivendita tabacchi e altre attività simili.

C8 Centri di telefonia fissa
Per tale attività si intende la cessione al pubblico di servizi di telefonia in sede fissa in locali aperti al pubblico utilizzando una connessione telefonica o telematica allo scopo di fornire servizi di telefonia vocale indipendentemente dalle tecnologie di comunicazione usate

C9 Discoteche e attrezzature ricreative di massa
Per discoteche e attrezzature ricreative di massa si intendono le attività che prevedono grande concorso di pubblico. Comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio (quali bar o ristoranti), di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici. A solo titolo esemplificativo sono comprese in questa voce anche i cinema, i multisala, le sale per bowling, ecc.

A- Funzioni agricole

A1 Abitazioni agricole
Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di una azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione agricola.
Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti singoli o associati:
- i coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti o affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro;
- i seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia:
- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
- proprietari conduttori in economia e dei loro familiari
- affittuari e conduttori mezzadri
- cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associati assimilabili.
Le abitazioni agricole sono prevalentemente ricavate in edifici preesistenti, in edifici demoliti e ricostruiti o in edifici di nuova costruzione adiacenti all'edificio preesistente che assolve alla funzione di servizio.

A2 Fabbricati di servizio
Si intendono gli usi connessi alle attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.
Si tratta di:
- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.) anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
- locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo
- locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole;
- locali per attività agrituristiche e similari.

A3 Strutture per allevamenti aziendali
Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

A4 Strutture per colture aziendali in serra
Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.
Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

A5 Impianti per la lavorazione di prodotti aziendali
Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, ecc.).

A6 Rimesse
Questo uso si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio.
L'esercizio di tale attività, pur non essendo legato ad una singola azienda o consorzio di aziende, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante.
Sono compresi nell'uso anche la riparazione delle macchine, i locali di servizio nonché l'abitazione del custode per un massimo di 100 mq di Slp.

RI – Funzioni ricettive

RI Attrezzature alberghiere ed extra-alberghiere
Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.) sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunioni e di ritrovo, ecc.).

Articolo 11. Parcheggi privati

1. - Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica devono essere riservati spazi di parcheggio privati in misura non inferiore ai valori seguenti, stabiliti in rapporto alla superficie lorda di pavimento attribuita alle diverse destinazioni e, per quanto riguarda gli ampliamenti alla S.l.p. degli stessi:

Destinazione d'uso	Tessuti di cui agli artt. 37- 43
R, C1, C5, C8, P1, T1 (Residenza e relativi negozi al piede)	1/3
RI, T3: strutture sanitarie private (Attrezzature ricettive e sanitarie private)	1/3
T2, T4 (Uffici)	1/2,5
T3 (eccetto le strutture sanitarie private), C2, C3, C4, C9 (Teatri, cinema, attrezzature ricreative, sportive, culturali, sociali, attrezzature commerciali per la grande distribuzione)	1/2
P2, LT1 (in riferimento alla slp destinata ad uffici), C6 (in riferimento alla slp destinata ad uffici e servizi) – (Industria e artigianato)	1/3

2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti interi stabili devono essere riservati spazi di parcheggio in misura non inferiore ai seguenti valori:

Destinazione d'uso	
R, C1, C5, C8, P1, T1 (Residenza e relativi negozi al piede)	1/6
RI, T2, T3, T4, C9 (Attrezzature ricettive, Attività Terziarie, Teatri, cinema, attrezzature ricreative, sportive, culturali, sociali)	1/4
C2, C3, C4 (Attrezzature commerciali per la grande distribuzione)	1/1
P2, LT1 (in riferimento alla slp destinata ad uffici), C6 (in riferimento alla slp destinata ad uffici e servizi) – (Industria e artigianato)	1/6

Negli interventi di ristrutturazione non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio esistenti quando superiori ai minimi sopraindicati.

4. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che, pur non prevedendo l'ampliamento del volume esistente, comportassero un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo, rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.
Qualora per tale caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo del presente comma gli interventi sono consentiti previa monetizzazione di una somma, per metro quadro di spazio di parcheggio da reperire, pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali (con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata), aggiornato annualmente dal Comune. Il

presente comma non si applica al caso dei nuclei di antica formazione di cui all'art. 29, a cui si rimanda per la disciplina specifica.
5. - Altre prescrizioni :
Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo si considerano spazi di parcheggio quelli riservati allo stazionamento e alla manovra di accesso, aventi una "dimensione funzionalmente adeguata", che - fatte salve le eventuali precisazioni del Regolamento Edilizio Comunale - si definisce come segue: per quanto riguarda i posti auto all'aperto è richiesto uno spazio non inferiore a m 2,25 x 5,00 e, per quanto riguarda i box delimitati da pareti laterali, uno spazio non inferiore a m 2,50 x 5,00 e infine gli spazi di manovra antistanti allo spazio di sosta o ai box devono avere una larghezza non inferiore a m 5,60.
Nel caso di edifici a destinazione mista la superficie totale degli spazi da destinare a parcheggio risulta dalla somma delle superfici di competenza di ciascuna delle sopra indicate destinazioni.
Nel caso di interventi di ristrutturazione i valori sopra descritti possono essere ridotti quando si abbia la presenza contemporanea, nello stesso edificio o negli edifici di un medesimo lotto, di destinazioni diverse che verosimilmente comportino un utilizzo alternato degli spazi di parcheggio. La riduzione si applica sul totale delle superfici di parcheggio necessarie, nella misura massima del 30% e comunque non scendendo complessivamente al di sotto del valore di 1/6.

Capo III - Vincoli e tutele

Articolo 12. Disposizioni relative all'assetto geologico, idrogeologico e sismico

1. Relativamente alle disposizioni sull'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale valgono le norme e disposizioni dello "Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica" redatto a corredo del PGT ai sensi degli articoli 55 e seguenti del titolo III della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.
2. Lo studio di cui al comma precedente costituisce parte integrante del Piano di Governo del Territorio di Arcore e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Articolo 13. Prevenzione dei rischi idrogeologici

1. La tavola dei vincoli riporta la delimitazione del territorio comunale assoggettato al vincolo idrogeologico apposto dal R.D. 30/12/1923 n.3267. Le aree ricadenti in tali zone sono soggette alla disciplina nazionale e regionale vigente in materia. I titoli abilitativi sono assentiti solo previa acquisizione dell'idonea autorizzazione idrogeologica.

Articolo 14. Reticolo idrico minore/reticolo idrografico e tutela dei corsi d'acqua

1. Il PGT assume quale parte integrante lo studio e gli elaborati relativi alla definizione del "Reticolo Idrografico" e gli indirizzi contenuti nel "Regolamento del Reticolo Idrografico" a questo allegato. Gli studi e i documenti del Reticolo Idrografico sono assunti dal presente PGT.
2. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti, così come individuati dalle mappe catastali e/o esistenti, sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.
3. Lungo tutti i corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto della profondità di m 10 misurati da ciascuna riva; in tale fascia è vietata ogni nuova edificazione e/o l'ampliamento delle costruzioni esistenti e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 15. Le classi di fattibilità geologica

1. Vengono di seguito descritte le classi di fattibilità geologica e, ove definite, le sottoclassi:

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate condizioni limitative, anche se di ridotta entità, all'edificabilità. Si tratta delle aree riferite ai depositi fluviali e fluvioglaciali Wurmiani che caratterizzano la porzione pianeggiante del territorio comunale (sottoclasse 2a) e ai settori di depositi fluviali con scarsa consistenza (sottoclasse 2b).
Sono, in specifico, aree subpianeggianti, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali (eterogeneità lateroverticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di scadenti caratteristiche geotecniche e/o grande vulnerabilità dello strato addensato riferito al "ceppo".

Per le aree ricadenti in questa classe, l'edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito dal D.M. 14/03/09 e da "Norme Tecniche per le Costruzioni – 14/01/2008", dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).

Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazioni, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista deve in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del
comparto;

- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento /(puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d'acqua, ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti o significative limitazioni per la presenza singola o associata, dei seguenti fattori:

- sottoclasse 3a/3b: Settori con ridotta capacità portante e con presenza di occhipollini. Si tratta di aree con evidenti limitazioni geotecniche ove la presenza di potenziali cavità richiede un'elevata attenzione nella progettazione di interventi edificatori.

L'area d'intervento dovrà essere oggetto di specifiche analisi geognostiche, verifiche di stabilità degli scavi profondi, dovranno essere valutate le opere di smaltimento delle acque superficiali tramite specifiche prove in situ.

- sottoclasse 3c: Aree che sono state denudate e/o precedentemente scavate oppure oggetto di accumulo di materiali;
Oltre alle specifiche analisi geognostiche è opportuno verificare la natura dei materiali di riempimento/accumulo;

- sottoclasse 3d: Aree che sono state oggetto di fenomeni di alluvionamento a seguito dell'inefficienza del sistema fognario in fase di adeguamento;

- sottoclasse 3e: Aree con rischio idraulico medio-moderato R1/R2 sono da ritenersi generalmente compatibili. Gli interventi devono essere accompagnati da relazione idraulica con indicazione delle tipologie costruttive e le opere di mitigazione del rischio;

- sottoclasse 3f: Aree a rischio idraulico medio/elevato R2* con battente idraulico fra 40-60 cm. Sono compatibili se vengono messe in atto gli accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e strutture;

- sottoclasse 3g: Aree con rischio idraulico elevato R3 con battente idraulico superiore a 60 cm (inferiore a 90 cm) con Tr= 100 anni.
Sono compatibili con le azioni di piano a patto che vengano messi in atto gli accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e strutture.
Nelle aree esterne ai centri edificati sono ammessi solo interventi di rinaturalizzazione come da Art. 30 e Art. 39 delle N.T.A. del PAI.

Nei centri edificati ogni intervento deve essere corredato da relazione idraulica di compatibilità.

- sottoclasse 3h: Aree caratterizzate da alta permeabilità e falda superficiale che necessitano di specifiche verifiche idrogeologiche e mirati studi geognostici;

- sottoclasse 3i: Aree depresse nell'ambito della valle del F. Lambro con elevata permeabilità locale.
Le aree individuate dovranno essere sottoposte a specifiche indagini geognostiche e ad una mirata valutazione del grado di protezione dei terreni;

- sottoclasse 3l: Aree con problematiche di drenaggio superficiale e presenza di potenziali falde sospese.
Si tratta di aree depresse con accumulo, in caso di piogge eccezionali, di acque di dilavamento con difficile drenaggio locale.
Occorre definire nel dettaglio i sistemi di smaltimento delle acque superficiali e valutare le condizioni geotecniche e piezometriche locali;

- sottoclasse 3m: Aree con depositi colluviali posizionati al piede dei versanti caratterizzati da scadenti caratteristiche geotecniche.
Devono essere definite le opere di sostegno e stabilizzazione degli scavi oltre a mirate analisi geotecniche;

- sottoclasse 3n: Aree di raccordo di versante con locali tracce di erosione dovuto al ruscellamento delle acque.
Necessita definire la stabilità dei versanti e l'analisi della circolazione e smaltimento delle acque superficiali.

Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Sono inserite le sottoclassi:

- sottoclasse 4a: Reticolo Idrico Principale – F. Lambro con riferimenti al R.D. 523/904 ed agli interventi di salvaguardia previsti dall'Art. 46 P.T.C.P. – Provincia di Milano;

- sottoclasse 4b: Reticolo Idrico Minore. Aree di salvaguardia R.D. n. 523/1904 10 metri dall'argine;

- sottoclasse 4c: Reticolo Idrico Minore Tombato con fascia di rispetto di 4 metri come da R.D. n. 308/904;

- sottoclasse 4d: aree a rischio idraulico molto elevato R4 con battente idraulico superiore a 90 cm. Esternamente ai centri storici sono ammissibili solo opere di rinaturalizzazione – Art. 29 N.T.A. del P.A.I.
Per i centri edificati sono ammissibili opere di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione senza aumento di superfici occupate con specifiche prescrizioni.
E' necessaria la relazione idraulica di verifica di compatibilità con previsione delle opere di mitigazione del rischio;

- sottoclasse 4e: Aree vasca volano e bacini di raccolta acque;

- sottoclasse 4f: Orli di terrazzo morfologico, si applicano gli indirizzi dell'Art. 51 del P.T.C.P. – Provincia di Milano.

Articolo 16. Norme generali relative alla fasce di rispetto

1. Gli edifici già esistenti in dette aree, oltre la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non potranno subire ampliamenti né riedificazioni anche parziali, salvo che per modestissime porzioni strettamente finalizzate alla dotazione di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire il rilascio della relativa agibilità.

Articolo 17. Fascia di rispetto dei pozzi di captazione

1. Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate negli elaborati di PGT.
2. Le aree ricadenti entro un raggio di 10 m. dalle opere di captazione o derivazione delle acque ad uso potabile costituiscono zona di tutela assoluta, adibita esclusivamente a opere di captazione o presa ed infrastrutture di servizio.
3. Le aree circostanti la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso finalizzati alla tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica captata costituiscono zona di rispetto, che, in assenza di individuazione precisa da parte della Regione, ha un estensione di 200 m. di raggio dal punto di captazione o di derivazione.
Nella zona di rispetto sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all'art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/2006.
4. L'attuazione degli interventi e delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.Lgs 258/2000 (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una riperimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6 /15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
5. Le costruzioni che si trovano alla data di adozione del presente PGT, in tutto od in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché - a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo - di ristrutturazione edilizia.

Articolo 18. Fascia di rispetto cimiteriale

1. Nelle aree di rispetto cimiteriale (comprese entro il perimetro di rispetto cimiteriale e normate dall'art.338 T.U.27.07.34 n.1265 e successive modificazioni), indicate nella Carta dei Vincoli – Salvaguardie territoriali sono ammesse solo strutture che abbiano le caratteristiche di temporalità, amovibilità, e non incorporazione nel terreno e che comunque siano destinate al servizio del cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo. Sono ammesse pertanto solo costruzioni precarie, come chioschi dei fiori, oggetti per il culto, ecc…, e l'installazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico purché conformi alle leggi sanitarie.
2. Nelle aree di rispetto cimiteriale possono essere collocati parcheggi pubblici e verde attrezzato per zone sosta o riposo. Va comunque rispettato quanto disposto dalla Regione Lombardia nella L.R. 22/2003 e nel R.R. 6/2004.
3. In queste aree, indipendentemente dalla destinazione di zona, sono consentiti i soli interventi compatibili con le norme sanitarie.
4. Per gli edifici collocati all'interno della fascia di rispetto, l'art. 338 del R.D. 1265/1934 consente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambi di destinazione d'uso, ampliamenti nella percentuale massima del 10 %.

Articolo 19. Fascia di rispetto delle linee ferroviarie

1. Ai sensi dell'articolo 49 del DPR n. 753 del 11 luglio 1980 viene individuata una fascia di rispetto ferroviario di mt 30 per entrambi i lati a partire dalla più vicina rotaia. In tali fasce è vietato costruire, ricostruire, ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie.
2. Recinzioni, muretti, piantumazioni, escavazioni, strade, canali, reti tecnologiche in genere debbono rispettare le distanze e le norme contenute nel decreto medesimo. 3. Ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/1980 è' possibile la deroga alla distanza di cui al comma 1 con nulla-osta dell'ente interessato.
3. Le fasce di rispetto previste per le linee ferroviarie allo stato di progetto alla data di approvazione del presente PGT sono incrementate di mt 45 su ogni lato, al fine di consentire le eventuali modifiche del tracciato ferroviario che potrebbero rendersi necessarie nelle ulteriori fasi di approfondimento progettuale.

Articolo 20. Fascia di rispetto degli elettrodotti

1. Secondo quanto previsto dal D. M del Ministero dell'Ambiente 29 maggio 2008, la tutela in merito alle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003 si applica alle linee elettriche aeree ed interrate, esistenti ed in progetto.
2. Ai sensi del DPCM 08/07/2003 all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad un uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore (quali magazzini, depositi, impianti ecc) è prescritta una distanza minima di 10 m.

Articolo 21. Fascia di rispetto dei metanodotti

1. Alle fasce di rispetto relative ai metanodotti i cui tracciati sono rappresentati nella Carta dei Vincoli – Salvaguardie territoriali, si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24/11/1984 s.m.i. e al D.M. 17/4/2008 del Ministero dello Sviluppo Economico.
2. Nelle zone di rispetto dei metanodotti i progetti degli edifici e delle opere di urbanizzazione devono ottenere il preventivo parere favorevole degli Enti preposti.

Articolo 22. Fascia di rispetto stradale

1. - A protezione del nastro stradale sono poste le fasce di rispetto stradale come definito dalle vigenti norme in materia (D.Lgs 285/1992 Nuovo Codice della Strada e sue successive modifiche e integrazioni e D.P.R. 495/1992 Regolamento di esecuzione del Nuovo C.d.S.) al fine di assicurare adeguate condizioni di visibilità e di sicurezza per la circolazione, nonché di consentire la realizzazione di ampliamenti alla rete stradale esistente e l'installazione di infrastrutture di servizio della rete stessa.
2. - Tali fasce di rispetto possono essere utilizzate unicamente per la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, impianti per la distribuzione di carburante che comunque devono rispettare una distanza di arretramento dal ciglio della strada non inferiore al 30% della fascia di rispetto.
3. - All'interno delle fasce di rispetto è stabilito un vincolo di inedificabilità salvo la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ampliamento purchè la costruzione non sopravanzi l'esistente degli edifici esistenti; potranno essere ammesse le recinzioni purché rispettino le distanze dal ciglio stradale fissate dal decreto sopraccitato, per le diverse categorie di strade dallo stesso definite, con un minimo di m10 per le strade comunali interne ai centri abitati, fatte salva la possibilità di edificare a minor distanza ove esistano e siano prevalenti allineamenti che la convalidano.
Le recinzioni, per quanto riguarda i materiali e gli allineamenti, sono da realizzarsi con criteri che rendano possibile la rimozione senza oneri per l'Amministrazione Comunale e comunque con le caratteristiche tecniche e di allineamento che sanno indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.
In ogni caso le recinzioni devono essere costruite con materiali e criteri costruttivi tali da non impedire la visibilità agli incroci stradali; l'amministrazione comunale potrà dettare a questo scopo le opportune disposizioni in sede di rilascio delle concessioni edilizie.
4. - Per quanto riguarda le zone di completamento urbanistico, ove il Piano delle regole non stabilisce specifici distacchi dei fabbricati dalle strade valgono criteri di salvaguardia della circolazione e di decoro dell'ambiente urbano. Le nuove costruzioni devono pertanto rispettare, salvo più restrittive disposizioni dettate dall'amministrazione comunale a salvaguardia della sicurezza di circolazione, l'allineamento prevalente lungo la strada e comunque distanziarsi da essa non meno dell'edificio laterale più avanzato.
5. - Nel caso in cui le aree comprese all'interno della fascia di rispetto siano classificate dal Piano delle Regole come edificabili la relativa volumetria di pertinenza è calcolata in base all'indice di zona. Essa deve essere concentrata ai fini dell'edificabilità sulla quota di area fondiaria non interessata dalla fascia di rispetto. In tal caso si potrà derogare dai rapporti di copertura stabiliti per le diverse zone funzionali.
6. – Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piste ciclopedonali, piazze e altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le previsioni di piano, le aree a verde devono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.
7. - Al fine di una più chiara e completa regolamentazione si richiama come:
   a. la definizione di confine stradale così come previsto dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e che la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;
   b. l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D.Lgs.

285/1992 (N.C.d.S.) misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.):

c. la normativa dell'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso;
d. le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;
e. che le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992;
f. che tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cd "principio del ribaltamento").

Articolo 23. Distributori di carburante

1. In materia di distribuzione di carburanti, in attesa che il Comune definisca ai sensi del D.Lgs. 8 settembre 1999, n° 346 i criteri urbanistici per la localizzazione degli impianti stradali, valgono le disposizioni di cui al D.G.R. n° 48714 del 29.2.2000.
2. Gli edifici e le tettoie, anche se prefabbricate, adibite ad ufficio, officina, lavaggio, non devono superare il rapporto di copertura (Rc.) del 10%. Dal rispetto di tale rapporto sono escluse le pensiline necessarie alla copertura dei distributori di carburanti e delle auto in sosta per il rifornimento, e ad un eventuale raccordo tra queste e l'ufficio.

TITOLO II – GLI AMBITI

Capo I - Definizioni e classificazioni

Articolo 24. Il Tessuto Urbano Consolidato

1. Il Tessuto Urbano Consolidato è costituito dalle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli.

2. I tessuti omogenei sono:
   a. Il tessuto storico e nuclei di antica formazione
   b. Il tessuto residenziale a media densità
   c. Il tessuto residenziale a alta densità
   d. Il tessuto residenziale collinare
   e. Il tessuto di edifici singoli di rilevanza storica locale
   f. Il tessuto produttivo complesso
   g. Il tessuto commerciale
   h. Il tessuto produttivo

3. Gli indirizzi espressi dalle presenti Norme Attuative del Piano delle Regole hanno il fine di garantire la tutela dei centri storici, l'omogeneità del tessuto consolidato e la qualità delle trasformazioni che verranno apportate fornendo i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.

Articolo 25. Gli ambiti di riqualificazione

1. Gli ambiti di riqualificazione sono individuati in aree che sono considerate strategiche per il miglioramento della qualità urbana e per le quali sono indicati degli indirizzi specifici contenuti in schede per l'attuazione della trasformazione contenute all'Appendice I - Gli ambiti di riqualificazione, allegata alle presenti Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
2. La modalità attuativa delle trasformazioni di riqualificazione è esplicitata nelle schede contenute all'Appendice I. Il contenuto delle schede stesse è da intendesi prescrittivo.
3. La modifica dei contenuti delle schede degli ambiti di riqualificazione costituisce variante al PDR.
4. Le trasformazioni di riqualificazione dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari al 100% della s.l.p. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'Amministrazione Comunale ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche.
5. Negli ambiti perimetrati nella Carta del Piano delle Regole quali ambiti di riqualificazione fino alla approvazione del Piano di attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico.

Articolo 26. Gli ambiti di recupero

1. Gli ambiti di recupero individuano immobili ove gli interventi sono finalizzati, ai sensi e con la modalità della legge 457/78, alla conservazione, al risanamento, alle ricostruzione e migliore conservazione del patrimonio edilizio.
2. Negli ambiti perimetrati nella Carta del Piano delle Regole quali ambiti di recupero fino alla approvazione del Piano attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico.

Articolo 27. Gli ambiti di completamento urbanistico

1. Gli ambiti di completamento urbanistico sono individuati in aree e lotti che per dimensioni e/o per localizzazione rispetto ai tessuti edificati assumono una particolare rilevanza ai fini della qualità della forma urbana complessiva

2. La modalità attuativa delle trasformazioni di completamento urbanistico è esplicitata nelle schede contenute all'Appendice II - Gli ambiti di completamento urbanistico, allegata alle presenti Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Il contenuto delle schede è da intendesi prescrittivo.

3. La modifica dei contenuti delle schede degli ambiti di completamento urbanistico costituisce variante al PDR.

4. Le trasformazioni di completamento urbanistico dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari al 100% della s.l.p. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche.

Articolo 28. Gli ambiti agricoli e di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico

1. Il Piano delle Regole individua alla tavola "Disciplina del territorio" i seguenti ambiti:
   a) ambito agricolo;
   b) ambito agricolo con valori paesaggistici e ambientali;
   c) verde privato di equilibrio ambientale;
   d) ambito paesaggistico del Parco Regionale della Valle del Lambro;
   e) ambito paesaggistico del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) dei Colli Briantei;
   f) ambito paesaggistico del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Parco Agricolo della Cavallera.
   g) ambito agricolo con vincolo di inedificabilità;

2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli usi e le trasformazioni degli ambiti di cui al comma 1, anche integrando con prescrizioni maggiormente restrittive le norme dei PTC dei Parchi di cui ai punti d-f.

Capo II – Il tessuto storico

Articolo 29. I Nuclei di Antica Formazione e i beni ambientali e storico-artistico- monumentali

1. Il Piano di Governo del Territorio si pone l'obiettivo di tutelare i valori storico-artistici e ambientali del territorio comunale.

2. La carta del Piano delle Regole individua gli ambiti omogenei dei nuclei di antica formazione, gli edifici e i beni assoggettati a specifica tutela.

3. Negli elaborati:
- tavola Disciplina del tessuto storico
- tavola n. 1 e n.2 Elaborato 4 - Tavole n. 1 e n. 2 - Elaborato 4 – Variante del centro storico approvata con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 111 del 03/05/2006

sono indicati gli ambiti, gli edifici e i beni oggetto di prescrizione di cui al presente capo.

4. Ai fini della tutela dei valori storico-artistici e ambientali esistenti nel territorio comunale il Piano delle Regole, negli elaborati di cui al comma 3, individua i seguenti nuclei di antica formazione e i seguenti immobili e valori episodici:

a. *Centro storico del capoluogo* e *Nuclei storici minori*
Comprende il nucleo più antico del Comune di Arcore, composto da una stratificazione edilizia risalente agli inizi del '700 e caratterizzato da un tessuto chiuso, compatto, con cortina edilizia su fronte strada uniforme e ben definibile.
I nuclei storici minori sono identificati nei nuclei di prevalente origine rurale, sviluppatisi al di fuori del nucleo centrale e caratterizzati da una stratificazione in alcuni casi di origine settecentesca, con tipologie edilizie chiuse, compatte, che danno forma ad una cortina edilizia su fronte strada uniforme e ben definibile. I nuclei storici minori sono: Cascina Sant'Apollinare, La Cà, Cascina Maria, Cascina del Bruno, Cà Bianca.

b. *Beni di rilevanza architettonica e ambientale*
Tali beni sono costituiti dagli immobili sottoposti a tutela ai sensi della parte I del D. Lgs 42/2004 (cd Codice del paesaggio).

c. *Immobili di pregio storico-stilistico*
Sono gli edifici anteriori al 1950 che per forma e tipologia edilizia e/o per qualità stilistica delle facciate, si considerano meritevoli in se, o quale testimonianza di particolari epoche storiche, di specifica tutela.

d. *Valori episodici*
Sono singoli elementi architettonici, pittorici, decorativi, di pregio, o della memoria storica locale, ancora presenti nel tessuto edilizio, anche se collocati in contesti ormai alterati.
Tali elementi sono elencati all'Appendice III - Elenco valori episodici con riferimento alla tavola n. 1 e n.2 Elaborato 4.

e. Ambiti di recupero
Gli ambiti di recupero sono individuati in parti del tessuto storico ove gli interventi sono finalizzati, ai sensi e con la modalità della legge 457/78, alla conservazione, al risanamento, alle ricostruzione e migliore conservazione del patrimonio edilizio.

5. I nuclei di antica formazione compresi all'interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro (individuati sulle tavole grafiche con la sigla NAF Parco), per i quali valgono in primo luogo le norme del PTC del Parco Valle Lambro e quindi le prescrizioni di tutela, se più restrittive, previste agli artt. 52-63 delle presenti norme del Piano delle Regole, nonché le prescrizioni per l'uso di tecnologie edilizie e di materiali del successivo art. 33.

Articolo 30. Interventi sul tessuto del centro storico del capoluogo e dei nuclei storici minori

1. Connotati salienti del tessuto
Poiché il perimetro del centro storico del capoluogo e dei nuclei storici minori comprende parti di territorio diversamente caratterizzate per la maggiore o minore persistenza di elementi del tessuto storico, per il diverso carattere delle tipologie edilizie, per l'età stessa degli edifici e il loro stato di consistenza, sono individuate al suo interno, differenti sottoambiti, di seguito elencati e cartograficamente perimetrati:

A1/2: Edifici o complessi edilizi con permanenza di caratteri storici, o coerenti col tessuto storico, nei quali è opportuno e ancora possibile valorizzare la qualità dell'impianto e/o dell'architettura, tramite appropriati interventi di recupero e riqualificazione, anche parziali.
A1/3: Edifici o complessi edilizi già parzialmente recuperati e/o trasformati, anche in epoche differenti e con presenza di proprietà frazionata, ove sono possibili coerenti trasformazioni, confermando o recuperando l'impianto urbanistico preesistente, anche con interventi singoli, o coordinati.
A1/4: Edifici o complessi edilizi già sostanzialmente recuperati anche mediante interventi parziali, talvolta incoerenti, ma con un impianto compatibile col contesto, per i quali sono possibili anche interventi di parziale trasformazione.
A1/5: Edifici o complessi edilizi recentemente recuperati, incongrui rispetto al contesto storico e ambientale, per i quali sono possibili anche interventi di totale ricostruzione e trasformazione.

2. Obiettivo della norma
Gli ambiti del centro storico del capoluogo dei nuclei storici minori comprendono spazi edificati e non, per i quali il Piano delle Regole riconosce l'obiettivo primario della conservazione dell'impianto storico, del recupero e riuso degli edifici e degli spazi inedificati, del ripristino delle funzioni urbane (in primo luogo, di quelle residenziali).

3. Interventi consentiti
Gli interventi ammissibili nel tessuto omogeneo di cui al presente articolo si articolano come segue:

a. *Interventi generalmente ammessi sulle costruzioni*
- con titolo abilitativo diretto e prima dell'eventuale individuazione di ambito soggetto a pianificazione attuativa:
1) opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria;
2) opere interne di restauro e risanamento conservativo, quando non riferite ad interi edifici o parti significative di essi, e di adeguamento tecnologico.
L'adeguamento tecnologico e/o l'integrazione degli impianti tecnologici ed igienici esistenti, e la previsione d'impianti totalmente nuovi se mancanti, deve avvenire senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio; tutti gli impianti potranno essere realizzati internamente alle murature a condizione che non siano intaccate parti murarie e/o decorative di pregio (murature a vista, stucchi, affreschi); nel caso in cui sia previsto l'inserimento di particolari accessi e/o impianti tecnologici (rampe, ascensori), tali opere dovranno essere progettate e collocate in modo da non compromettere l'unitarietà e le caratteristiche formali dell'organismo edilizio esistente;
3) opere esterne di manutenzione straordinaria e restauro delle facciate con le modalità di cui al punto C art. 31 "unità minime d'intervento";
4) opere interne riguardanti la trasformazione di unità immobiliari aventi una S.l.p. non superiore a mq 150 volte a modificare il numero delle unità abitative, con il mantenimento delle destinazioni in atto, purché compatibili, o con modifiche di destinazione nel rispetto di quanto previsto ai commi 5 e 6 del presente articolo.

- dopo l'individuazione di ambito sottoposto a pianificazione attuativa e prima dell'approvazione del relativo piano:
1) manutenzione ordinaria e straordinaria

b. *Interventi generalmente ammessi sulle aree libere di pertinenza degli edifici*
5) sostituzione delle pavimentazioni in asfalto o cemento -in massetto o a blocchi-, con pavimentazioni del tipo calcestre e terra battuta, o costituite da ciottoli di fiume, beola, porfido o altri materiali litoidi, anche con parziale modifica dell'assetto del verde, purché sia mantenuta una superficie filtrante non inferiore al 80% della superficie filtrante preesistente; le alberature d'alto fusto isolate, ove non sussistano particolari ed inderogabili esigenze di riordino degli spazi funzionali e di riduzione della loro estensione, devono essere conservate, ovvero riproposte in posizione più idonea per garantire la loro tutela;

6) sostituzione e integrazione dei manufatti fissi di arredo con altri manufatti, con analoga funzione, costituiti da materiali coerenti con quelli degli edifici e degli arredi originari; Sono comunque fatte salve le specifiche disposizioni di cui all'art. 33, relativo ai beni di rilevanza architettonica e ambientale meritevoli di tutela.
7) le opere di cui ai precedenti punti 5) e 6), richiedono la presentazione di un progetto unitario riferito all'intero ambito (individuato dall'elaborato 4, tavv. 1 e 2) che garantisca un razionale e coordinato rapporto fra gli spazi liberi e un'adeguata fruibilità degli stessi e preveda quindi la scelta di materiali coerenti, anche per quanto riguarda il colore, con quelli prevalenti e caratterizzanti l'intero complesso immobiliare, evitando la formazione di barriere e la frammentazione delle aree pertinenziali (corti comuni).

c. nel caso di interventi che riguardino interi edifici o parti significative di essi valgono le seguenti prescrizioni relativamente alle modalità attuative degli interventi:

TIPOLOGIA INTERVENTI	sottozona A1/2	sottozona A1/3	sottozona A1/4	sottozona A1/5
Restauro e risanamento conservativo di edifici, o di parti significative di essi	IC	ID	ID	ID
Ristrutturazione di edifici, o di parti significative di essi	IC	IC	ID	ID
Ricostruzione edilizia (fedele)	PR	PR	PR	non ammessa
Recupero di rustici, di edifici, o di parti significative di essi, senza destinazione in atto	PR	IC	non ammesso	non ammessa
Sostituzione edilizia (non fedele)	non ammessa	non ammessa	non ammessa	PA

ID- Intervento diretto; IC- intervento coordinato (art. 3 punto b.); PR – Piano di Recupero; PA – Piano Attuativo

Nelle aree del sottoambito A1/2 che alla tavola "Disciplina del tessuto storico" sono contrassegnate con la sigla asterisco asterisco 1 e asterisco 2, gli interventi ammessi tramite coordinamento devono avvenire, per quanto riguarda elementi morfologici, materiali e colori, con riferimento alle caratteristiche degli edifici già recuperati e compresi negli ambiti aventi lo stesso numero, contrassegnati con apposito tratteggio.
Nell'ambito del sottoambito A1/4 contrassegnato con la sigla asterisco 3, in deroga a quanto prescritto in generale dalle norme del presente capo II, e comunque mediante Piano di Recupero, il fabbricato esistente può essere ampliato, con aumento della S.l.p, verso la via Abate d'Adda, fino ad allinearsi con i fabbricati della Corte Mandelli, nel rispetto delle altezze H e Hs e del profilo trasversale del fabbricato, a condizione che venga eliminato il box auto esistente nel cortile, che potrà essere eventualmente incorporato nel piano terra del volume aggiunto e che venga realizzato il percorso pedonale d'uso pubblico.
Per gli edifici individuati con gli asterischi sulla tavola "Disciplina del territorio" del Piano delle Regole, sono consentiti interventi da attuarsi con IC.

4. Recupero sottotetti

E' possibile il recupero a fini abitativi dei sottotetti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) per i sottotetti realizzati senza modificare le altezze H e Hs dell'edificio, o tramite sopralzo – nei casi previsti dall'art. 31 punto b.2 - le aperture aeroilluminanti necessarie all'abitabilità degli spazi interni devono essere realizzate, così come le murature e le coperture, nel rispetto dei criteri del seguente art. 31 punto A.
b- le aperture verso gli spazi pubblici devono essere costituite da lucernari in falda, tipo velux, e, solo per quanto riguarda le falde rivolte verso gli spazi interni privati, anche da cappuccine, avendo cura di distribuire tali elementi nella copertura in coerenza con la sequenza dei pieni e dei vuoti della facciata e comunque solo nella misura minima sufficiente a rispettare i rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento d'Igiene comunale.

5. Parcheggi e servizi di competenza degli interventi
In tutti i sottoambiti, nel caso di interventi subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo, o nel caso in cui le modifiche di destinazioni d'uso comportino un aumento o variazione del fabbisogno di servizi, deve essere garantito il reperimento in loco, o nelle adiacenze, di una superficie destinata a servizi.
I parcheggi di pertinenza devono essere garantiti come segue:
- negli interventi di sostituzione edilizia, i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti, in numero almeno pari al numero delle unità immobiliari;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione edilizia, senza aumento del numero delle unità immobiliari, i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti in numero non inferiore a quelli preesistenti e comunque in numero non inferiore al 50% delle unità immobiliari;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione edilizia, con aumento del numero delle unità immobiliari, i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti in numero almeno pari alla somma di quelli preesistenti all'intervento, incrementato di un posto auto ogni tre unità immobiliare in più.
Quando sia dimostrata l'inesistenza di spazi pertinenziali non costruiti effettivamente fruibili ed accessibili e sia riconoscibile l'utilità sociale dell'intervento di recupero edilizio (per es. realizzazione convenzionata di alloggi per anziani o giovani coppie) l'Amministrazione Comunale potrà applicare standard diversi da quelli sopra definiti.
I posti auto pertinenziali devono di norma essere realizzati al piano terreno degli edifici, o in sottosuolo, o in area privata adiacente che non sia già destinata a parcheggio. Nel caso in cui la realizzazione di box, per tali comprovate esigenze costruttive (per es. passo inadatto delle strutture), ovvero a causa della presenza, precedente all'intervento, di unità commerciali o alloggi che non possono essere diversamente allocati, è ammessa la realizzazione unicamente lungo il perimetro della corte, o dell'area pertinenziale, o dell'ambito definito dall'azzonamento, purché realizzati con caratteristiche costruttive del tutto simili a quelle degli edifici principali e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 31 punto A.

5. Destinazioni d'uso non ammesse
Nel tessuto di cui al presente articolo non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- T2 – Complessi direzionali
- T3 – Servizi per la collettività
- T4 – Servizi per l'industria
- P1 – limitatamente alle attività di servizio all'auto
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche
- A – Funzioni agricole

6. Esercizi commerciali
Obiettivo è la valorizzazione del nucleo storico centrale come luogo deputato a soddisfare una domanda di "qualità" per quanto riguarda i generi e le modalità dell'offerta, anche attraverso forme complesse di aggregazione (piccoli centri commerciali) in sintonia con un approccio selettivo e prevalentemente pedonale.
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Articolo 31. Modalità di intervento sugli edifici del centro storico del capoluogo e dei nuclei storici minori

1. Gli interventi sugli edifici ricadenti nel tessuto di cui al presente articolo rispettano le seguenti prescrizioni:

A. *Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie e di materiali*

a.1) Negli interventi edilizi diretti di manutenzione, restauro e risanamento, devono essere rispettati i seguenti procedimenti e criteri d'intervento:
- non è consentito rimuovere l'intonaco esistente mettendo in vista il paramento murario, salvo che si tratti di ripristinare un'originaria muratura di mattoni, o in pietra a vista di significativa estensione e di qualità, od altri elementi architettonici storici; verniciare o tinteggiare i paramenti lapidei, o in cotto a vista, che andranno se necessario ripuliti mediante spazzolatura o sabbiatura; la protezione dei paramenti lapidei o in cotto a vista può essere effettuata mediante l'applicazione di consolidanti e protettivi trasparenti, opachi, reversibili, purché

non provochino il cosiddetto "effetto bagnato"; le lastre e mensole in pietra dei balconi devono essere sostituite con materiale analogo per forma e colore; i parapetti e le inferriate in sostituzione, se necessario, di quelli esistenti, devono riprodurre o richiamare il disegno di quelli precedenti, o di quelli che nell'insieme della facciata si presentano come maggiormente caratterizzati e coerenti; le mostre, le cornici di coronamento, le fasce marcapiano, le zoccolature devono essere ripristinate con gli spessori precedenti e non possono essere sostituiti semplicemente da tinteggiature o verniciature; ai fini di salvaguardare le murature perimetrali è consentito realizzare una zoccolatura in pietra, secondo le caratteristiche definite al successivo punto a.2), purché tale intervento riguardi unitariamente l'intero ambito edilizio, come definito dall'elaborato A4, tavv. 1 e 2;
- non sono ammesse modificazioni alle coperture per l'installazione di impianti che ne alterino visibilmente il profilo verso gli spazi pubblici; l'installazione di antenne e di altri volumi e apparati tecnici può avvenire, eventualmente, nelle parti interne delle costruzioni e avendo comunque verificato che il loro ingombro visivo non sia tale da emergere alla vista, dagli ambiti pubblici adiacenti, e comunque non sporgano dal colmo del tetto per più di m 1,50; salvo specifica autorizzazione in deroga da parte dell'Amministrazione Comunale ove non sia possibile una più idonea collocazione o tali impianti siano di interesse generale.
La deroga a tali prescrizioni è ammessa soltanto nel caso di interventi di manutenzione, con sostituzione parziale di elementi e manufatti riguardanti una parte minima della facciata interessata dall'intervento stesso quando la sostituzione, non attuata nella prospettiva di un intervento più generale, se attuata secondo i criteri precedenti possa apparire incongrua e stridente rispetto alle prevalenti parti rimanenti.
- nel caso di ristrutturazione, di ricostruzione e sostituzione edilizia devono essere eliminate le superfetazioni e le strutture edilizie (tettoie, accessori destinati a deposito, box auto, ecc.,) architettonicamente incoerenti, ovvero collocate in modo da pregiudicare l'unitarietà dello spazio delle corti e/o la loro forma, o l'unitarietà degli spazi privati a giardino; ove si tratti di box per auto si può procedere alla loro demolizione e ricostruzione secondo i criteri di cui all'art. 30 comma 5.

a.2) – In tutti gli interventi valgono, oltre a quanto previsto in modo specifico per i singoli sottoambiti, le seguenti prescrizioni generali.
In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica della città, i progetti riguardanti immobili ricadenti nel tessuto storico, devono censire gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza, quali fontane, sculture, pitture e altri manufatti. Tale censimento deve essere opportunamente documentato (tramite fotografie e rappresentazioni grafiche del contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per l'ottenimento del titolo abilitativo.
E' in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti gli elementi costruttivi e decorativi di pregio eventualmente reperiti o preesistenti (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene e altri elementi decorativi e scultorei, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.). Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico - scientifico, le tecniche di restauro che si intendono adottare.
E' generalmente prescritto, anche nel caso di ricostruzione e sostituzione edilizia, l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. E' comunque vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, come: l'alluminio anodizzato; la lamiera di ferro non verniciata, l'acciaio inox, le lastre ondulate, o piane, in plastica e con lamina metallica, per coperture o chiusure perimetrali; le lastre da rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida; le piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata -a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio-; i vetri specchianti; le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate; gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia; l'uso di vernici pelli colanti e/o lucide per la protezione dei manufatti esterni in legno (finestre, porte, balconi, travi in vista, ecc.); l'uso di vernici a smalto lucide per la protezione degli elementi e manufatti metallici.
Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si consiglia l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente, ovvero, solo nel caso di intervento di degrado grave, l'adozione di materiali ed elementi costruttivi nuovi, nel rispetto dei criteri di cui al precedente punto a.1); è inoltre prescritto il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali, o il più possibile simili, in particolare non è consentita la sostituzione di parapetti in legno con altri in metallo; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi, o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti e quelli relativi ai procedimenti costruttivi definiti nel presente paragrafo A;

Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi moderni, questo deve avvenire secondo convalidate modalità di restauro, e ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico documentario, riqualificati.
Riguardo ai singoli elementi costruttivi si prescrive quanto segue:
- per le coperture: l'uso del laterizio e in particolare del coppo, ove ciò sia richiesto dal rispetto delle caratteristiche originarie; materiali diversi, in cotto o lastra di rame, sono ammessi se risulta dimostrata dal progetto la coerenza non solo architettonica intrinseca, ma anche con l'adiacente contesto;
- per gli elementi accessori di coronamento quali camini, canne, terminali di impianti tecnici: l'uso di cotto o di intonaco tinteggiato, in linea con le facciate, con esclusione di cemento armato a vista, canne di acciaio verniciato o inox;
- per i canali di gronda e i pluviali esterni: l'uso del rame e della lamiera verniciata con tonalità in accordo con il colore delle facciate;
- per le tinte delle murature: l'uso di colori scelti tra la gamma dei colori tipici locali, e coerenti con l'insieme, escludendo i colori forti e puri, nel rispetto del repertorio dei colori allegato al piano del colore e con riguardo ai luoghi (vie, piazze, ecc.) cui il repertorio stesso fa riferimento;
- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile, con eventuale zoccolatura in pietra non levigata e d'intonaco di cemento, o cemento e graniglia, o l'impiego del cotto naturale;
- per le mensole di balconi o ballatoi: l'uso di lastre in beola, serizzo o granito; l'utilizzo del calcestruzzo intonacato è ammissibile solo nel caso in cui tale modalità risulti costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
- per le ringhiere e i parapetti: l'uso di ferro, legno, o di elementi decorativi in cemento e graniglia formalmente coerenti con altri elementi del contesto;
- per le recinzioni, esterne e interne: l'uso di ferro o legno per soluzioni trasparenti; per recinzioni esterne, anche la muratura di mattoni a vista o intonacati, in accordo con preesistenti recinzioni chiuse coerenti con i caratteri stilistici di edifici storici;
- per le cornici e i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine l'uso di pietra non lucidata, segata e/o lavorata a punta o con bocciarda ed eventualmente l'uso di manufatti in cemento e graniglia se costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
- per i serramenti delle porte esterne, a battenti, pieni o vetrati: l'uso del legno naturale o verniciato, ed eventualmente l'impiego di telai in ferro o alluminio purché verniciati;
- per le vetrate e i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno naturale o verniciato, o in metallo purché verniciato, lo stesso per le serrande dei box auto; l'impiego di imposte piene o grigliate, del tipo a persiana, in legno naturale;
- per le vetrine e i serramenti dei negozi: l'uso del vetro a giorno o intelaiato, in infissi di legno naturale o verniciato, o di metallo purché verniciato; le serrande devono possibilmente essere del tipo a maglia e in ogni caso della tipologia prevalente nel contesto del prospetto dell'edificio;
- per i basamenti degli edifici: materiali lapidei (beola, serizzo, granito, in lastre non lucidate), mattoni a vista, intonaco.
Sull'elaborato 4, tavv. 1 e 2 sono individuati box esterni e tettoie come elementi impropri, generalmente non coerenti con l'impianto edilizio, né con le prescrizioni del presente paragrafo per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e dei materiali. Ogni progetto d'intervento soggetto alla procedura di coordinamento di cui all'articolo 5 c.1 punto b dovrà identificare i rapporti di pertinenza fra unità immobiliare principale, su cui si intende intervenire, e relativi accessori, anche se esterni e autonomi. In sede di applicazione della procedura di coordinamento si dovrà tener conto della necessità di eliminare le superfetazioni e della opportunità di un intervento di riqualificazione dei box e degli accessori, tramite l'applicazione delle prescrizioni relative all'uso delle tecnologie edilizie e dei materiali, di cui al presente punto a.2).

B - Prescrizioni relative all'edificabilità e alle altezze degli edifici

b.1) - Limiti di edificabilità

Tutti gli interventi, salvo quanto diversamente prescritto per gli ambiti soggetti a recupero e salvo i casi di sopralzo ammessi alle condizioni di cui al successivo punto b.2), tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del volume reale, come definito all'art. 7 con gli eventuali incrementi di S.l.p., che, in conformità alle prescrizioni del Regolamento d'Igiene comunale, sono consentiti da un diverso utilizzo dello spazio all'interno dell'involucro edilizio.

b.2) - Altezze degli edifici

Al fine di mantenere la continuità delle cortine edilizie lungo le strade e gli spazi pubblici salvaguardando comunque le discontinuità tipiche dell'impianto storico, nel caso di ampliamento, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, sopralzo –ove consentito-, si prescrive di confermare le altezze di gronda e di colmo esistenti ad eccezione di:
- edifici realizzati a seguito di intervento di sostituzione edilizia tramite Piano Attuativo, laddove tale sostituzione è consentita;

- interventi di sopralzo finalizzati alla sostituzione di coperture piane, o in amianto cemento, o in lamiera, (esclusi i casi di corpi bassi che facciano parte di un complesso edilizio architettonicamente unitario), con coperture a falde inclinate in laterizio; in tali casi si ammette la realizzazione di un sottotetto abitabile, con un aumento dell'altezza di gronda non superiore a 1 metro, e comunque non superiore all'altezza di gronda dell'edificio o degli edifici contigui; l'inclinazione delle nuove falde deve essere uguale a quella della copertura di un edificio contiguo;
- interventi di sopralzo finalizzati alla eliminazione di rilevanti e anomale discontinuità di altezza che si riscontrano nel caso di un edificio, architettonicamente ben identificato e funzionalmente autonomo, che non sia parte di un complesso edilizio unitario, ma che si trovi compreso entro corpi di fabbrica più alti e uno di questi abbia un'altezza di gronda superiore di almeno m 2,50 all'altezza di gronda del corpo intercluso; in questo caso l'edificio intercluso può essere rialzato -previo parere della Commissione Edilizia circa la compatibilità e coerenza estetica della soluzione architettonica proposta- fino a raggiungere in gronda l'altezza dell'edificio che fra i due edifici più alti risulti avere la minore altezza, salvo lievi discostamenti.

C. Unità minime di intervento
Nel caso di opere che, tramite interventi di manutenzione straordinaria autonomi, o in connessione con opere parziali di restauro e ristrutturazione, riguardino le facciate, con particolare riferimento al rifacimento anche parziale degli intonaci e dei rivestimenti e/o il ripristino e la sostituzione di singoli elementi costitutivi (balconi, serramenti, infissi, inferriate, elementi decorativi, ecc.), l'intervento dovrà effettuarsi, oltre che nel rispetto dei criteri dettati dal precedente paragrafo A), con riferimento a "unità minime" d'intervento e con le modalità del coordinamento di cui all'art. 5 c.1 punto b.
Per le fronti verso gli spazi pubblici l'unità minima di intervento è rappresentata:
- nel caso di edifici con superficie omogenea (salvo i vani di finestre e balconi e relative cornici), e senza fasce o cornici marcapiano, da terra all'intradosso della gronda del tetto e dall'intera lunghezza del fronte per tutta la sua altezza, comprese le vetrine, le finestre e i portoni;
- in edifici segnati da fasce marcapiano, sempre con riferimento all'intera lunghezza del fronte, dall'altezza compresa fra lo zoccolo e la prima fascia marcapiano, o infine da quella compresa fra tale fascia e l'intradosso della gronda.
In sede di coordinamento l'Ufficio Tecnico del Comune valuterà la corretta applicazione dei riferimenti sopra definiti ovvero, nei casi in cui le "unità minime" non possano essere individuate come sopra indicato, in base a criteri di analogia e di coerenza estetica.
Per le fronti interne l'unità minima è determinata dall'unità di intervento stessa purché coordinata.
Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di beni di rilevanza architettonica e ambientale meritevoli di tutela di cui al successivo art. 33.

D. Fronti stradali di rilevanza storica soggette a tutela
Nel caso di edifici il cui fronte stradale è definito di rilevanza storica sulle tavole n° 1 e 2, dell'elaborato 4, l'eventuale apertura di finestre, o luci di negozio, può avvenire solo tramite coordinamento (5 c.1 punto b) rispettando i complessivi caratteri formali dell'edificio, limitando l'introduzione di ulteriori elementi e comunque nel massimo rispetto possibile del rapporto pieni-vuoti.
Le prescrizioni di cui sopra si applicano, per le fronti contrassegnate, anche nel caso in cui le norme di zona ammettano eventualmente la ristrutturazione e la ricostruzione edilizia.

7. Allineamenti stradali e interni
Le tavole n° 1 e 2, dell'elaborato 4, indica anche, con apposito simbolo grafico, gli allineamenti da rispettare nel caso di ristrutturazione con parziale demolizione, di ricostruzione e di sostituzione edilizia - laddove consentite dalle norme di zona -, quali componenti ambientalmente e storicamente significativi.

Articolo 32. Modalità di intervento per gli spazi non edificati del centro storico del capoluogo e dei nuclei storici minori

1. Percorsi pedonali di uso pubblico
L'elaborato 4, tavv. 1 e 2, individua i percorsi pedonali di interesse pubblico, esistenti o ritenuti necessari al fine di garantire logici e agevoli collegamenti tra gli spazi pubblici. I progetti di trasformazione edilizia, sia che si tratti d'interventi diretti che d'interventi subordinati a piano attuativo, devono garantire le condizioni di percorribilità e di accessibilità indicate graficamente sulle tavole sopra citate.

Nel caso in cui le aree interessate siano, del tutto o in parte, di proprietà privata, le condizioni di cui sopra potranno essere assicurate anche tramite convenzione, o atto unilaterale di asservimento all'uso pubblico, che garantisca, anche in forma regolamentata, l'uso pubblico di detti percorsi.

2. Spazi pubblici da assoggettare a progetti di riqualificazione
Sulle tavole n°1 e 2 dell'elaborato 4 sono individuate le strade e le aree pubbliche appartenenti alla maglia viaria storica, nonché altri spazi destinati alla circolazione e all'accessibilità che si integrano ad essa e costituiscono nell'insieme un sistema integrato da salvaguardare e riqualificare.
L'ambito programmatico d'intervento così identificato presuppone che i progetti pubblici di riqualificazione, anche se attuati parzialmente ed in tempi successivi, realizzino, per quanto riguarda i materiali, i sistemi costruttivi e i criteri di organizzazione del traffico, un risultato estetico, funzionale e ambientale unitario, privilegiando la pedonalità e organizzando, ove necessario, gli spazi di sosta dei veicoli.

3. Tutela del verde
Eventuali corpi di fabbrica in sottosuolo, realizzati in forza di norme derogatorie, non possono emergere in nessuna loro parte dal piano del terreno naturale, o sistemato a giardino, quale era prima dell'intervento; ove si trattasse di parti precedentemente destinate a giardino queste devono essere ripristinate, sia pure ricorrendo a modalità d'intervento e a caratteristiche dell'impianto verde corrispondenti al carattere "pensile" del terreno.

Articolo 33. Interventi sui beni di rilevanza architettonica e ambientale meritevoli di tutela

1.- Il Piano delle Regole individua, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, i beni immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) di interesse storico, architettonico, artistico, monumentale nonché di interesse ambientale.
Gli immobili sottoposti alla disciplina del presente articolo sono individuati alla tavola "Disciplina del territorio".
2.- Su detti beni sono consentiti, senza necessità della preventiva approvazione di piano attuativo, gli interventi di manutenzione e di restauro conservativo, interventi che possono comportare eventuali modifiche interne solo se le stesse non compromettono né l'unità stilistica e tipologica dell'organismo architettonico né l'assetto morfologico ed il patrimonio naturalistico delle pertinenze.
La tutela si intende estesa alle pertinenze esterne: terrazzi, rampe, scale, manufatti accessori di vario tipo, funzionali e decorativi, cortili con le relative pavimentazioni, serre, giardini, ecc..
3.- Gli interventi di restauro sui beni come sopra individuati debbono:
- lasciare inalterati i volumi fisici esistenti (ferma restando la possibilità dell'uso appropriato di tali volumi, nella loro integralità), eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;
- mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili -e previamente accertate- esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori);
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;
4. Gli interventi sui beni soggetti al vincolo di cui al D. Lgs n.42/2004 devono, preventivamente, ottenere il nulla osta della competente Soprintendenza.
5. Gli interventi sulle aree di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo devono conformarsi alle seguenti prescrizioni:
a) Per le aree libere di pertinenza non destinate a verde sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro come specificato al punto a.1 art. 31 la riduzione delle superfici filtranti è ammessa solo in connessione con la realizzazione di opere di restauro dei fabbricati che le rendano necessarie.
b) Per le aree libere destinate a verde (parchi e giardini) sono ammesse, anche autonomamente da interventi sugli edifici, le opere necessarie alla perfetta tenuta del verde. L'eventuale abbattimento e sostituzione degli elementi arborei degradati è consentito esclusivamente per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati; in ogni caso l'operazione di ripristino, non necessariamente "dov'era e com'era", deve avvenire coerentemente, in quanto al disegno generale ed alla scelta delle essenze, alle caratteristiche storiche e stilistiche delle parti di giardino esistenti che conservano connotati formali riconoscibili.
Le modificazioni ed integrazioni eventualmente necessarie alle esigenze d'uso degli spazi -se

compatibili- e di arricchimento dell'impianto devono rispettare il tracciato dei viali e percorsi esistenti e devono riferirsi, per le parti nuove o modificate, a immagini e disegni storici recuperati dagli archivi, se esistenti.
Sono fatti salvi, oltre che gli elementi di arredo, scultorei e decorativi, anche le costruzioni accessorie e i rustici, eventualmente presenti all'interno dell'area individuata come giardino o parco, se stilisticamente coerenti con le caratteristiche dell'impianto arboreo e/o dell'edificio storico a cui l'area è pertinente; il loro recupero va effettuato con i criteri e gli scopi di cui al precedente art. 31 punto A.
L'eventuale sistemazione delle aree per la formazione di percorsi o spazi di parcheggio, anche pavimentati, o di strutture d'arredo (gazebo, pergolati, apparecchi illuminanti, ecc.) debbono essere progettati e realizzati assicurando il perdurare del carattere unitario del giardino o del parco e la tutela dei suoi elementi più significativi.

Articolo 34. Interventi sugli immobili di pregio storico-stilistico

Nelle tavole n°.1 e 2 dell'elaborato 4 sono individuati anche, con apposito simbolo grafico, gli edifici anteriori al 1950 che per forma e tipologia edilizia e/o per qualità stilistica delle facciate, si considerano meritevoli in se, o quale testimonianza di particolari epoche storiche, di specifica tutela.
Tale individuazione, indipendentemente dalle modalità e forme di intervento consentite dalle norme di zona, comporta che gli interventi nelle facciate siano rivolti a recuperare l'unitarietà stilistica, eliminando gli elementi spuri e inserendo, se necessario, nuovi elementi funzionali (come porte, finestre, balaustre, scuri) con attenzione e coerenza ai caratteri degli elementi originari tipici, fregi, decorazioni, modanature compresi. Non sono consentiti interventi interni che alterino sostanzialmente i caratteri tipologici e distributivi.

Articolo 35. Interventi sui valori episodici

1. La tutela prevista dal presente articolo riguarda singoli elementi architettonici, pittorici, decorativi, di pregio, o della memoria storica locale, ancora presenti nel tessuto edilizio, anche se collocati in contesti ormai alterati.
2. L'appendice III - Elenco dei valori episodici allegata alle presenti norme elenca, con riferimento all'elaborato 4, tavv. n° 1 e 2.

a) Valori da conservare, elencati con numero e asterisco nell'allegato.
Si tratta di valori che devono essere salvaguardati e mantenuti, dove sono e come sono -con le opportune opere di restauro da attuarsi secondo criteri da concordare con l'Amministrazione Comunale- anche nel caso in cui gli edifici, i manufatti edilizi, o gli spazi che li contengono siano interessati da opere di ristrutturazione, o che ne implicano il rifacimento o il riposizionamento. In casi particolari e per comprovate necessità tecniche o funzionali è ammessa la ricollocazione dell'elemento architettonico, decorativo o pittorico in altra posizione, non estranea al contesto in cui l'elemento stesso era originariamente situato.

b) Valori di riferimento, elencati ma non contrassegnati da asterisco:
Si tratta di valori edilizi o decorativi della tradizione costruttiva o architettonica locale, che si segnalano come esempi meritevoli di attenzione ai fini della valorizzazione e del consolidamento dei connotati tipici del centro storico.
Nell'eventualità di interventi edilizi parziali (di manutenzione, restauro o ristrutturazione) che riguardino l'ambito nel quale si situa l'oggetto segnalato si dovrà valutare, caso per caso, l'opportunità e la possibilità di un suo recupero, -eventualmente anche mediante il totale rifacimento nel contesto del previsto intervento edilizio.
Nel caso di edifici nuovi, o di interventi conseguenti alla demolizione di edifici preesistenti –quando non sia prescritta la ricostruzione "dov'era e com'era"- i "valori di riferimento" sono da intendere come un'indicazione utile all'arricchimento del vocabolario espressivo progettuale, anche per evitare,la presenza, nel centro storico di un'edilizia "anonima e decontestualizzata".

Articolo 36. Modalità di intervento negli ambiti di recupero del centro storico

1. Negli ambiti di recupero identificati con le sigle PP Bernate e PP Olivetti si applica la disciplina di cui alle convenzioni approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale, rispettivamente, n. 105 del 23/12/2004 e n. 35 del 23/4/2007.

2. Nell'ambito di recupero identificato con la sigla PR8 si applica quanto segue:
Il Piano di Recupero deve prevedere il recupero del corpo di fabbrica che si affaccia su via Gilera, tramite la sua demolizione e ricostruzione con la conservazione delle caratteristiche tipiche della sua architettura (morfologia e materiali).
I corpi secondari e i rustici interni lungo i lati sud est e sud ovest dell'ambito individuato possono essere demoliti e ricostruiti con un aumento del volume reale preesistente non superiore al 30%, concentrando l'edificazione al centro della proprietà in modo da poter garantire sia il rispetto dei requisiti igienico sanitari
(doppio affaccio e corretta aeroilluminazione) che la disciplina delle distanze.
Tali volumi devono avere copertura a due falde con pendenza non superiore al 45% e con altezza massima del colmo Hs. di m 10,50 e devono avere caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive coerenti con quelle dell'edificio principale.
E' ammesso pure l'incremento della S.l.p. eventualmente realizzabile entro il volume reale dell'edificio lungo via Gilera, senza modifica della sagoma della copertura esistente e adottando aperture in falda tipo velux lungo il lato verso strada.
Il nuovo complesso edilizio a corte così realizzato deve avere caratteristiche costruttive ed estetiche unitarie, nel rispetto delle prescrizioni dell'articolo 31 punto A.

Capo III – Il tessuto edificato consolidato

Articolo 37. Tessuto residenziale a media densità

1. Connotati salienti del tessuto
Il tessuto è composto dall'aggregazione per distacco di edifici prevalentemente residenziali, di diverse tipologie (dal villino mono-bifamiliare alla casa in linea con condomini di piccola-media dimensione) localizzati mediamente al centro del lotto di pertinenza in cui lo spazio aperto è destinato a verde.

2. Obiettivo della norma
Il Piano delle Regole mira al contenimento della densità abitativa al fine di conservare la tipologia insediativa descritta al precedente comma 1.

3.Interventi consentiti
Tutte le tipologie di intervento mediante titolo abilitativo diretto.

4. Recupero sottotetti
E' permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse:
Nel tessuto di cui al presente articolo non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche
- A – Funzioni agricole

6. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C7 – Impianti per la distribuzione di carburanti
- C8 – Centri di telefonia fissa

7. Indici:
Fabbricabilità Fondiaria: massimo 1,2 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massimo 7,50 m
Altezza di sagoma: massimo 10,00 m

Articolo 38. Tessuto residenziale ad alta densità

1. Connotati salienti del tessuto
Il tessuto è composto dall'aggregazione per distacco di edifici prevalentemente residenziali pluriplano, di diverse tipologie, con presenza di case singole o bifamiliari ma con prevalenza di case in linea, a torre o in linea aggregate in semicorte aperta e/o isolate, caratterizzate da assenza di cortina continua su strada e con ambiti pertinenziali destinati a verde e/o a parcheggio.

2. Obiettivo della norma
Il Piano delle Regole in questa area nel complesso densamente edificata mira al raggiungimento di un duplice obiettivo:
- evitare un'ulteriore incremento della densità abitativa del tessuto attraverso interventi di saturazione delle volumetrie residue;
- incrementare la presenza di aree a servizi da acquisire attraverso l'accorpamento di lotti edificabili e la concentrazione dell'edificazione su parte degli stessi (densificazione).

3.Interventi consentiti
Tutte le tipologie di intervento, mediante titolo abilitativo diretto, con l'applicazione dell'indice fondiario di base e i corrispondenti valori per l'altezza reale e di sagoma di cui al comma 7 del presente articolo.
Gli interventi di densificazione possono prevedere interventi che insistono su un singolo lotto e/o su più lotti anche non contigui.
Gli interventi di densificazione devono essere attuati mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. È facoltà dell'Amministrazione, nell'esercizio della propria discrezionalità nella pianificazione del territorio, non dare seguito all'intervento di densificazione proposto qualora ravvisi la carenza di interesse pubblico nell'acquisizione del lotto indicato quale area da destinarsi a servizi.
L'indice di utilizzazione fondiaria massimo di cui al comma 7 si riferisce agli interventi di densificazione che prevedono la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 40% della superficie fondiaria complessiva.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse:
Nel tessuto di cui al presente articolo non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche
- A – Funzioni agricole

6. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C7 – Impianti per la distribuzione di carburanti
- C8 – Centri di telefonia fissa

7. Indici:
Fabbricabilità Fondiaria: di base 1,5 mc/mq; massimo 2,2 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale massima: 9,00 (if 1,5 mc/mq) - 10,50 m (if 2,2 mc/mq) –
Altezza di sagoma massima: 11,50 (if 1,5 mc/mq) - 13,00 m (if 2,2 mc/mq)

7. bis
Con apposito segno grafico, riportato in legenda, si è individuata la zona Ex Comando di Polizia Locale
(modifica degli indici, apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 134 del 02/03/2013 con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 in data 27/05/2013)

Fabbricabilità Fondiaria: massimo 2,5 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale massima: 10,50 m
Altezza di sagoma massima: 13,00 m

Articolo 39. Tessuto residenziale collinare

1. Connotati salienti del tessuto
Il tessuto si connota per la presenza di edifici esclusivamente a destinazione residenziale (ville, villette, edifici a schiera), su lotti di medie e grandi dimensioni, collocati in posizione pressoché centrale rispetto al lotto di pertinenza e circondati da ampi giardini di proprietà.

2. Obiettivo della norma

Il Piano delle Regole riconoscendo una forte valenza paesaggistica a questo tessuto, anche in ragione della sua contiguità con le aree agricole e/o con parchi monumentali, mira a mantenere il tessuto insediativo nella sua configurazione attuale.

3.Interventi consentiti

Gli interventi ammissibili, oltre a quelli miranti alla conservazione dell'esistente, sono:

- la sostituzione edilizia. Il nuovo edificio deve rispettare l'attuale morfologia insediativa e il volume deve essere uguale al volume esistente con un incremento massimo del 20%;
- ampliamento dell'esistente una tantum pari a non più del 20% del volume virtuale esistente.

Gli interventi sono attuabili mediante titolo abilitativo diretto.

I titoli abilitativi per gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione devono riguardare complessivamente sia i fabbricati sia la sistemazione a integrazione del verde esterno, in funzione della sua tutela.

Gli edifici devono essere collocati nell'ambito del lotto in posizione tale da non compromettere le alberature d'alto fusto non trapiantabili e sono comunque subordinati alla preventiva approvazione di un progetto esteso all'intero lotto dal quale devono risultare determinati gli obblighi concernenti il mantenimento del verde esistente e il suo eventuale potenziamento e miglioramento.

4. Recupero sottotetti

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte ad eccezione di R – Funzione residenziale, e T1 – Uffici e studi professionali

6. Esercizi commerciali

Non è consentita la previsione di alcuna tipologia di esercizio commerciale.

7. Indici

Rapporto di copertura: massimo 25%
Rapporto permeante: minimo 30%
Altezza reale: massimo 7,00 m
Altezza di sagoma: massimo 9,50 m

Articolo 40. Il tessuto di edifici singoli di rilevanza storica locale

1. Connotati salienti del tessuto

Il tessuto si connota per la presenza di edifici singoli collocati centralmente rispetto al lotto di pertinenza di grandi dimensioni e strutturalmente connessi agli spazi aperti adibiti a giardino.

2. Obiettivo della norma

Il Piano delle Regole, riconoscendo a questo tessuto uno specifico valore testimoniale riferito alle modalità insediative residenziali signorili connesse con l'insediamento di nuovi stabilimenti industriali agli inizi dello scorso secolo, mira a mantenere il tessuto insediativo nella sua configurazione attuale.

3.Interventi consentiti

Gli interventi miranti alla conservazione dell'esistente – manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione non riproduttiva, possono essere attuati mediante titolo abilitativo diretto.

Gli interventi di seguito elencati possono essere attuati mediante titolo abilitativo convenzionato:

- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione;
- sostituzione edilizia. Il nuovo edificio deve comunque rispettare l'attuale morfologia insediativa e il volume deve essere uguale al volume esistente con un incremento fino al 50%;
- ampliamento dell'esistente una tantum fino al 50% del volume virtuale esistente.

I titoli abilitativi per gli interventi di ristrutturazione con modifica della sagoma e dei prospetti e di nuova costruzione devono riguardare complessivamente sia i fabbricati sia la sistemazione a integrazione del verde esterno, in funzione della sua tutela.
Gli edifici devono essere collocati nell'ambito del lotto in posizione tale da non compromettere le alberature d'alto fusto non trapiantabili e sono comunque subordinati alla preventiva approvazione di un progetto esteso all'intero lotto dal quale devono risultare determinati gli obblighi concernenti il mantenimento del verde esistente e il suo eventuale potenziamento e miglioramento.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

6. Destinazioni d'uso non ammesse
Tutte ad eccezione di R – Funzione residenziale, T1 – Uffici e studi professionali e C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande.

7. Indici
Si veda quanto prescritto dal comma 3 del presente articolo.

Articolo 41. Il tessuto produttivo complesso

1. Connotati salienti del tessuto:
Il tessuto si connota per la presenza di edifici sia a destinazione industriale-artigianale sia commerciale che terziaria.
2. Obiettivo della norma:
Migliorare l'inserimento di questo tessuto nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali con funzione di filtro, in particolare in riferimento agli edifici con destinazione industriale;
Migliorare la viabilità di accesso alle aree produttive sia in termini di sicurezza sia di ricomposizione paesistico-ambentale.
3.Interventi consentiti
Gli interventi ammissibili, oltre a quelli miranti alla conservazione dell'esistente, sono:
- la sostituzione edilizia attraverso permesso di costruire convenzionato. Non sono comunque ammesse le strutture commerciali di media dimensione per la vendita di generi alimentari e quelle per la vendita al dettaglio di beni di largo e generale consumo che, alla verifica di compatibilità, in relazione alle caratteristiche di accessibilità e alla dotazione di parcheggi pubblici della zona e/o alla possibilità di un loro incremento, secondo il parere della Polizia Locale e dell'Ufficio Tecnico Comunale presentino caratteristiche di insostenibilità ambientale o d incompatibilità con gli insediamenti limitrofi;
- ampliamento dell'esistente.

5. Destinazioni d'uso non ammesse:
R – abitazioni. Salvo l'abitazione del custode nella misura massima di 150 mq di slp. Sugli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT sono assentibili interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.
LT1 (funzioni logistiche e tecnologiche)
A - Funzioni agricole.

6. Esercizi commerciali. Le tipologie ammissibili sono:
- C2 - Medie strutture di vendita
- C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C6 - Commercio all'ingrosso
- C7 - Impianti per la distribuzione di carburanti
- C9 - Discoteche e attrezzature ricreative di massa.

7. Indici

Utilizzazione Fondiaria: 1,00 mq/mq
Rapporto di copertura: max 60%
Rapporto permeante: minimo il 15%
Altezza reale: m. 12,00 salvo i volumi tecnici

Articolo 42. Il tessuto commerciale

1. Connotati salienti del tessuto:
Questo ambito si caratterizza per la consolidata presenza di funzioni commerciali.
2. Obiettivo della norma:
Migliorare l'inserimento di questo tessuto nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali con funzione di filtro.
Migliorare la viabilità di accesso alle aree produttive sia in termini di sicurezza sia di ricomposizione paesistico-ambentale.

3.Interventi consentiti:
Gli interventi ammissibili, oltre a quelli miranti alla conservazione dell'esistente, sono:

- la sostituzione edilizia attraverso permesso di costruire convenzionato. Non sono comunque ammesse le strutture commerciali di media dimensione per la vendita di generi alimentari e quelle per la vendita al dettaglio di beni di largo e generale consumo che, alla verifica di compatibilità , in relazione alle caratteristiche di accessibilità e alla dotazione di parcheggi pubblici della zona e/o alla possibilità di un loro incremento, secondo il parere della Polizia Locale e dell'Ufficio Tecnico Comunale presentino caratteristiche di insostenibilità ambientale o d incompatibilità con gli insediamenti limitrofi;
- ampliamento dell'esistente.

5. Destinazioni d'uso non ammesse:
R – Funzione residenziale. Sugli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT sono assentibili interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.
A – Funzioni agricole.

6. Esercizi commerciali. Le tipologie ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C2 – Medie strutture di vendita
- C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C6 - Commercio all'ingrosso.

7. Indici
Utilizzazione Fondiaria: 1,00 mq/mq
Rapporto di copertura: max 60%
Rapporto permeante: minimo il 15%
Altezza reale: : m. 12,00 salvo i volumi tecnici

Articolo 43. Il tessuto produttivo

1. Connotati salienti del tessuto:
Questo ambito si caratterizza per la presenza di attività produttive di natura industriale artigianale.

2. Obiettivo della norma:
Garantire la permanenza sul territorio comunale delle attività produttive.
Migliorare l'inserimento di questo tessuto nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali con funzione di filtro.
Migliorare la viabilità di accesso alle aree produttive sia in termini di sicurezza sia di ricomposizione paesistico-ambentale.

3.Interventi consentiti:
Gli interventi ammissibili, oltre a quelli miranti alla conservazione dell'esistente, sono:

- la sostituzione edilizia attraverso permesso di costruire convenzionato.
- ampliamento dell'esistente.

5. Destinazioni d'uso non ammesse:
R – abitazioni. Salvo l'abitazione del custode nella misura massima di 150 mq di slp. Sugli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT sono assentibili interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

A – (Funzioni agricole).
R I - (Funzioni ricettive).

6. Esercizi commerciali. Le tipologie ammissibili sono:
C1 (esercizi di vicinato), C5 (attività di somministrazione di alimenti e bevande), C6 (commercio all'ingrosso).

7. Indici
Utilizzazione Fondiaria: 1,00 mq/mq
Rapporto di copertura: max 60%
Rapporto permeante: minimo il 15%
Altezza reale: m. 12,00 salvo i volumi tecnici

Capo IV – Gli ambiti agricoli e con valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

Articolo 44. Ambito agricolo

1. Le aree agricole sono individuate nella carta del PdR. Tali aree sono destinate al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche compatibili con il contesto.

2. Le trasformazioni del territorio e le nuove edificazioni sono assoggettate alle disposizioni del titolo III della LR 12/2005 e s.m.i.

3. Ai sensi del secondo comma dell'art. 59 della L.r. n. 12/05 e successive modifiche nuovi edifici residenziali in funzione della condizione del fondo e quindi da destinare ad abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda possono essere promossi solo qualora risulti che le esigenze abitative degli stessi non possono essere soddisfatte mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
I nuovi edifici con destinazione abitativa dovranno essere localizzati sulle aree del fondo della cui conduzione trattasi che, secondo valutazioni che dovranno anche essere chieste all'ufficio tecnico comunale, possono essere fatte rientrare tra quelle già dotate delle opere di urbanizzazione primaria o che presentano minori difficoltà di allacciamento alle reti dei vari servizi.
Gli indici di edificazione che per dette abitazioni troveranno applicazione sono quelli di cui al terzo comma dell'art. 59 della L.r. n. 12/05.
Sono sempre ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.
Nel computo dei volumi non sono da conteggiare le attrezzature e le infrastrutture produttive per le quali trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo comma 5.

4. Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, che non siano fra quelli individuati e normati dal successivo articolo 45, ed aventi, a tale data, destinazione diversa da quella agricola possono mantenere la destinazione in atto ed essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché, nel limite del 10% della S.l.p. esistente, di ampliamento e di sopralzo.

5. Per le attrezzature e infrastrutture produttive, necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice civile e di cui al primo comma dell'art. 59 della L.r. n. 12/05, trovano applicazione gli indici prescritti dal comma quarto di tale ultimo articolo e devono anche risultare rispettate le seguenti prescrizioni:
- D. min. 100 m (distanza minima degli edifici per l'allevamento di animali dagli edifici residenziali e dai tessuti consolidati e ambiti di completamento);
- D1 min. 50 m (distanza minima degli edifici per l'allevamento di animali dalle strade).

6. Per quanto riguarda gli edifici, le infrastrutture e gli impianti produttivi esistenti alla data di prima approvazione del PGT si applicano gli incrementi previsti dall'art. 59 comma 4bis L.R. 12/2005.

Articolo 45. Edifici residenziali non agricoli in zona agricola

1. La carta del Piano delle Regole individua con apposita grafia gli edifici, situati all'interno degli ambiti agricoli con destinazione residenziale in atto non pertinente all'attività agricola.

2. Per quanto riguarda gli edifici così individuati è confermata la destinazione residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, anche tramite ristrutturazione ed ampliamento della S.l.p. esistente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, nella misura massima di mq 40 di S.l.p. e del 30% del volume esistente.

3. I volumi rustici adiacenti o distaccati dall'edificio residenziale, ma pertinenti allo stesso, possono essere destinati ad "accessori" della residenza, per il deposito di attrezzi, di beni e automezzi e per impianti tecnici.

Articolo 46. Ambito agricolo con valori paesaggistici e ambientali

1. L'ambito agricolo con valori paesaggistici e ambientali é caratterizzato da una particolare conformazione morfologica ed idrogeologica e dalla presenza di elementi di pregio naturalistico e ambientale di cui è opportuna la tutela, sia pure ammettendo lo svolgimento dell'attività agricola.
2. L'indice di edificabilità fondiaria, per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, è limitato a 0,01 mc./mq. I nuovi edifici dovranno essere localizzati sulle aree comprese in dette parti piane e non boscate che, secondo valutazioni che dovranno anche essere fatte dall'Ufficio tecnico comunale, possono essere fatte rientrare tra quelle già servite da opere di urbanizzazione primaria o che presentano minori difficoltà di allacciamento alla rete dei vari servizi. Detti nuovi edifici sono ammessi solo se, ai fini della loro costruzione, non risulta richiesta la realizzazione di strade, di scavi e di modifiche dell'assetto del suolo, se non in misura molto limitata e nell'immediato intorno delle costruzioni.
3. Valgono anche per questo ambito le prescrizioni di cui ai commi 5-6 del precedente articolo 44, nonché le seguenti:
- per le costruzioni esistenti, non destinate all'attività agricola, sono consentite solo le opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, nonché la demolizione totale o parziale;
- non sono ammessi scavi e modificazioni dell'assetto del suolo se non per la normale manutenzione dei sentieri e delle strade esistenti; ove sia necessaria la realizzazione di muri di sostegno questi, previa autorizzazione del Sindaco, devono essere realizzati in pietra - preferibilmente a secco - o in legno, devono avere altezza non superiore a m. 1, e non devono tagliare i naturali canali di scolo delle acque;
- non è consentita la realizzazione di nuove strade; l'accesso alle proprietà e agli appezzamenti agricoli deve avvenire tramite le strade esistenti, sulle quali è consentito eseguire limitati interventi di prolungamento e sistemazione del tracciato, sempre ed esclusivamente in funzione dell'attività agricola;
- non e consentito asfaltare o pavimentare superfici di sosta, strade o sentieri - per quanto riguarda le strade asfaltate esistenti è ammessa la sola manutenzione del manto, conservando e mantenendo le canalette laterali di scolo in terra;
- il bosco e il sottobosco sono da considerare come appartenenti ad un unico unitario ecosistema, la cui conservazione richiede interventi di pura manutenzione: taglio degli alberi e rami secchi, sostituzione di piante morte o malate con altre della stessa specie, nel massimo rispetto possibile del sottobosco; non possono essere piantati alberi o arbusti che non appartengano al particolare ecosistema presente. Altri interventi, oltre a quelli della normale manutenzione devono essere autorizzati dal Sindaco, fatte comunque salvi i controlli e le autorizzazioni del corpo della guardia forestale.

Articolo 47. Verde privato di equilibrio ambientale

1. Gli ambiti di verde privato di filtro sono rappresentate nella carta Piano delle Regole. Tali ambiti sono ambiti verdi di rilevanza comunale ed hanno la finalità di preservare ambiti verdi non edificati e superfici permeabili all'interno dei tessuti urbani consolidati e/o costituire ambiti di filtro tra funzioni e destinazioni urbane differenti. In tali ambiti non è consentito edificare né costruire volumi anche a destinazione accessoria. Tali ambiti comprendono sia aree pubbliche di proprietà pubblica che aree private.
2. In tali ambiti possono essere eseguiti interventi di miglioramento ambientale e di manutenzione e valorizzazione del verde presente, ma non potranno essere fatti interventi che prevedano anche parziali opere di impermeabilizzate e/o di copertura dei suoli filtranti.

Articolo 48. Ambito paesaggistico del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) dei "Colli Briantei"

1. In tutte le aree comprese nel perimetro del PLIS, fatto salvo quanto disposto nel successivi commi, sono vietati:

a) nuove edificazioni ad eccezione delle opere realizzate in funzione della conduzione del fondo connesse all'attività agricola ai sensi del Titolo III della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare tali esigenze in volumi recuperabili, anche con ampliamento, già esistenti all'interno di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. E' altresì vietata la realizzazione di elettrodotti, oleodotti e gasdotti ad eccezione dei casi di dimostrata insussistenza tecnica di alternative localizzative esterne al perimetro del PLIS.
b) installazione di impianti di smaltimento e stoccaggio dei rifiuti;

c) abbattimento di alberi di interesse monumentale individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
d) movimenti di terra comportanti modificazioni permanenti del territorio, cave, discariche e modificazione dei corsi d'acqua;
e) transiti con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali e comunali, fatta eccezione per i mezzi a servizio delle attività agricole, per l'accesso ai fondi in generale, nonché per i mezzi autorizzati per la gestione del territorio del PLIS;
f) prelievi di acqua che non siano necessari al miglioramento idrogeologico della zona o alla realizzazione di piccoli ambienti umidi e/o acquatici.

2. Sono, invece, consentiti gli interventi disciplinati dalle norme dei vigenti strumenti urbanistici comunali, limitatamente alle sole aree che, pur inserite nel territorio del PLIS, sono classificate nello strumento urbanistico come:
a) aree a servizi (limitatamente alle zone per verde pubblico e parcheggio);
b) aree a servizi comunali e/o sovra comunali già attuati, per le zone destinate a verde pubblico attrezzato, parcheggio, impianti sportivi, istruzione, servizi di interesse comune, cimiteri e relative aree di rispetto, servizi tecnologici;
c) zona a verde privato e/o verde di interesse monumentale (parcheggi e giardini storici);
d) tessuto storico e zone assimilabili di interesse storico- ambientale e di recupero.

3. Sono, inoltre, consentiti:
a) interventi di piantumazione, con essenza autoctone, per incrementare la dotazione di verde o in funzione di compatibilizzazione ambientale delle strutture esistenti;
b) opere di miglioramento dell'assetto territoriale limitatamente all'accessibilità ciclopedonale;
c) interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) compresi i mutamenti di destinazione d'uso, con l'osservanza delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, coerentemente con le finalità del Parco e compatibilmente con la tipologia degli edifici.

4. Per le aree comprese nel perimetro del PLIS ed attualmente libere, classificate nei vigenti strumenti urbanistici comunali come ambiti agricoli e zone assimilabili come zone speciali di interesse paesistico-ambientale, la relativa normativa urbanistica vigente è integrata con le seguenti disposizioni:
a) è ammessa la prosecuzione dell'attività agricola favorendo dove è possibile l'agricoltura biologica, con l'esclusione di ogni attività che possa provocare inquinamento, in particolare delle acque superficiali, di falda e dell'aria, compatibilmente con le regolari lavorazioni colturali;
b) sono ammessi interventi diretti al miglioramento delle caratteristiche silvo-colturali, con esclusione di colture a rapido accrescimento, di specie esotiche e di impianti floro-vivaistici per la produzione di piante ornamentali;
c) sono ammessi il rimboschimento e la forestazione solo con essenze autoctone;
d) è ammessa la realizzazione di recinzioni in siepe o con pali infissi al suolo e rete di protezione, senza muretto o cordolo;
e) è ammessa la manutenzione della viabilità rurale in funzione delle attività agro-silvo-pastorali o della fruizione ciclo-pedonale di tipo naturalistico, didattico e ricreativo;
f) sono ammessi interventi sul reticolo irriguo o sulle sponde dei torrenti solo se finalizzati al recupero ambientale e paesistico.

Articolo 49. Ambito paesaggistico del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Parco Agricolo della "Cavallera"

1. Sono vietati, salvo che per esplicita previsione dei singoli Piani di Governo del Territorio:
a) nuovi insediamenti anche se conformi ai disposti della Legge Regionale n. 93/80 sull'agricoltura, ivi comprese le serre aventi carattere di stabilità;
b) nuova viabilità motorizzata nelle aree destinate alla agricoltura, salvo che per le infrastrutture già previste;
c) installazione di impianti pubblici nelle aree destinate alla agricoltura;
d) modificazione del suolo e della morfologia dei luoghi, anche vegetale;
e) il prelievo di materiale inerte od apertura di cave e disboscamenti;
f) la attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami e simili) ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola o costituenti impianto di interesse pubblico;

g) il taglio delle alberature di alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali;
h) l'apposizione di cartelli e manufatti ad uso pubblicitario.

2. Sono consentiti, salvo che per esplicito divieto dei singoli Piani di Governo del Territorio:
i) per gli edifici esistenti destinati all'agricoltura, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
j) per gli edifici esistenti e per gli interventi previsti nei Piani Regolatori Generali quali aree a standard comunale o sovracomunale, valgono le norme relative a tali zone;
k) opere di forestazione e rimboschimento;
l) le recinzioni in legno o rete metallica opportunamente integrate nell'ambiente, solo se pertinenziali agli insediamenti esistenti o consentiti;
m) le attività di tipo agricolo, purché a carattere non intensivo, con esclusione di allevamenti di tipo industriale e di attività florovivaistiche non in piena terra.

3. All'interno del perimetro del Parco possono essere individuate aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale, anche comprese in piani attuativi o recanti diritti edificatori, purché le aree di concertazione volumetrica siano poste all'esterno del perimetro del Parco.

4. In presenza di piani attuativi situati a margine del perimetro del Parco, sarà garantito il collegamento delle aree a standard previste nei piani medesimi con il territorio del Parco.

Articolo 50. Ambito paesaggistico del Parco della Valle del Lambro

1. Il Piano delle Regole alla tavola "Disciplina del Territorio" individua il perimetro del Parco della Valle del Lambro. In accordo con quanto previsto nel Piano Territoriale del Parco, all'interno del suddetto perimetro vengono individuate le seguenti zone per le quali valgono in prima istanza le prescrizioni delle N.T.A del Parco e in secondo luogo, quando più restrittive, quelle del Piano delle Regole contenute agli articoli 51 – 61.

- ambiti insediativi (art. 21 delle NTA del Parco della Valle del Lambro)
- ambiti di parco storico (art. 18 delle NTA del Parco della Valle del Lambro)
- ambiti produttivi incompatibili (art. 20 delle NTA del Parco della Valle del Lambro)
- ambito agricolo (art. 11 delle NTA del Parco della Valle del Lambro)
- ambito agricolo compreso nel sistema delle aree fluviali (art. 10 delle NTA del Parco della Valle del Lambro)

2. Le disposizioni di cui ai seguenti articoli 51 - 61 si applicano esclusivamente alle aree comprese entro il perimetro del Parco della Valle del Lambro. Altre disposizioni contenute nei precedenti articoli della presente normativa Piano delle Regole. si applicano alle aree di cui al presente titolo solo se qui espressamente richiamate.
Entro tale ambito territoriale prevalgono le disposizioni del PTC del Parco, nonchè gli strumenti attuativi previsti all' art. 5 delle sue norme tecniche.
S'intende pertanto che tutti i Piani Attuativi individuati dal Piano di Governo del Territorio compresi nel sistema delle aree fluviali e quelli a destinazione extra agricola consentiti, situati all'interno del sistema delle aree prevalentemente agricole, sono soggetti alle procedure dei Programmi Convenzionati di Riqualificazione di cui all'art. 5 delle NTA del PTCP del Parco della Valle del Lambro.

Articolo 51. Ambiti insediativi

1. Con riferimento alle disposizioni dell'art. 21 delle NTA del PTC del Parco della Valle del Lambro si individuano:
- tessuti residenziali a media densità;
- ambiti di recupero, ai sensi dell'art. 27 della l. 457/78, da attuarsi tramite Piani di Recupero con le caratteristiche dei programmi convenzionati di riqualificazione (art 5, comma 6, del PTCP Valle Lambro).

2. Interventi consentiti
2.1. Negli ambiti di tessuto residenziale a media densità sono consentite tutte le tipologie di intervento mediante titolo abilitativo diretto.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e di completamento edilizio, compresi nel sistema delle aree fluviali e lacustri, sono consentiti esclusivamente

tramite Piani Attuativi con la valenza e le procedure dei Programmi Convenzionati di Riqualificazione, e comunque nel rispetto delle direttive di cui al paragrafo 2 dell'art. 21 delle NTA del Parco.

2.2 Interventi consentiti negli ambiti soggetti a Piano di Recupero individuati con la sigla PR:
- quelle previste, dalle successive specifiche disposizioni per ciascun Piano, tenendo conto del fatto che per volume reale s'intende quello compreso entro l'involucro murario e del tetto (estradosso), esclusi portici, balconi, cornici; entro il "volume reale" è quindi possibile traslare i solai, salvo il rispetto dello stato di fatto nel caso in cui siano presenti strutture lignee o altri manufatti edilizi (come archi o volte) di pregio, o soffitti decorati da cassettoni, stucchi, dipinti, realizzando l'eventuale incremento di S.l.p. consentito da un diverso utilizzo dell'involucro, nel rispetto delle norme regolamentari (Regolamento Edilizio e Regolamento di igiene comunale). I progetti devono pertanto essere accompagnati da una documentazione fotografica o da una dichiarazione del progettista che attesti l'eventuale assenza di detti elementi di pregio. Il recupero dei sottotetti è pertanto ammesso se compreso entro l'involucro del volume reale, mentre in genere sono da considerare come volume utilizzabile, salvo diversa specifica disposizione contraria, i porticati e i loggiati (fienili) aperti dei rustici privi di destinazione residenziale in atto.

Piano di Recupero PR4
L'ambito comprende edifici e strutture edilizie prevalentemente situate in fascia A del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).
Tutti gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, da realizzarsi comunque nel rispetto delle condizioni di tutela idro geologica e ambientale sotto definite, sono subordinati a Piano di Recupero di iniziativa pubblica; dopo due anni dall'approvazione del presente PGT, ove la Pubblica Amministrazione non abbia provveduto alla approvazione del Piano, esso potrà attuarsi per opera dei privati proprietari od aventi titolo.
Tutti gli interventi edilizi, anche di demolizione, e quelli di modifica del suolo, ancorché finalizzati al ripristino di condizioni di compatibilità ambientale e di riqualificazione della sponda del fiume Lambro, devono avvenire nel rispetto delle normative di tutela idrogeologica dettate da tale Piano e sono subordinati al parere dell'Autorità competente.
Il Piano di Recupero deve prevedere la eliminazione dei capannoni e delle tettoie destinate all'attività agricola e/o di allevamento esistenti e incompatibili con l'ambiente, la bonifica dei terreni dell'ambito e il ripristino di un più equilibrato assetto idro geologico della zona. In sede di Piano di Recupero si verificherà, presso l'Autorità competente, la ammissibilità di un eventuale parziale recupero di volumi esistenti in fascia A, tramite interventi di manutenzione, risanamento igienico e restauro, ai fini di un utilizzo per funzioni culturali, ricreative e di ristoro, connesse alla fruizione del fiume e delle sue sponde; sempre ai fini del recupero ambientale e idro geologico di cui sopra, in sostituzione dei volumi demoliti possono essere realizzati, in fascia B, all'interno dell'ambito del Piano di Recupero, nuovi volumi edilizi, con S.l.p equivalente a quella esistente e a quella demolita in fascia A (compresa la S.l.p. delle strutture agricole e per l'allevamento, senza tuttavia considerare le superfetazioni -tettoie e simili-), da destinare a residenza ed eventualmente, per non più del 50%, a strutture ricettive, di ristorazione, sportive e ricreative. In relazione a tale nuova destinazione sono da prevedere spazi di parcheggio, pubblici o di uso pubblico non inferiori al 50% della S.l.p. destinata alle funzioni non residenziali. Non è in ogni caso ammessa la destinazione I (industria).

Piano di Recupero PR5
L'ambito è in parte compreso entro la fascia B del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico". (PAI), salvo verifica presso la Regione o l'Autorità di bacino.
Gli interventi, ancorché finalizzati al ripristino di condizioni di compatibilità e riqualificazione ambientale, devono avvenire nel rispetto delle normative di tutela idrogeologica dettate da tale Piano e sono subordinati al parere dell'Autorità competente.
L'ambito è costituito dagli edifici del nucleo storico denominato "Taboga", in parte già recuperati con destinazione residenziale e agricola, in parte da recuperare, ma in pessimo stato di conservazione.
Il Piano di Recupero ha lo scopo di conservare e dove necessario ripristinare l'originale assetto urbanistico determinato da una storia di stretto e organico rapporto, di tipo produttivo, con il fiume., nonché l'eliminazione di porcilaie e in genere dei locali destinati l'allevamento di animali, incompatibili con la destinazione residenziale.
Nell'ambito del P.R. gli edifici esistenti, compresi quelli privi di destinazione in atto alla data dell'adozione della presente variante, i rustici e i volumi minori, ad esclusione delle superfetazioni, possono essere recuperati a fini residenziali, e per attività accessorie e connesse di artigianato di servizio alle persone (As) e per uffici professionali, con relativi indispensabili accessori, tramite interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, con eventuale incremento della S.l.p. fino ad un massimo del 15% della S.l.p. preesistente.
Destinazioni non ammesse: tutte le destinazioni diverse da quelle sopra consentite.

L'intervento di recupero deve di norma prevedere l'utilizzo del volume reale degli edifici -salvo minimi di scostamenti di sagoma-, nonché rispettare i criteri costruttivi e materici tradizionali dell'architettura minore, secondo quanto meglio precisato nel successivo punto 3.4.-. Eventuali incrementi di altezza, non superiori a m 0,50, sono consentite solo allo scopo di rispettare appropriati criteri di sicurezza conformi alle disposizioni stabilite dal PAI.
Prima dell'approvazione del Piano di Recupero sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2.3. Interventi consentiti negli ambiti di recupero prima dell'approvazione dei Piani di Recupero: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2.4. Tutti gli interventi di cui al presente articolo, compresi quelli previsti nei sopra elencati Piani di Recupero, che comportano la realizzazione, o la modifica, di facciate devono prevedere, ai fini di un inserimento armonioso nell'ambiente, l'uso di materiali tradizionali e di colori non contrastanti col contesto, evitando l'applicazione di materiali come: cemento armato a vista, profilati di ferro e alluminio, lamiere metalliche, laminati plastici e altri materiali e manufatti incoerenti con i sistemi costruttivi tradizionali.
Ogni intervento di ampliamento e ristrutturazione, o riguardante la costruzione di accessori o box auto, presuppone la contestuale eliminazione delle superfetazioni (tettoie, strutture, porticati e piccoli corpi di fabbrica).
In genere non è ammesso, anche nel caso di semplici interventi di manutenzione straordinaria, l'impiego nelle facciate di materiali brillanti e riflettenti, come serramenti di alluminio anodizzato, persiane in plastica, rivestimenti in ceramica smaltata e in pietra lucidata, coperture in lamiera a vista, e simili.

3. Destinazioni d'uso non ammesse
Per quanto riguarda i tessuti a media densità non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- T2 – Complessi direzionali
- P1 – Artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri)
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Per quanto riguarda gli ambiti di recupero, salvo quanto diversamente previsto dalle disposizioni relative a ciascun Piano di Recupero, non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- T2 – Complessi direzionali
- P1 – Artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri)
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Sia nei tessuti residenziali di media densità sia negli ambiti di recupero, tutte le destinazioni diverse da quelle ammesse sono considerate ad estinzione; per dette costruzioni sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o volti a riportare i rapporti funzionali nei limiti sopra definiti.

4. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

5. Indici
Nei tessuti residenziali a media densità valgono gli indici di cui all'art. 39 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
Negli interventi diretti di ristrutturazione e in quelli consentiti tramite Piano di Recupero è ammesso l'utilizzo del "volume reale", come specificato al punto 2.2.
Nei Piani di Recupero è in ogni caso consentito il recupero degli edifici esistenti - anche se privi di destinazione in atto - rustici compresi, se coevi o comunque con caratteristiche morfologiche e costruttive coerenti con gli edifici principali, nel rispetto di quanto meglio precisato al successivo punto 2.2., salva la contestuale demolizione di costruzioni precarie, superfetazioni, strutture e sovrastrutture realizzate con materiali moderni (cemento armato, lamiere, materiali plastici, ecc.).

Articolo 52. Ambiti di parco storico

1. In questo ambito sono specificamente prevalenti le norme stabilite dall'art. 18 delle NTA del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro.

2. Nelle aree libere ove risulta storicamente insediata l'attività agricola è ammessa tale attività secondo quanto dispone l'art. 28 delle NTA del Parco Regionale Valle Lambro e comunque nel rispetto delle tutele previste per il patrimonio arboreo dall'art. 18 delle stesse norme.
Per le eventuali nuove costruzioni o gli ampliamenti per funzioni pubbliche è prescritto il ricorso alle procedure previste dall'art. 48 - Poteri di deroga - delle NTA del PTC del Parco Valle Lambro.

3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole compresi entro gli ambiti di parco storico devono di norma essere destinati esclusivamente all'attività agricola -con esclusione dell'allevamento di animali-, alla residenza -con eventuali attività terziarie connesse di tipo professionale- e a servizi pubblici amministrativi, sociali, o pertinenti alla gestione del parco.
Nell'ambito delle proprietà pubbliche, comprese quelle soggette a tutela specifica, sia per quanto riguarda gli edifici esistenti, che per quanto riguarda le eventuali nuove costruzioni, sono tuttavia consentite anche destinazioni d'uso diverse da quelle sopra previste, da approvarsi con le procedure della legge 3 gennaio 1978, n° 1, fatto salvo l'assenso del Parco Regionale Valle Lambro.
Tutte le destinazioni diverse da quelle indicate nei commi precedenti, salve le eccezioni previste al successivo punto 4, non sono consentite e sono considerate ad estinzione; per le costruzioni inerenti le funzioni non consentite sono possibili, ove non sia prevista una nuova destinazione conforme alle prescrizioni di zona, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Interventi consentiti
Non sono ammesse nuove costruzioni, né ampliamenti degli edifici esistenti, salvo quanto specificamente consentito nell'ambito delle proprietà pubbliche.
Per le costruzioni esistenti valgono le seguenti prescrizioni:
4.1. Per quanto riguarda gli immobili privi di valore architettonico sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo,ristrutturazione senza aumento della S.l.p e della Sc.
4.2 Per quanto riguarda gli immobili di rilevanza architettonica o ambientale meritevoli di tutela, individuate dal presente Piano delle Regole, sono ammessi esclusivamente gli interventi conservativi previsti dall'art. 35.
4.3. Per quanto riguarda gli immobili di proprietà pubblica non soggetti a tutela specifica sono consentiti anche interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione;
4.4. Nell'ambito di parco storico di proprietà pubblica sono ammesse anche nuove costruzioni, da approvarsi con le procedure della legge 3 gennaio 1978, n° 1, fatto salvo l'assenso del Parco Regionale Valle Lambro.
4.5. Tutti gli interventi di cui ai punti precedenti devono comunque rispettare le prescrizioni dell'art. 18, punto 6 e 7 delle NTA del Piano Territoriale del Parco Valle Lambro.

Articolo 53. Ambiti produttivi incompatibili

1. Interventi consentiti
Gli edifici esistenti possono essere recuperati, per la funzione agricola -con esclusione della residenza- tramite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico eliminando le superfetazioni (tettoie e simili); ovvero con interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, previa approvazione di un "Programma Convenzionato di Riqualificazione" (art. 20, comma 3 delle NTA del Parco della Valle del Lambro"), che riguardi in tutto o in parte l'ambito incompatibile.
Tale Piano deve prevedere, oltre che il diradamento delle costruzioni, la eliminazione delle superfetazioni (tettoie e simili) e delle costruzioni e sovrastrutture incongrue, nonchè la sostanziale riduzione delle aree pavimentate non permeabili, salvo quelle strettamente di contorno degli edifici.
Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione ambientale di cui all'art. 20, paragrafo 3 e dell'art. 26 delle NTA del Parco della Valle del Lambro.
Sino alla data di approvazione del Programma di cui sopra per gli edifici e le attrezzature con destinazione in atto diversa da quella agricola sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Destinazioni d'uso non ammesse
Sono escluse tutte le destinazioni d'uso ad eccezione dell'attività agricola, compresa quella vivaistica e in serra, e quella di allevamento, nel rispetto dei limiti e delle modalità specificate dalle NTA del Parco Valle Lambro; escludendo comunque nuovi insediamenti residenziali anche se pertinenti a tale attività.

Articolo 54. Ambito agricolo

1. Interventi consentiti
1.1. Per quanto riguarda le costruzioni inerenti l'attività agricola, ivi compresa la residenza agricola, sono consentite, tramite intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; di ristrutturazione, previa eliminazione o riqualificazione delle superfetazioni (come tettoie e porticati con coperture in plastica o lamiera metallica); demolizione e ricostruzione; ampliamento, nuova costruzione, con criteri rispettosi delle tipologie e dei sistemi costruttivi tradizionali evitando l'uso in vista di materiali metallici riflettenti e brillanti, lamiere metalliche e di plastica.
Nel caso di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale individuerà, fra le aree assoggettate a vincolo di pertinenza ai sensi della l.r. 93/80, quelle utilizzabili perché garantiscono un migliore inserimento nel paesaggio e risultano servite dalle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, o per le quali si presentano minori difficoltà di allacciamento alle pubbliche infrastrutture.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di complessi edificati insistenti sul sistema delle aree prevalentemente agricole possono essere realizzati solo nell'ambito di Programmi Convenzionati di Riqualificazione, approvati con i contenuti e le modalità di cui all'art. 5 comma 6 delle NTA del Parco.
1.2. Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche, gli interventi sono consentiti tramite progetto esecutivo approvato con la procedura di cui alla legge 3 gennaio 1978, n° 1, fatto salvo l'assenso del Parco Regionale Valle Lambro;
1.3. Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione territoriale ammessi nella zona devono rispettare le prescrizioni di tutela paesistica definite dall'art. 26 e dal Regolamento paesistico del PTC del Parco Valle Lambro.
1.4. Per quanto riguarda le destinazioni non ammesse, di cui al seguente comma 2 sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 56.

2. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- R- Funzione residenziale
- T- Funzioni terziarie, con l'esclusione della destinazione T3 – Servizi per la collettività qualora si tratti di attrezzature pubbliche per lo sport e la ricreazione, prive di volumi edilizi stabili; verde pubblico; parcheggi pubblici a servizio delle attrezzature pubbliche e del Parco
- P- Funzioni produttive
- LT- Funzioni logistiche e tecnologiche
- C – Funzioni commerciali
- A3 - Strutture per allevamenti
- A4 – Strutture per colture aziendali in serra eccedenti i limiti e le modalità specificate dalle NTA del Parco della Valle del Lambro.

La cessazione di attività produttive e di altre funzioni non ammesse nella zona comporta la demolizione delle strutture edilizie e delle pavimentazioni non permeabili, la eliminazione dei materiali di risulta, la bonifica del suolo, se necessaria, il ripristino del suolo permeabile.

3. Indici
Per la residenza agricola:
If. max. 0.02 mc/mq
H max m 6,50
Per gli edifici direttamente attinenti all'attività agricola, compresi silos, serbatoi e simili:
Sc. max. 0,05 mq/mq
Sc. max. 0.20 mq/mq per le serre

Articolo 54bis. Ambito agricolo con vincolo di inedificabilità*

1. In recepimento del contenuto della scheda di controdeduzione all'osservazione n.58 parzialmente accolta con DCC n.18 del 27.05.2013, con apposito segno grafico, riportato in legenda nella tavola del Piano delle Regole – Disciplina del Territorio, si individua l'area distinta catastalmente al foglio 15 mapp. 83 (parte) quale "Ambito agricolo con vincolo di inedificabilità".

(*) Articolo inserito a seguito della correzione di errori materiali e rettifica degli atti di P.G.T. ai sensi dell'art. 13, comma 14 bis, della legge regionale 11 marzo 2015, n. 12, relativi all'omesso recepimento negli elaborati del P.G.T. dell'accoglimento dell'osservazione n. 58, in esecuzione della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sezione IV, 2 dicembre 2022, n. 2678, passata in giudicato.

Articolo 55. Ambito agricolo compreso nel sistema delle aree fluviali

1. In questo ambito sono specificamente prevalenti le norme stabilite dall'art. 10 delle NTA del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro, se più restrittive di quelle del PRG.

2. Interventi consentiti
Le opere connesse alla ordinaria utilizzazione del suolo per lo svolgimento dell'attività agricola non sono soggette a specifiche autorizzazioni.
Ogni intervento di trasformazione e uso extra agricolo del suolo, anche per la realizzazione di opere di interesse pubblico, è soggetto al parere vincolante del Parco Valle Lambro.
Per quanto riguarda le costruzioni esistenti inerenti l'attività agricola, ivi compresa la residenza di pertinenza, sono consentite, tramite intervento edilizio diretto:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione dell'involucro edilizio, previa eliminazione o riqualificazione delle superfetazioni (come tettoie e porticati con coperture in plastica o lamiera metallica);
- ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, non superiori al 10% della volumetria esistente alla data di adozione del PTC del Parco e comunque nel rispetto degli indici e parametri di cui al seguente comma 4.

Non sono consentite nuove costruzioni.
Nell'ambito di cui al presente articolo è vietata ogni nuova edificazione residenziale, salvo quanto specificato all'art. 10 comma 2 delle NTA del Parco Vale Lambro; sono invece consentiti ampliamenti degli edifici, legittimamente insediati, non eccedenti il limite del 20% della superficie coperta esistente, nonché la ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Sono inoltre ammesse le opere elencate all'art. 11 comma 2 delle NTA del Parco con le procedure in esso previste.

3. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- R- Funzione residenziale
- T- Funzioni terziarie, con l'esclusione della destinazione T3 – Servizi per la collettività qualora si tratti di attrezzature pubbliche per i giochi e la ricreazione, prive di volumi edilizi stabili e senza opere comportanti la impermeabilizzazione del solo; verde pubblico; percorsi pedonali e spazi di sosta con i parcheggi pubblici eventualmente necessari e altre attrezzature previste dall'art. 10, paragrafo 4, delle NTA del Parco della Valle del Lambro
- P- Funzioni produttive
- LT- Funzioni logistiche e tecnologiche
- C – Funzioni commerciali
- A3 - Strutture per allevamenti
- A4 – Strutture per colture aziendali in serra eccedenti i limiti e le modalità specificate dalle NTA del Parco della Valle del Lambro.

4. Indici
Per la residenza di pertinenza:
If. max. 0.01 mc/mq
H max m 5,00
Per gli edifici direttamente attinenti all'attività agricola, compresi silos, serbatoi e simili:
Sc. max. 0,05 mq/mq

Articolo 56. Edifici non agricoli in zona agricola

La tavola Disciplina del Territorio individua con apposita grafia gli immobili non pertinenti all'attività agricola.

Per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico e adeguamento tecnologico, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione e senza aumento della S.l.p.. Per quanto riguarda le costruzioni con destinazione diversa da quella residenziale, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione.

Articolo 57. Recinzioni

Le recinzioni di pertinenza di complessi edificati sono consentite nei limiti e con le caratteristiche previste dall'art. 36 delle NTA del PTC del Parco Valle Lambro.

Articolo 58. Percorribilità del Parco

La realizzazione, trasformazione, e modificazione della rete di comunicazione esistente e ogni intervento viario nuovo è soggetto ad autorizzazione del Parco Valle Lambro; sono in ogni caso prevalenti le disposizioni dell'art. 34 del PTC del Parco stesso.

Articolo 59. Impianti incompatibili

Per la tutela paesistica e ambientale del territorio del Parco Valle Lambro sono da rispettare le disposizioni relative agli interventi incompatibili previste dall'art. 33 delle NTA del PTC del Parco Valle Lambro.
Nel territorio del Parco della Valle del Lambro è in ogni caso vietato l'insediamento di centri commerciali per cui sia necessario il preventivo rilascio di nulla-osta regionale, nonché di unità di vendita di media dimensione.

Articolo 60. Tutela storico-paesistica

Per la più completa compatibilità col quadro paesistico e ambientale ogni intervento all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro deve rispettare le disposizioni di cui all'art. 26 delle NTA del suo Piano Territoriale.

Articolo 61. Poteri di deroga

Alle norme del PTC del Parco Regionale Valle Lambro è consentita deroga nei limiti e con le procedure stabilite dall'art. 48 delle norme del suo PTC.

APPENDICE I – GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE – art. 25

AR1 – FRAZIONE LA CÀ'

1. Connotati salienti dell'ambito
Si tratta di un'area compresa all'interno del tessuto residenziale a media densità (cfr. art…) incongruente rispetto al contesto in quanto classificata dal precedente strumento urbanistico quale "industria ad estinzione" ("IE").

2. Obiettivo della riqualificazione
Attraverso lo strumento di pianificazione attuativa si intende rendere l'area omogenea in quanto a destinazioni d'uso con il tessuto circostante.

3.Interventi consentiti
La riqualificazione deve essere effettuata attraverso Piano attuativo.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse:
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

6. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C8 – Centri di telefonia fissa

7. Indici
Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq
Rapporto di copertura: 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massimo 9,00 m
Altezza di sagoma: massimo 11,50 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

AR2 – CALÒ

1. Connotati salienti dell'ambito
Si tratta di un ambito con la presenza di attività economico produttive in dismissione o già dismesse in fregio all'ex strada provinciale di collegamento tra Arcore e Usmate velate che presenta delle potenzialità di sviluppo con diverse destinazioni urbanistiche derivanti proprio dalla facilità di accesso al comparto.

2. Obiettivo della riqualificazione
Obiettivo pubblico del progetto è la ricomposizione paesistico-ambientale dell'area stessa, così da farne una vera e propria "porta di città".

3.Interventi consentiti
La riqualificazione deve essere effettuata attraverso Piano attuativo.
4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
P2 – Artigianato produttivo e industria
LT . Funzioni logistiche e tecnologiche

6. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C2 – medie strutture di vendita, purchè non assumano la fattispecie del centro commerciale
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

7. Indici
Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq
Rapporto di copertura: 30%
Rapporto permeante: 25%
Altezza reale: 9,00 m
Altezza di sagoma massima: 11,50
Area a servizi: 100% della s.l.p.

AR3 – TERENGHI

1. Connotati salienti dell'ambito:
Si tratta di un'area compresa all'interno del tessuto residenziale a media densità (cfr. art…) incongruente rispetto al contesto in quanto ospita un'attività dismessa di sfasciacarrozze.

2. Obiettivo della riqualificazione
Attraverso lo strumento di pianificazione attuativa si intende rendere l'area omogenea in quanto a destinazioni d'uso con il tessuto circostante.

3.Interventi consentiti
La riqualificazione deve essere effettuata attraverso Piano attuativo.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

6. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

5. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C8 – Centri di telefonia fissa

7. Indici
Utilizzazione Territoriale: massimo 1,2 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massima 7,50 m
Altezza di sagoma massima: 10,00 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

AR4 – FOPPA

1. Connotati salienti dell'ambito:
Trattasi di un'area di rilevanti dimensioni (quantificazione….) posta tra la ferrovia e l'asse Casati-Gilera e nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e del centro storico. Si caratterizza altresì per la presenza di diverse attività produttive artigianali.

2. Obiettivo della riqualificazione
L'obiettivo è attraverso un progetto unitario la ricomposizione urbana coerente con l'intorno e in particolare con i recenti piani di recupero attuati.

3.Interventi consentiti
La riqualificazione deve essere effettuata attraverso Piano attuativo.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

6. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

7. Indici
Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massimo 9,00 m
Altezza di sagoma massima: 11,50 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

AR6 – FONTANA

1. Connotati salienti dell'ambito
Si tratta di un ambito sito nella zona centrale di Cascina del Bruno inserito in un contesto residenziale di bassa e media densità abitativa e nelle immediate adiacenze del nucleo di interesse storico della frazione stessa

2. Obiettivo della riqualificazione
L'intervento di ristrutturazione urbanistica è finalizzato a sostituire il patrimonio edilizio esistente con un tessuto residenziale omogeneo, nonché alla realizzazione di un'area verde a servizio della frazione stessa.

3.Interventi consentiti
La riqualificazione deve essere effettuata attraverso Piano attuativo.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse

Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- T2 – Complessi direzionali
- T3 – Servizi per la collettività
- T4 Servizi per l'industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

6. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C2 Attività di somministrazione di alimenti e bevande

7. Indici
Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massimo 9,00 m
Altezza di sagoma massima: 11,50 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

8. Misure di compensazione
Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile. Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

AR7 – MERLO

1. Connotati salienti dell'ambito
Si tratta di un'area compresa all'interno del tessuto residenziale a media densità (cfr. art…) incongruente rispetto al contesto in quanto classificata dal precedente strumento urbanistico quale "industria ad estinzione" ("IE").

2. Obiettivo della riqualificazione
Attraverso lo strumento di pianificazione attuativa si intende rendere l'area omogenea in quanto a destinazioni d'uso con il tessuto circostante.

3.Interventi consentiti
La riqualificazione deve essere effettuata attraverso Piano attuativo.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse:
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

6. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C8 – Centri di telefonia fissa

7. Indici

Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq
Rapporto di copertura: 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massimo 9,00 m
Altezza di sagoma: massimo 11,50 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

AR 8 – VIA BELVEDERE

1. Connotati salienti dell'ambito
Posto in fregio alla via Belvedere ospita un edificio comunale dismesso già destinato prima a scuola materna e poi a mensa.

2. Obiettivo della riqualificazione
Obiettivo è la sostituzione edilizia realizzando un insediamento residenziale di medie dimensioni in luogo dell'edificio attualmente dismesso.

3.Interventi consentiti
La riqualificazione deve essere effettuata attraverso Piano attuativo.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

6. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

5. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C8 – Centri di telefonia fissa

7. Indici
Utilizzazione Territoriale: massimo 3,5 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 50%
Rapporto permeante: minimo 20%
Altezza reale: massimo 4 piani di calpestio fuori terra, compreso l'eventuale sottotetto abitabile o mansarda
Altezza di sagoma massima: 13,50 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

AR9 – VIA MAZZINI

1. Connotati salienti dell'ambito
Nell'ambito è ospitato un edificio con destinazione "magazzino comunale". L'intorno è caratterizzato dalla presenza di un tessuto residenziale di media densità.

2. Obiettivo della riqualificazione
Attraverso lo strumento di pianificazione attuativa si intende rendere l'area omogenea in quanto a destinazioni d'uso con il tessuto circostante.

3.Interventi consentiti

La riqualificazione deve essere effettuata attraverso Piano attuativo.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse:
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

6. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C8 – Centri di telefonia fissa

7. Indici
Utilizzazione Territoriale: massimo 2,5 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 20%
Altezza reale: 10,50 m
Altezza di sagoma massima: 13,00 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

AR 10 – GARANCINI

1. Connotati salienti dell'ambito
L'area, situata nelle immediate vicinanze della ferrovia e in un tessuto residenziale consolidato, dove sono anche presenti alcuni episodi architettonici di rilievo, rimane l'ultimo ambito di recupero unitario non ancora attuato.

2. Obiettivo della riqualificazione
Completare il ridisegno urbano dell'intera zona, attraverso l'attuazione dell'ambito di cui trattasi.

3.Interventi consentiti
La riqualificazione deve essere effettuata attraverso Piano attuativo.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

6. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

7. Indici
Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 9,00 m
Altezza di sagoma massima: 11,50 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

AR 11 – I.D.R.A.

Per la disciplina di dettaglio si rimanda integralmente alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 27/11/2008.

AR12 – CENTEMERO

1. Connotati salienti dell'ambito:
Trattasi di un'area posta tra la ferrovia e la Via Casati

2. Obiettivo della riqualificazione
L'obiettivo dell'intervento di riqualificazione è quello di rendere l'ambito congruente con l'intorno residenziale.

3.Interventi consentiti
La riqualificazione deve essere effettuata attraverso Piano attuativo.

4. Recupero sottotetti
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

5. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

6. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

7. Indici
Volume: massimo 1100 mc
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza di sagoma massima: 11,00 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

APPENDICE II – GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO art. 27

AC 1 – ex C 12

1. Vocazioni principali: residenziale

2. Modalità attuative
L'intervento di completamento deve essere effettuato attraverso Piano attuativo.

3. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

4. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C8 – Centri di telefonia fissa

5. Indici
Utilizzazione Territoriale: massimo 1,2 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massima 7,50 m
Altezza di sagoma massima: 10,00 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

6. Misure di compensazione
Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile. Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

AC 2 – G.I.D.

1. Vocazioni principali: residenziale

2. Modalità attuative
L'intervento di completamento deve essere effettuato attraverso Piano attuativo.

3. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

4. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C2 – Medie strutture di vendita
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C8 – Centri di telefonia fissa

5. Indici

Utilizzazione Territoriale: massimo 1,2 mc/mq
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massima 10,00 m
Altezza di sagoma massima: 10,00 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

6. Misure di compensazione
Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile. Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

AC 3 – BRIANZA TENDE

1. Vocazioni principali: industriale - artigianale

2. Modalità attuative
L'intervento di completamento deve essere effettuato attraverso Piano attuativo.

3. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- R- Funzione Residenziale
- T - Funzioni Terziarie
- P1 – Artigianato di servizio
- LT - Funzioni logistiche e tecnologiche
- RI – Funzioni ricettive

4. Esercizi commerciali
Non è consentita alcuna funzione commerciale.
5. Indici
Utilizzazione Fondiaria: s.l.p. massimo 50% della Superficie Territoriale
Rapporto di copertura: massimo 50%
Rapporto permeante: minimo 15%
Altezza reale: 12 metri, salvo volumi tecnici
Area a servizi: come individuata dalla Carta del Piano dei Servizi (circa 5000 mq) a soddisfacimento anche delle misure di compensazione.

AC 4 – SOGES

1. Vocazioni principali: industriale - artigianale

2. Modalità attuative
L'intervento di completamento deve essere effettuato attraverso Piano attuativo.

3. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- R - Funzione Residenziale
- T - Funzioni Terziarie
- P1 – Artigianato di servizio
- LT - Funzioni logistiche e tecnologiche
- RI – Funzioni ricettive

4. Esercizi commerciali

Non è consentita alcuna funzione commerciale.

5. Indici
Utilizzazione Fondiaria: massima 0,6 mq/mq
Rapporto di copertura: massima 50%
Rapporto permeante: minimo 15%
Altezza reale: 12 metri, salvo volumi tecnici
Area a servizi: 20% della superficie territoriale

6. Misure di compensazione
Cessione di aree nella misura pari a 1mq/mq della superficie ricompresa negli ambito di interesse provinciale. Tali aree non potranno essere monetizzate

AC 5 – RIALTO

1. Vocazioni principali: industriale – artigianale, terziaria e ricettiva

2. Modalità attuative
L'intervento di completamento deve essere effettuato attraverso Piano attuativo.
3. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- R- Funzioni residenziali
- LT 1 – Depositi a cielo aperto
- LT3 – Impianti tecnologici
- A – Funzioni agricole

4. Esercizi commerciali
Nell'ambito in oggetto sono ammissibili le seguenti funzioni commerciali:
- C2 – Medie strutture di vendita
- C6 – Commercio all'ingrosso
- C9 – Discoteche e attrezzature ricettive di massa

5. Indici
Superficie lorda di pavimento massima: 55.000 mq
Rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria
Rapporto permeante: 15%
Altezza reale: 12 metri, salvo volumi tecnici, per le funzioni produttive; 30 metri per il 15% della SC delle funzioni produttive; 24 metri per le altre funzioni
Area a servizi: già assolta (cfr. convenzione del 31/12/2001 n. rep. 100951/15217 – Notaio dott. Luigi Roncoroni – Desio)

6. Misure di compensazione
Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile. Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

7. Il Piano Attuativo deve prevedere idonee verifiche di impatto sulla rete della mobilità in conformità con quanto richiesto dalla normativa vigente e dal PTCP della Provincia Monza Brianza, al fine di valutare le possibili ricadute negative sui livelli di servizio delle reti di trasporto e di definire le eventuali opere mitigative o compensative.

AC 6 – SALA

1. Vocazioni principali: residenziale

2. Modalità attuative
L'intervento di completamento deve essere effettuato attraverso Piano attuativo.
L'area tratteggiata, come individuata sulla tavola del Piano delle Regole, rappresenta la pertinenza della villa esistente, per la quale sono ammissibili interventi di ampliamento nella misura massima di 900 mc.

3. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- P2 – Artigianato produttivo e industria
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

4. Esercizi commerciali
Le tipologie commerciali ammissibili sono:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- C8 – Centri di telefonia fissa

5. Indici
Volume massimo: 7.000 mc (di cui 900 mc da attribuire all'area di pertinenza della villa esistente)
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massima 7,50 m
Altezza di sagoma massima: 10,00 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

6. Misure di compensazione
Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile. Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

AC 7 – PENATI

1. Vocazioni principali: industriale – artigianale, terziaria e commerciale.

2. Modalità attuative
L'intervento di completamento deve essere effettuato attraverso Piano attuativo.

3. Destinazioni d'uso non ammesse
Nell'ambito in oggetto non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- R- Funzioni residenziali
- LT 1 – Depositi a cielo aperto
- LT3 – Impianti tecnologici
- A – Funzioni agricole

4. Esercizi commerciali
Nell'ambito in oggetto sono ammissibili le seguenti funzioni commerciali:
- C1 – Esercizi di vicinato
- C2 – Medie strutture di vendita

5. Indici
Superficie lorda di pavimento massima: 3.500 mq
Rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria
Rapporto permeante: 15%

Area a servizi: 100% della s.l.p.

6. Misure di compensazione
Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile. Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

APPENDICE III - ELENCO DEI VALORI EPISODICI – art. 36

Arcore Capoluogo

1.- (*) Portale ad arco in elementi di cotto, di ingresso a Corte Mandelli in via Monte Grappa
2.- (*) Madonna con il bambino in terracotta contornata di mattoni pieni, sulla facciata esterna della “Casa rossa” in via Monte Grappa
3.- (*) Passerella pedonale che collega Villa Ravizza all’annesso giardino all’italiana
4.- Portale d’accesso alla corte di via Monte Grappa n°13.
5.- (*) Stemma della famiglia D’Adda e portale d’accesso alla “Corte del vignet “ in via Umberto 1° n°36
6.- Portale d’accesso alla corte di via Umberto 1° n°36
7.- Ballatoio e vano scala esterno nella corte di via Umberto 1° n°51
8.- Fontana e Madonnina illuminata nel cortile di via Isonzo n°2
9.- Vano scala con torretta in via IV Novembre n°30
10.- Cancello in ferro battuto d’accesso alle “Case Vecchiati” in via IV Novembre n°29
11.- Vani scala con torrette nella corte delle “Case Vecchiati” in via IV Novembre n°29
12.- Madonna con il Bambino nella corte delle “Case Vecchiati” in via IV Novembre n°29
13.- Portale ad arco ribassato d’ingresso alla corte di via Casati n°11
14.- (*) Vialetto e portale/passaggio di ingresso alla corte di via Umberto 1° n°14
15.- (*) Portico, tamponato ma da ripristinare, con archi e colonne settecenteschi, nella corte di via Umberto 1° n°14
16.- Portale ad arco d’ingresso alla corte di via Piave n°22
17.- Portone e vano di una cappella (retro) nella recinzione della ex Villa Gilera, attuale albergo ristorante Sant’Eustorgio, all’interno della corte di via Piave n°22
18.- Madonnina nella corte di Cascina Visconta in via Cesare Battisti n°23
19.- Lavatoio in ceppo gentile sotto il portico della corte di via Gilera n°46
20.- (*) Affresco nel portico di accesso alla corte di via Gilera n°46
21.- Portale d’ingresso alla corte di via Gilera n°46
22.- Madonnina illuminata sulla facciata esterna di via Gilera n°62

Nuclei minori

23.- (*) Cascina Sant’Apollinare – portico d’ingresso con archi in pietra e mattoni pieni e con la colonna d’angolo in ceppo gentile
24- (*) La Ca’, località Toboga – affresco raffigurante la madonna con il bambino
25- Cascina Maria – nicchia con Madonnina sul prospetto centrale
26- Cascina Del Bruno – pilastri in mattoni pieni e panca in pietra che definiscono l’ingresso di una corte
27- (*) Ca’ Bianca – Madonna con il bambino dipinta sulla parete del portico