

COMUNE DI BOFFALORA SOPRA TICINO  
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

# VARIANTE GENERALE PGT

## N 1 - NORME DI ATTUAZIONE

OTTOBRE 2025

SINDACO  
SABINA DONISELLI

ASSESSORE  
CURZIO TREZZANI

RUP  
GABRIELA NAVA

### TECNICI INCARICATI:

 FABRIZIO MONZA ARCHITETTO CON HELGA DESTRO	COORDINAMENTO - PROGETTISTA PGT
 STUDIO LUONI GEOLOGIA	COMPONENTE GEOLOGICA
 EG Engineering Geology	STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO
 URBANLAB LABORATORIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

FABRIZIO MONZA	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO - SEZIONE A - N. 8082
HELGA DESTRO	
20014 - NERVIANO (MI) - VIA TICINO 27 - 0331415944 STUDIO@ARCHIMONZA.IT - WWW.ARCHIMONZA.IT	

<b>TITOLO I – NORME GENERALI.....</b>	<b>5</b>
Articolo 1 – Contenuti ed elaborati del PGT e strumenti correlati.....	5
Articolo 2 – Rapporto tra PGT, leggi, altri strumenti di pianificazione e progetti sovracomunali.....	5
Articolo 3 – Piano di attuazione degli interventi .....	6
Articolo 4 – Disciplina del commercio .....	7
Articolo 5 – Centri di telefonia fissa.....	7
Articolo 6 – Sale da gioco .....	7
Articolo 7 – Rete distributiva dei carburanti.....	7
Articolo 8 – Logistica.....	7
Articolo 9 – Piscine private.....	8
<b>TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>8</b>
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	8
Articolo 10 – Natura e contenuti del DP .....	8
CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI.....	9
Articolo 11 – Ambito di trasformazione (AT) .....	9
Articolo 12 – Rigenerazione urbanistica .....	10
<b>TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>11</b>
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	11
Articolo 13 – Contenuti e disciplina di riferimento .....	11
Articolo 14 – Campo di applicazione.....	11
Articolo 15 – Contrasto con il PGT.....	11
Articolo 16 – Utilizzazione degli indici .....	12
Articolo 17 – Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.....	12
Articolo 18 – Dotazione di parcheggi privati .....	13
Articolo 19 – Destinazioni d'uso .....	13
Articolo 20 – Mutamenti delle destinazioni d'uso .....	15
Articolo 21 – Disciplina transitoria e finale degli AT .....	15
CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE .....	15
Articolo 22 – Modalità di attuazione del PGT.....	15
Articolo 23 – Intervento urbanistico preventivo e strumenti di programmazione negoziata .....	16
Articolo 24 – Interventi diretti .....	16
Articolo 25 – Progetti di opere pubbliche.....	17
CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.....	17
Articolo 26 – Definizioni e parametri urbanistici .....	17
Articolo 27 – Distanze .....	18
CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE.....	20
Articolo 28 – Classificazione del territorio in ambiti urbanistici .....	20
Articolo 29 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	20
Articolo 30 – Individuazione delle zone di recupero .....	21
Articolo 31 – Tessuto di impianto tradizionale .....	21
Articolo 32 – Trasformazione di Edificio ex agricolo .....	24
Articolo 33 – Ambiti residenziali - Generalità .....	24
Articolo 34 – Ambito residenziale pubblico esistente.....	24
Articolo 35 – Ambito residenziale diffuso .....	25
Articolo 36 – Ambito residenziale di interesse paesistico .....	25
Articolo 37 – Ambiti produttivi – Generalità.....	26
Articolo 38 – Ambito produttivo urbano .....	26
Articolo 39 – Ambito produttivo compatto.....	27
Articolo 40 – Ambiti terziari - Stazione carburanti .....	27

Articolo 41 – Ambiti per servizi .....	28
Articolo 42 – Ambiti speciali – Generalità .....	28
Articolo 43 – Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) .....	28
Articolo 44 – Interventi in corso .....	29
Articolo 45 – Ambiti agricoli – Ambito agricolo comunale .....	30
Articolo 46 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente negli Ambiti agricoli .....	32
Articolo 47 – Altri ambiti - Generalità .....	32
Articolo 48 – Ambito dei corsi d’acqua .....	33
Articolo 49 – Aree di competenza del Parco del Ticino esterne alle zone IC .....	33
Articolo 50 – Ambito cimiteriale .....	33
CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA .....	33
Articolo 51 – Aree di tutela e fasce di rispetto .....	33
CAPO VI – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT .....	36
Articolo 52 – Valenza paesistica .....	36
Articolo 53 – Disciplina paesaggistica .....	36
CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA .....	36
Articolo 54 – Obiettivi e azioni .....	36
<b>TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>38</b>
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	38
Articolo 55 – Natura e contenuti del Piano dei Servizi .....	38
Articolo 56 – Definizioni in materia di servizi .....	38
Articolo 57 – Misure strutturali definite dallo Studio comunale di rischio idraulico .....	38
CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE .....	38
Articolo 58 – Riconoscimento di interesse pubblico .....	38
Articolo 59 – Classificazione dei servizi .....	39
Articolo 60 – Rete Ecologica .....	40
Articolo 61 – Ambiti per servizi di interesse pubblico - Generalità .....	40
Articolo 62 – Ambiti per servizi – Destinazioni d’uso .....	41
Articolo 63 – Disposizioni per la realizzazione delle aree per servizi .....	41
Articolo 64 – Disposizioni per i piani attuativi e strumenti equipollenti .....	42
Articolo 65 – Monetizzazione delle aree per servizi .....	43
Articolo 66 – Servizi immateriali .....	43
Articolo 67 – Requisiti prestazionali delle attrezzature di interesse pubblico .....	44
Articolo 68 – Multifunzionalità delle aree a verde .....	44
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>46</b>

## TITOLO I – NORME GENERALI

### Articolo 1 – Contenuti ed elaborati del PGT e strumenti correlati

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
  - il Documento di Piano (di seguito DP) che contiene anche il Quadro conoscitivo;
  - il Piano delle Regole (di seguito PR);
  - il Piano dei Servizi (di seguito PS).
2. Il presente elaborato N1 – Norme di attuazione, comprensivo degli allegati AN1 e AN2 costituisce parte integrante e documento prescrittivo di tutti gli atti di PGT.
3. Costituiscono riferimento comune a tutti gli strumenti di PGT i seguenti elaborati:
  - QC) Quadro conoscitivo
  - RG) Relazione generale
  - N1) Norme di attuazione
4. Costituiscono elaborati del Documento di piano (di seguito DP):
  - DP1) Previsioni di piano
5. Costituiscono elaborati del Piano delle regole (di seguito PR):
  - PR1) Classificazione
  - PR2) Salvaguardie e tutele
  - PR3) Carta condivisa del paesaggio
  - PR4) Carta del consumo di suolo 2014
  - PR5) Carta del consumo di suolo 2025
  - PR6) Carta della qualità del suolo libero
6. Costituiscono elaborati del Piano dei servizi (di seguito PS):
  - PS1) Sistema dei servizi
  - PS2) Rete ecologica
  - PS3) Piano delle attrezzature religiose
7. Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti norme, valgono queste ultime.
8. Costituiscono parte integrante del PGT:
  - la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS);
  - la componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio geologico);
  - il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS)
9. Costituiscono documenti concorrenti e correlati al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate:
  - l'individuazione e la disciplina degli interventi relativi al reticolo idrico minore (di seguito Studio reticolo);
  - il Piano comunale di azionamento acustico;
  - il Regolamento edilizio.

### Articolo 2 – Rapporto tra PGT, leggi, altri strumenti di pianificazione e progetti sovracomunali

1. Il PGT è complementare al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Lombardo della Valle del Ticino (di seguito Parco Ticino). In tal senso sono sempre fatte salve le competenze dell'Ente Parco e la prevalenza delle disposizioni del PTC riferite sia all'intero territorio comunale sia alle zone di specifica potestà.
2. Le disposizioni contenute nelle presenti Norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento edilizio fatte salve specifiche attribuzioni prevalenti derivanti da disposizioni regolamentari o normative sovraordinate.

3. Ai sensi del DM 1444/1968 ed al fine dell'applicazione delle disposizioni normative che fanno riferimento a tale classificazione, le Unità territoriali individuate dal PGT sono articolate in:  
Zona B = Tessuto di impianto tradizione, Ambito residenziale diffuso, Ambito residenziale pubblico, Ambito residenziale di interesse paesistico, Ambito produttivo compatto, Ambito produttivo urbano, Intervento in corso, Ambito di Rigenerazione Urbana,  
Zona C = Ambito di trasformazione  
Zona E = Ambito agricolo comunale, Aree di competenza del Parco del Ticino esterne alle zone IC, Ambito dei corsi d'acqua  
Zona F = Ambiti per servizi
4. In ossequio alle prescrizioni di legge, il PGT recepisce il corridoio di salvaguardia relativo alla previsione infrastrutturale denominata "*Variante di Ponte Nuovo di Magenta - SS 11-494 "Padana Superiore e Vigevanese", collegamento tra la SS 11 a Magenta e la Tangenziale ovest di Milano - Variante di Abbiategrasso e adeguamento in sede del tratto Abbiategrasso Vigevano fino al Ponte sul fiume Ticino. 1° stralcio da Magenta a Vigevano. Tratta A"*.
5. All'interno del corridoio come sopra individuato ogni intervento di trasformazione dello stato dei luoghi deve garantire la fattibilità degli interventi previsti dal progetto infrastrutturale, senza alcun aggravio per l'opera. Con riferimento al limite delle aree costituenti il predetto Corridoio, sono prescritte fasce di rispetto stradale, all'interno delle quali si applicano le norme del Codice della strada e relativo Regolamento, pari a:
  - 20 m per lato all'interno del centro abitato
  - 30 m per lato all'esterno del centro abitato

### **Articolo 3 – Piano di attuazione degli interventi**

1. Gli Ambiti di trasformazione (AT) e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) contenuti nel DP e nel PR aventi Destinazione principale Residenza, ai sensi dell'Articolo 19, sono individuati con riferimento ad un tempo di attuazione previsto pari a 10 anni.
2. Il Piano di attuazione degli interventi di cui al presente Articolo è finalizzato a:
  - a. garantire il rispetto degli obiettivi quantitativi e qualitativi di sviluppo individuati dal PGT;
  - b. commisurare gli interventi al reale fabbisogno immobiliare;
  - c. relazionare gli interventi allo sviluppo del programma delle opere pubbliche.
3. Il Piano di attuazione degli interventi ha operatività e validità triennale.
4. Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore del PGT l'Amministrazione Comunale predispone apposita procedura di evidenza pubblica finalizzata a raccogliere le proposte di intervento relative agli AT e ARU che non hanno già avuto attuazione.
5. Le proposte di cui al comma precedente sono inserite nel Piano di attuazione degli interventi secondo i seguenti criteri di priorità:
  - a. recupero delle aree dismesse;
  - b. minimizzazione del consumo di suolo;
  - c. potenziamento della rete ecologica comunale;
  - d. rilevanza dei servizi pubblici previsti nell'intervento;
  - e. utilizzo di tecnologie per l'efficienza energetica degli edifici che conducano a prestazioni migliori rispetto ai parametri di legge.
6. Il secondo Piano di attuazione degli interventi, ovvero quello relativo al secondo triennio, è subordinato al completamento del monitoraggio definito dalla VAS. L'esito di tale attività di monitoraggio può condurre alla modifica delle fasi temporali successive e dei criteri di priorità sopra espressi senza che ciò costituisca Variante al PGT.
7. Gli AT e ARU aventi Destinazione principale diversa da Residenza e i Programmi Integrati di Intervento non sono soggetti al presente Articolo.

#### **Articolo 4 – Disciplina del commercio**

1. Ai sensi della legislazione regionale vigente, la disciplina urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali nelle diverse parti del territorio è contenuta nelle norme di ciascun Ambito di PGT che definiscono puntualmente l'ammissibilità e i limiti edificatori.
2. Le nuove medie strutture di vendita sono prioritariamente localizzate in aree dismesse, o in aree del tessuto urbano consolidato.

#### **Articolo 5 – Centri di telefonia fissa**

1. I centri di telefonia fissa di cui all'articolo 98bis della L.R. 12/2005 sono ammessi negli Ambiti per servizi.
2. Gli interventi volti alla realizzazione di centri di telefonia in sede fissa sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina, pari a 5,00 m x 2,50 m, senza computo degli spazi di manovra, per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.

#### **Articolo 6 – Sale da gioco**

1. Ai fini delle presenti Norme per "Sale da gioco" si intendono i locali allestiti specificatamente per l'esercizio del gioco d'azzardo lecito mediante l'installazione di apparecchi da gioco di cui all'articolo 110 del RD 773/1931.
2. Le Sale da gioco sono ammesse solo negli Ambiti per servizi di proprietà comunale.
3. Gli interventi concernenti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di Sale da gioco devono reperire spazi per parcheggi nella misura di 1 posto auto di dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50, senza computo degli spazi di manovra, per ciascuna postazione abilitata al gioco. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.
4. Per le sale da gioco esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Articolo 7 – Rete distributiva dei carburanti**

1. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dall'Articolo 40.
2. È vietato insediare impianti di distribuzione dei carburanti:
  - ove espressamente indicato nelle norme delle singole norme d'Ambito;
  - in tutti i tratti stradali in cui l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto del flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
  - in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (incroci ad Y) ed ubicati sulla cuspide degli stessi, con accessi su più strade pubbliche;
  - all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a m 100.
3. Gli impianti privati di distribuzione dei carburanti ai mezzi aziendali sono ammessi soltanto negli Ambiti produttivi e purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti. Le costruzioni costituenti tali impianti concorrono alla verifica dei parametri edilizi e devono rispettare le disposizioni generali in materia di distanze

#### **Articolo 8 – Logistica**

1. Le aree nelle quali è ammesso la funzione Logistica di cui all'Articolo 19 sono individuate nell'elaborato DP1.
2. Sono vietati gli insediamenti con SL superiore a 10.000 mq.
3. Nella disciplina di ciascun ambito urbanistico è precisata l'ammissibilità per gli insediamenti di SL inferiore a quella indicata al comma precedente.

4. Ogni insediamento è soggetto alle seguenti prescrizioni:
  - Fino a 1.000,00 mq di SL l'intervento si attua mediante PCC.
  - Da 1.001,00 mq a 10.000,00 mq di SL l'intervento si attua mediante PA.
  - La convenzione del PCC o del PA regola nello specifico gli aspetti di mobilità, mettendo a carico del proponente il reperimento delle aree e la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie all'insediamento dell'attività a giudizio del Comune e anche se esterne all'area di insediamento.

#### **Articolo 9 – Piscine private**

1. Le piscine private non a scopo commerciale sono ammesse solo negli Ambiti residenziali di cui all'Articolo 33.
2. Le piscine di cui al comma 1:
  - a. se completamente interrate non sono soggette alle disposizioni in materia di Distanze, fatto salvo il rispetto del Codice Civile;
  - b. Non concorrono alla verifica della SL e della SCOP.
  - c. Concorrono alla verifica della Superficie permeabile

### **TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Articolo 10 – Natura e contenuti del DP**

1. Il DP individua gli Ambiti di trasformazione e di rigenerazione e ne definisce la disciplina edilizia e urbanistica così come contenuta nell'Articolo 11 e nell'Articolo 12.
2. Il DP detta la seguente disciplina generale per quanto riguarda i Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII) non individuati dal PGT.
  - 2.1. I PII possono essere attuati solo all'interno del Tessuto Urbano Consolidato come individuato nell'elaborato PR1 e dell'Ambito residenziale di interesse paesistico.
  - 2.2. Gli ambiti esclusi al precedente punto possono essere coinvolti nei PII solo a condizione che non se ne preveda l'edificazione. Qualora nei medesimi ambiti ricadano aree già edificate, i PII devono prevedere unicamente il recupero dei manufatti edilizi esistenti, mediante interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, di Restauro e Risanamento conservativo, di Ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio;
  - 2.3. Sono considerati prioritari, ai fini della presentazione di PII, tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato che presentano fenomeni di degrado, dismissione di fabbricati, necessità di riqualificazione urbana ed ambientale.
  - 2.4. Sono considerati coerenti con le finalità del PGT i PII che conducono ad una attuazione coordinata e contestuale di molteplici previsioni contenute nel PGT stesso.
  - 2.5. Il PGT individua non coerenti con i propri obiettivi le proposte di PII che conducono alla realizzazione di ambiti monofunzionali; in particolare le proposte devono garantire un giusto rapporto tra le funzioni insediabili indicate dal PGT per i diversi ambiti ricadenti nel PII;
  - 2.6. Sono attivabili PII che comportino variante al presente PGT purché non in contrasto con gli obiettivi e con gli scenari strategici delineati nel presente PGT.
  - 2.7. In caso di PII in variante al PGT, si applicano i seguenti criteri di stima e principi operativi:
    - a) Qualora il PII proponga la modifica della destinazione d'uso, delle distanze e dei parametri urbanistici attribuiti dal PGT vigente dovrà essere stabilito, attraverso una stima peritale svolta da un medesimo soggetto di natura pubblica, l'incremento del valore di mercato del quale beneficiano le aree per effetto dell'intervenuta variante.



- b) La convenzione di attuazione del PII dovrà prevedere, oltre a quanto indicato dall'art. 90 della L.R. 12/2005, la realizzazione di opere di interesse pubblico il cui costo di realizzazione, definito sulla base di computo metrico estimativo da approvarsi da parte degli organi tecnici del comune, non potrà essere inferiore all'incremento del valore delle aree come sopra determinato.
  - c) Qualora il PII sia riferito all'insediamento di nuove attività economiche o all'ampliamento di attività già insediate sul territorio comunale, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di concedere una riduzione sul costo di realizzazione delle opere di interesse pubblico di cui al precedente punto b), proporzionalmente al valore socio-economico conseguente all'attuazione della proposta di PII. Ai fini della presente disposizione, per valore socio-economico si intende il beneficio prodotto dall'intervento alla collettività in termini, ad esempio, di promozione territoriale, innovazione tecnologica, diversificazione del settore economico, incremento di addetti, formazione e specializzazione del personale. La valutazione del valore socio-economico è effettuata dalla giunta comunale in funzione della singola proposta di insediamento o ampliamento di attività economica;
  - d) Nel caso in cui il costo di realizzazione delle opere di interesse pubblico di cui al punto b) sia superiore all'incremento del valore delle aree per effetto della variazione della disciplina urbanistica, la convenzione di attuazione può prevedere uno scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione.
  - e) Le dotazioni minime per aree per opere di urbanizzazione secondaria indicate all'Articolo 64 sono maggiorate del 50%.
- 2.8. A tutti i PII si applicano le disposizioni in merito alla dotazione di aree per urbanizzazione secondaria indicate all'Articolo 64 e in materia di monetizzazione delle aree per servizi contenute nell'Articolo 65.
- 2.9. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente PGT, ai PII si applicano le disposizioni di cui al VI Capo I della L.R. 12/2005.
3. I PII che rispettano le disposizioni di cui ai punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, e 2.5 del precedente comma, fatte salve le disposizioni di cui ai punti 2.6 e 2.7, non comportano variante al PGT e sono da considerarsi in attuazione dello stesso.
4. Il DP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nella VAS. Tali scelte sono recepite nelle specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

## **CAPO II– CONTENUTI SPECIFICI**

### **Articolo 11 – Ambito di trasformazione (AT)**

1. L'Articolo 21 definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
2. Per ogni AT il DP definisce, attraverso le schede di cui all'allegato AN1, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
3. Nelle suddette schede sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico AT in coerenza con quanto dettato dal PS. La localizzazione riportata nello schema grafico è indicativa; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
4. Il Contributo al sistema dei servizi è distinto in:
  - Totale: superficie complessiva da cedere o asservire
  - Da reperire all'interno dell'Ambito: superficie minima da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del soggetto proponente;

- Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'ambito: superficie da cedere o asservire o da monetizzare, secondo i disposti di cui all'Articolo 65, obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito a cura del soggetto proponente.
- 5. Laddove nelle schede non sia indicata la quota di aree per servizi da reperire obbligatoriamente all'esterno è possibile reperire l'intero Contributo all'interno dell'Ambito.
- 6. Ai fini di una migliore individuazione, la scheda riporta l'elencazione delle particelle interessate dal piano attuativo. Le particelle catastali non comprese nell'elenco sono da intendersi interamente escluse dal perimetro di piano attuativo. Viceversa, le particelle catastali indicate come parte sono da intendersi comprese nel piano attuativo solo per la porzione individuata nello schema grafico della scheda, indipendentemente dal frazionamento fondiario.
- 7. Fatte salve le prevalenti Prescrizioni per l'attuazione contenute nelle suddette schede, la localizzazione della viabilità rappresentata è da definire puntualmente in sede attuativa nel rispetto dell'obiettivo di funzionalità indicato nello schema grafico.
- 8. L'attivazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla previsione delle opere di smaltimento dei reflui.
- 9. L'agibilità degli edifici è subordinata all'esistenza delle opere di smaltimento dei reflui oppure alla realizzazione delle stesse a cura e spese del proponente.
- 10. Il PGT si attua attraverso piani attuativi estesi all'intera area oggetto di intervento indicata nella scheda.
- 11. Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
  - l'assetto urbanistico definitivo;
  - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale;
  - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
  - l'individuazione delle funzioni da insediare;
  - la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 64 delle aree per servizi in rapporto alle destinazioni effettivamente attuate. Tale quantificazione non può condurre ad una superficie inferiore a quella indicata nelle schede di cui all'Allegato AN1.
- 12. I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.

## **Articolo 12 – Rigenerazione urbanistica**

1. Gli ambiti di rigenerazione ai sensi della L.R. 12/2005 sono individuati nell'elaborato DP1. Tale individuazione sostituisce quanto disposto con precedenti atti amministrativi.
2. Negli Ambiti di rigenerazione come sopra individuati:
  - non sono ammessi usi temporanei con funzioni vietate dalle presenti Norme;
  - non si applica la disciplina di cui all'art. 40 bis della L.R. 12/2005;
  - si applicano le proposte e le azioni contenute nella sopracitata DCC 26/2020.
3. La disciplina urbanistica delle aree comprese negli ambiti di rigenerazione è definita dal PR.

## **TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 13 – Contenuti e disciplina di riferimento**

1. Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.
2. Le disposizioni contenute nel PR costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.
3. L'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PGT è subordinata alla redazione di rilievo topografico o geometrico puntuale.
4. La base cartografica (aerofotogrammetria) del PGT non rappresenta lo stato aggiornato dei luoghi e non ha valore al fine della verifica delle dimensioni degli immobili.
5. Il frazionamento fondiario di riferimento per il PGT è definito dalla cartografia numerica fornita dall'Agenzia del Territorio con aggiornamento agosto 2011.
6. Le indicazioni grafiche (perimetrazioni, campiture, linee, simboli, ecc.) ricognitive e prescrittive del PGT non hanno effetti sulla condizione autorizzativa dei manufatti antecedente l'adozione del PGT stesso. L'indicazione di PGT, pertanto, non legittima l'esistenza delle costruzioni e non modifica la situazione precedentemente autorizzata anche in termini di destinazione d'uso.

#### **Articolo 14 – Campo di applicazione**

1. Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato all'Articolo 28 con la ripartizione di competenze e i criteri di prevalenza definiti all'Articolo 2.
2. Ogni intervento o trasformazione:
  - deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme di PGT;
  - deve rispettare le disposizioni, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DP e dal PS;
  - deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
  - non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel DP e dal PS.
3. Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi previsti dal DP, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.
4. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

#### **Articolo 15 – Contrasto con il PGT**

1. Le attività di rilevanza economica, comprese le attività produttive, regolarmente insediate alla data di adozione del presente PGT che risultino comprese nella Destinazione vietata per lo specifico ambito possono continuare ad esercitare l'attività medesima. Sono inoltre ammesse le modifiche di ditta (subentro) finalizzate alla continuazione dell'attività medesima purché ne siano mantenute le caratteristiche (spazi utilizzati, macchinari installati, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) in relazione all'impatto sul contesto urbano.
2. Gli edifici esistenti che ospitano attività non ammesse possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione. Sono consentiti anche interventi di Ristrutturazione edilizia che non prevedano la completa demolizione e ricostruzione qualora la trasformazione:
  - sia finalizzata ad uniformare l'immobile alle indicazioni del PGT;
  - sia riferita ad una attività produttiva e sia finalizzata ad introdurre le migliori tecnologie per non recare danno alla salute e molestia al vicinato ai sensi del R.D. 1265/1934; tali interventi

tecnologici devono essere commisurati all'attività svolta valutata dal punto di vista sia quantitativo sia qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) e in relazione al contesto urbano.

3. I piani attuativi adottati in data anteriore all'adozione del presente PGT conservano, salvo diversa o specifica indicazione contenuta nell'Articolo 44, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza o completa attuazione. Per decadenza si intende il superamento del termine temporale di durata del Piano attuativo fissato dalla convenzione. In assenza di un termine fissato dalla convenzione si intende il superamento del termine pari a dieci anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. Per completa attuazione si intende la totale realizzazione delle opere e delle costruzioni previste dal Piano attuativo nonché il perfezionamento degli atti tecnico-amministrativi necessari per il loro regolare uso.

#### **Articolo 16 – Utilizzazione degli indici**

1. Le aree individuate dagli elaborati del PR o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di competenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.
2. Ove l'area di cui al comma precedente non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titolo abilitativo, piano attuativo o accordo negoziale avente valore di piano attuativo), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PR, a generare la SL insediata come definita dalle presenti norme.
3. Nel caso di capacità edificatoria assegnata l'area di cui al primo comma si desume dall'elaborato PR1, così come precisata puntualmente nei rispettivi strumenti di attuazione.
4. La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PGT mediante assegnazione di una SL massima realizzabile.
5. Un'area si definisce satura quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.
6. La relazione tra area e costruzione permane con il permanere degli edifici.
7. La completa utilizzazione della capacità edificatoria esclude la possibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di competenza.
8. Gli edifici agricoli esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data del 31.12.2011 e rimangono comunque vincolati ai sensi degli atti di vincolo stipulati e trascritti in virtù della relativa edificazione.
9. Il trasferimento di SL e di SCOP:
  - Non è ammesso tra aree con diversa classificazione d'ambito urbanistico.
  - Nel lotto nel quale è trasferita la SL o la SCOP è ammesso un aumento fino al 150% del parametro massimo ammesso.
  - Il trasferimento è regolato mediante scrittura privata registrata e trascritta in atto pubblico.
  - Eventuali asservimenti già attuati, anche in forza di precedenti strumenti urbanistici, sono in perpetuo valutati al fine della determinazione dei parametri di riferimento.

#### **Articolo 17 – Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione**

1. Fatte salve le disposizioni di legge, è vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative

pertinenze, che ospitino soggetti minorenni salvo che si tratti di potenza al connettore di antenna non superiore 7 watt.

2. L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.
3. Gli impianti devono essere conformi alle disposizioni di cui alla deliberazione del C.d.A. del Parco Lombardo della Valle del Ticino n. 146 del 19/09/2000 "Definizioni di criteri per l'installazione di antenne per telefonia cellulare e simili".

#### Articolo 18 – Dotazione di parcheggi privati

1. Negli interventi di Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento e Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione devono essere previsti spazi privati per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L. 1150/1942, in misura non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso e in percentuale rispetto alla SL.
2. La SL di riferimento nel caso trasformazione di edifici ex agricoli è quella oggetto degli interventi di cui al comma precedente (ampliamento, sopralzo, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione).
3. La disposizione si applica anche nel caso di aumento della capacità edificatoria a seguito di trasformazione di edifici precedentemente non agibili, quali Edifici ex agricoli, e nei cambi di destinazione d'uso qualora la quantità richiesta per la nuova destinazione sia maggiore rispetto all'originale.
4. Con riferimento alle definizioni di cui all'Articolo 19 i valori minimi sono i seguenti:

Abitare, Terziario, Turismo e Mixité	35%
Medio commercio primo e secondo livello, Grande commercio	50%
Logistica	40%
Produzione	30%
Carburanti, Agricoltura, Servizi	0%

5. Indipendentemente dai valori minimi sopra indicati è obbligatorio reperire almeno un posto auto per ogni unità abitativa o economica.
6. Per gli spazi di vendita interni alle attività produttive (spacci) si applica il valore del Commercio.
7. Nei casi di edifici con destinazione plurime, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere verificata per ogni singola destinazione.
8. Nel Tessuto di impianto tradizionale, qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento, è consentito l'utilizzo di spazi anche non contigui a condizione che siano legati da vincolo di pertinenza, trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o avente titolo, alle unità abitative previste dall'intervento stesso.

#### Articolo 19 – Destinazioni d'uso

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso vietate nei diversi Ambiti urbanistici. Sono individuate le seguenti classi e categorie, richiamate nelle presenti Norme con le dizioni qui indicate in grassetto, la cui esemplificazione è da considerarsi indicativa e non esaustiva:
  - a. Residenziale
    - **Abitare** = residenza e relative Pertinenze.
  - b. Turistico-ricettiva
    - **Turismo** = attrezzature ricettiva.
  - c. Produttiva e direzionale  
Rientrano nella categoria produttiva:

- **Produzione** = industria, artigianato, depositi, uffici e spacci collegati alle attività produttive insediate, logistica strettamente collegata all'attività produttiva insediata, strutture sportive private, autorimesse private ad uso commerciale.

Rientrano nella categoria direzionale:

- **Terziario** = uffici, studi professionali;
- **Datacenter** = centri elaborazione dati, infrastrutture fisiche per l'immagazzinamento di dati e sistemi informatici;
- **Spettacolo** = attività di intrattenimento e spettacolo.

d. Commerciale

- **Grande commercio** = grandi strutture di vendita, centro o parco commerciale; centro commerciale all'ingrosso;
- **Medio commercio primo livello** = medie strutture di vendita al dettaglio o all'ingrosso con Sv fino a 400 mq;
- **Medio commercio secondo livello** = medie strutture di vendita al dettaglio o all'ingrosso con Sv oltre 400 mq;
- **Carburanti** = impianti della rete distributiva dei carburanti per autotrazione;
- **Logistica** = logistica di servizio costituita da centro di magazzinaggio generale e movimentazione conto terzi di merci e prodotti, anche a supporto del commercio e del commercio on line.

e. Rurale

- **Agricoltura** = coltivazione e allevamento, strutture di ricovero per animali e strutture necessarie e pertinenti all'attività e alla conduzione dei fondi.

f. **Mixité** = esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio, esercizi pubblici, sportelli bancari.

g. **Servizi** = servizi privati e pubblici alla persona e alle attività economiche.

2. Si applicano inoltre le seguenti specificazioni:

- a. Le sedi degli enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 71/2017 e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso sopra indicate.
- b. Le autorimesse assumono la destinazione urbanistica del lotto vigente al momento della loro costruzione salvo puntuale e diversa destinazione desumibile dal titolo abilitativo o, in assenza, dalla documentazione catastale.
- c. Le costruzioni denominate "rustici ex agricoli" all'Articolo 26 o ad esse assimilabili sono considerati a destinazione rurale.
- d. La destinazione d'uso Servizi è ammessa su tutto il territorio ad esclusione delle nuove attrezzature con funzione "Religione" come definita all'Articolo 59.

3. Negli ambiti urbanistici con destinazione Produzione è ammessa la realizzazione di residenza per l'imprenditore o del personale di custodia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a. per ogni unità aziendale è ammessa una singola unità residenziale;
- b. l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari;
- c. l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- d. l'unità residenziale deve avere SL inferiore a mq 100 e comunque inferiore al 50% della SL complessivamente ammissibile nel lotto edificabile. La SA deve essere inferiore al 20% della SL da realizzare.

4. Negli ambiti di rigenerazione ai sensi della legislazione regionale sono ammessi gli usi temporanei che abbiano caratteristiche di servizi pubblici così come definiti all'Articolo 58

## **Articolo 20 – Mutamenti delle destinazioni d’uso**

1. I mutamenti di destinazione d’uso con opere comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d’uso comporti una dotazione di aree per servizi maggiore di quella della destinazione in atto. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PS.
2. I mutamenti di destinazione d’uso attuati senza opere edilizie comportano il reperimento di aree, secondo quanto indicato al precedente comma, solo in caso di edifici che verranno adibiti ad esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.
3. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d’uso, il Comune può disporre, secondo le modalità stabilite dal PS, la cessione di altro immobile o la corresponsione di una somma in base ad apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
4. Ai fini del recupero dei vani e locali al piano terra o seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale come disposto dalla L.R. 7/2017, si intende “incremento del carico urbanistico esistente” il mutamento di destinazione d’uso che comporta aumento del fabbisogno di aree per servizi calcolato secondo i parametri unitari indicati dal PS.

## **Articolo 21 – Disciplina transitoria e finale degli AT**

1. Fino alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo che attua il singolo ambito di trasformazione, fatta salva la specifica normativa d'ambito si applicano le seguenti disposizioni:
  - sono vietate le nuove costruzioni;
  - gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d’uso e interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
  - è consentito l’utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune e dei soggetti di diritto pubblico e i soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - è ammessa, a cura di soggetti privati, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria previa sottoscrizione di specifica convenzione;
  - le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l’assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con le caratteristiche previste dall’Articolo 45;
  - è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli.
  - in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l’attuazione delle previsioni di PGT.
2. Alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:
  - per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all’Articolo 35;
  - per le aree a destinazione produttiva si applicano le norme di cui all’Articolo 39;
  - per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV;

## **CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

### **Articolo 22 – Modalità di attuazione del PGT**

1. Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.

2. Le trasformazioni soggette alle procedure di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 sono attuate unicamente mediante Permesso di costruire convenzionato.
3. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi alle disposizioni di cui al PR nonché alle prescrizioni e direttive contenute nel DP e PS.

### **Articolo 23 – Intervento urbanistico preventivo e strumenti di programmazione negoziata**

1. Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento a:
  - Ambiti di trasformazione come definiti e individuati dal DP;
  - comparti del tessuto urbano consolidato laddove puntualmente individuati o qualora consentiti dalla specifica disciplina di PR;
  - accordi negoziali aventi valore di piano attuativo.
2. L'intervento urbanistico preventivo (di seguito PA) può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un:
  - Piano attuativo da redigersi nella forma di un qualsiasi strumento di pianificazione esecutiva previsto dalla legislazione vigente (piano di lottizzazione, piano particolareggiato, piano di recupero, piano di zona per l'edilizia economico-popolare, ecc.);
  - Programma Integrato di Intervento.
3. Al fine di semplificare il processo attuativo, i perimetri dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT possono essere oggetto di parziale rettifica, unicamente volta a far coincidere il segno grafico riportato sugli elaborati con elementi fisici o catastali prossimi ma non coincidenti, senza che ciò costituisca variante al PGT.
4. L'aumento dei limiti massimi (SL, H, SCOP, ecc.) o la riduzione dei limiti minimi (contributo al sistema dei servizi, distanze, ecc.) stabiliti dalle schede contenute negli Allegati alle presenti norme costituiscono variante al PGT.
5. Il PA deve prevedere l'attuazione della Capacità edificatoria totale in misura minima del:
  - 90% nel caso di Destinazione principale prevalente Residenza;
  - 85% negli altri casi.
6. Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PS.
7. Le opere di urbanizzazione previste dal PA devono essere realizzate entro i termini e con le modalità stabiliti dalla convenzione. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale e funzionale all'edificazione è causa ostativa per il rilascio dei certificati di agibilità.
8. Gli interventi urbanistici preventivi non previsti dal PGT sono da intendersi in variante al PGT stesso. Gli strumenti di programmazione negoziata sono soggetti alla disciplina di cui all'Articolo 10.
9. Gli enti pubblici proprietari delle aree stradali esistenti eventualmente interessate da piani attuativi previsti dal PGT non sono da considerarsi soggetto attuatore. Alle aree di cui al presente comma non sono assegnati diritti edificatori.
10. Gli enti proprietari di cui al precedente comma devono rilasciare, per quanto di competenza, l'autorizzazione all'esecuzione degli interventi previsti dai piani attuativi.
11. La realizzazione, l'ampliamento o la riqualificazione della viabilità indicata nei PA previsti dal PGT sono in capo al soggetto attuatore.

### **Articolo 24 – Interventi diretti**

1. Nelle aree del territorio comunale in cui non è previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PR.
2. Nel caso di area soggetta a PA, il conseguimento di titolo abilitativo idoneo all'edificazione ai sensi delle vigenti disposizioni legislative è subordinato all'approvazione definitiva e relativa sottoscrizione della convenzione del piano stesso.



3. Gli interventi di nuova costruzione che prevedono l'integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma devono rispettare il limite dimensionale definito all'Articolo 26 e le distanze di cui all'Articolo 27.
4. Il Permesso di costruire convenzionato (di seguito PCC) è richiesto all'interno degli ARU laddove specificamente prescritto dalla scheda.
5. È sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la procedura del PCC in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.
6. È facoltà del soggetto attuatore proporre, in alternativa al PCC, la formazione di un PA avente i medesimi contenuti previsti dal PGT.
7. Il PCC:
  - definisce, attraverso la convenzione, gli obblighi posti a carico del richiedente al fine di rendere compatibile l'intervento proposto con le esigenze di interesse pubblico individuate nello stretto contesto urbano di riferimento;
  - non consente deroghe dalle norme d'ambito;
  - assume il PS come riferimento per l'individuazione del fabbisogno pregresso e indotto.

### **Articolo 25 – Progetti di opere pubbliche**

1. Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.
2. I progetti di opere pubbliche:
  - sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
  - possono interessare tutto il territorio comunale;
  - possono attuarsi con il contributo di soggetti privati.
3. Fatte salve le disposizioni prevalenti di tutela di cui all'Articolo 51, la realizzazione o ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria sono compatibili con tutte le categorie urbanistiche definite dal PGT.

## **CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE**

### **Articolo 26 – Definizioni e parametri urbanistici**

1. Si applicano le definizioni di cui alla DGR 695/2018.
2. Si applicano inoltre le definizioni di cui ai seguenti punti.

#### **26.1 Volume esistente ( $m^3$ )**

1. Nel solo caso di edifici compresi nel Tessuto di impianto tradizionale, si intende il volume geometrico reale dell'edificio compreso nella sagoma esistente fuori terra. La presente definizione si applica anche agli edifici ex agricoli di cui al punto 5 del presente Articolo.

#### **26.2 Capacità edificatoria totale ( $m^2$ )**

1. È la SL massima realizzabile assegnata dal PGT ad una specifica area soggetta ad attuazione unitaria mediante intervento urbanistico preventivo o permesso di costruire convenzionato.

#### **26.3 Manufatti da giardino**

1. Si definiscono Manufatti da giardino le strutture destinate a deposito attrezzi da giardino o usi similari.
2. I Manufatti da giardino:
  - non possono essere localizzati sul fronte strada del lotto;
  - non possono essere utilizzati per il ricovero di animali o veicoli;
  - non possono prevedere la presenza continuativa di persone;

- devono avere altezza al colmo inferiore a 2,40 m rispetto alla quota del terreno e ingombro planimetrico massimo di 4 m<sup>2</sup>;
  - possono essere realizzati solo in presenza del fabbricato principale.
3. La realizzazione di un Manufatto da giardino esclude la possibilità di realizzarne altri sul medesimo lotto ed è subordinata al conseguimento di titolo abilitativo idoneo all'edificazione ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

#### **26.4 Tipologie di intervento**

1. Ai fini delle presenti Norme si intende:
- a. Sopralzo = ampliamento in sopraelevazione di edificio esistente
  - b. Ampliamento = aumento del sedime di edificio esistente

#### **26.5 Edifici ex agricoli**

1. Sono le costruzioni originariamente al servizio della attività agricola con funzione di stalla e fienile. Tali costruzioni sono di norma connotate da spazi chiusi al piano terra e aperti, almeno su un lato, al piano primo.

#### **26.6 Edificio esistente**

1. Si intende edificio esistente la costruzione legittimamente realizzate o assentite con idoneo atto abilitativo ovvero per le quali risulta rilasciata sanatoria ai sensi di legge, alla data di adozione del presente PGT. Sono fatte salve le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 15 del DPR 380/2001.

#### **26.7 Altezza dell'edificio (H)**

L'Altezza dell'edificio (H) è da intendersi l'altezza massima ammessa dal PGT.

#### **26.8 Deposito a cielo aperto**

Nel caso di depositi che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato, l'area interessata, anche se non delimitata, è soggetta al pagamento del contributo di costruzione con modalità analoghe a quella della SL.

#### **26.9 Superficie permeabile (SP)**

Fatti salvi parametri più restrittivi indicati nei singoli ambiti urbanistici, gli interventi di riuso delle aree dismesse produttive o commerciali devono garantire una quantità di SP non inferiore a quella esistente.

#### **26.10 Modificazioni alla morfologia del terreno oggetto di edificazione**

1. La morfologia del terreno compresa nel lotto o ambito oggetto di edificazione deve essere mantenuta il più possibile coerente con l'originaria specie se in presenza di andamento di versante che caratterizzano paesisticamente i luoghi.
2. Sono ammessi sterri e riporti di terra nel limite di 1,00 m per tipologia di movimento.

### **Articolo 27 – Distanze**

Si applica la definizione di cui alla DGR 695/2018.

#### **27.1 Ds = Distanza dalle strade (m)**

1. La presente norma si applica all'intero territorio comunale e si riferisce a tutti gli edifici, compresi i locali interrati e seminterrati di cui all'Articolo 26.
2. La Ds non si applica al recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
3. Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito da:
- il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta;
  - dal piede della scarpata se la strada è in rilevato;
  - dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea;
  - dal limite esterno del marciapiede o della banchina laterale.

4. La presente norma si applica anche agli spazi pubblici o di uso pubblico destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT. Ai fini della verifica della Ds non si considerano eventuali spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico realizzati all'esterno della carreggiata.
5. La Ds deve rispettare le seguenti misure minime, salvo maggiori valori prescritti nelle norme d'ambito:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
6. Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.
7. La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
  - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua;
  - necessità di copertura di fronte cieco visibile dalla strada o da spazi pubblici;
  - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
  - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.
8. Nel caso di Sopralzo e Ampliamento è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.
9. Nel caso di strade con esistente edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento in atto per i primi due piani fuori terra, osservando, per i piani superiori, le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto 1:1 fra altezze e larghezza stradale.
10. Sono fatte salve le disposizioni prevalenti di cui al punto 4 dell'Articolo 51.

### **27.2 De = Distanza tra edifici (m)**

1. È la distanza minima tra gli edifici, compresi i locali seminterrati di cui all'Articolo 26, o tra i fronti del medesimo fabbricato.
2. La De si misura in proiezione orizzontale sulle ortogonali delle pareti da costruire.
3. La De non si applica al recupero dei sottotetti ai fini abitativi con le limitazioni di cui all'Articolo 29 e ai locali interrati di cui all'Articolo 26.
4. Tra pareti finestrate (anche una sola delle due) la De è pari a 10,00 m.
5. Tra pareti non finestrate la De è pari a 1/2 dell'H dell'edificio più alto.
6. Sono consentite distanze inferiori qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato.
7. I manufatti da giardino e le autorimesse aventi corpo di fabbrica autonomo, esterni al Tessuto di impianto tradizionale, possono essere realizzate in aderenza agli edifici principali o avere da questi una distanza minima di 5,00 m.
8. Per le costruzioni ricadenti nel Tessuto di impianto tradizionale la De deve essere maggiore o uguale all'esistente.

### **27.3 Dc = Distanza dai confini di proprietà (m)**

1. È la distanza tra l'edificio fuori terra, compresi i locali seminterrati di cui all'Articolo 26, ed il confine della proprietà.
2. La Dc minima è di 5,00 m. Nel caso di edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H.
3. La Dc non si applica ai locali interrati di cui all'Articolo 26 e al recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

4. Fatto salvo il rispetto della Dc e le esplicite limitazioni contenute nelle norme d'Ambito, è consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
  - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti;
  - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata a cura e spese dei medesimi all'Agenzia delle Entrate.
5. La Dc non si applica nelle aree del Tessuto di impianto tradizionale. Nel caso di lotti posti al confine del Tessuto di impianto tradizionale la Dc deve essere rispettata nei confronti dei lotti esterni al Tessuto di impianto tradizionale.
6. Salvo diversa disciplina d'ambito, è ammessa la realizzazione a confine di:
  - Manufatti da giardino aventi le caratteristiche di cui all'Articolo 26;
  - autorimesse di cui all'Articolo 18 senza limiti di estensione, aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dalla quota media del marciapiede frontistante il lotto al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura.
  - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dalla quota media del marciapiede frontistante il lotto al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

## **CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

### **Articolo 28 – Classificazione del territorio in ambiti urbanistici**

1. Il PR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.
2. Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai successivi articoli.
3. L'individuazione degli ambiti urbanistici e del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è riportata nell'elaborato PR1.

### **Articolo 29 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

1. Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 gli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli come definiti dall'Articolo 28.
2. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto indicato in via prevalente negli allegati AN1 e AN2, sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 gli edifici:
  - che, nel corso di validità del PR, sono oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con capacità edificatoria superiore a quella prevista nell'Ambito in cui l'edificio ricade;
  - con destinazione d'uso non conforme a quella dell'Ambito urbanistico nel quale ricadono;
  - sottoposti a specifica disciplina di tutela di cui all'Articolo 51.
3. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto indicato in via prevalente negli allegati AN1 e AN2, le disposizioni di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 qualora prevedano la modifica della sagoma, sono applicabili esclusivamente alle:
  - ville singole isolate;
  - ville costruire in aderenza in tempi diversi e/o con caratteristiche architettoniche non omogenee.
4. La limitazione di cui al comma precedente non si applica qualora l'intervento sia esteso e realizzato contemporaneamente sull'intera copertura o con finalità di regolarizzazione/allineamento ad almeno una delle coperture adiacenti.
5. Il recupero abitativo del sottotetto è ammesso in deroga:
  - alla Ds e Dc;

- alla De solo a condizione che l'innalzamento del punto minimo dell'intradosso del solaio di copertura sia inferiore a 1 m e che l'inclinazione di falda sia inferiore al 35%.
- 6. Nel caso in cui il recupero abitativo del sottotetto preveda modificazioni delle altezze di colmo o di gronda deve essere rispettata l'altezza massima fissata dal PGT.
- 7. Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale compresa tra 2,40 m e 2,60 m.
- 8. Per ogni nuova unità immobiliare resa abitativa è obbligatorio reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 m<sup>2</sup> ogni 3 m<sup>2</sup> di SL con un minimo di un posto auto. Tali spazi devono essere reperiti al piano terra degli edifici, nelle aree pertinenziali o nel sottosuolo delle stesse.
- 9. Qualora l'intervento si riferisca a edifici ricadenti all'interno del Tessuto di impianto tradizionale, e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è possibile:
  - versare al comune una somma pari al loro costo di costruzione stabilito con delibera del Consiglio Comunale;
  - reperire gli spazi in aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che gli spazi per parcheggi siano legati da vincolo di pertinenza alle unità abitative previste dall'intervento stesso;
  - reperire gli spazi in aree per servizi destinate a parcheggio tramite convenzionamento.
- 10. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti nel Tessuto di impianto tradizionale con le limitazioni di cui ai commi 12 e 13.
- 11. Non è consentito:
  - modificare le quote di gronda e di colmo esistenti;
  - variare l'andamento delle falde esistenti;
  - interrompere la continuità della gronda;
  - creare terrazzi all'interno della sagoma della copertura.
- 12. È viceversa consentito:
  - realizzare uno o più abbaini con larghezza fino a 2 m misurata al lordo delle strutture verticali di chiusura, con quota di colmo inferiore a quella della copertura e per uno sviluppo complessivo massimo del 30% rispetto alla lunghezza del fronte dell'edificio;
  - introdurre finestre complanari alla falda;
  - traslare i solai intermedi al solo scopo di garantire l'altezza media del piano sottotetto e anche se l'edificio è sottoposto a modalità di intervento che non consentono interventi sulle strutture portanti orizzontali.

### **Articolo 30 – Individuazione delle zone di recupero**

1. Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con i perimetri dei seguenti ambiti: Tessuto di impianto tradizionale, Ambito di rigenerazione urbana con presenza di edifici. L'assoggettamento dell'Ambito di riqualificazione urbana a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato non costituisce individuazione di piano di recupero ai sensi della L. 457/78.

### **Articolo 31 – Tessuto di impianto tradizionale**

1. Le previsioni si attuano mediante intervento diretto con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Medio commercio secondo livello, Grande commercio, Produzione.
3. Fatti salvi i vincoli derivanti da disposizioni legislative generali o specifiche o dall'Articolo 51, gli edifici possono essere oggetto di tutti gli interventi.

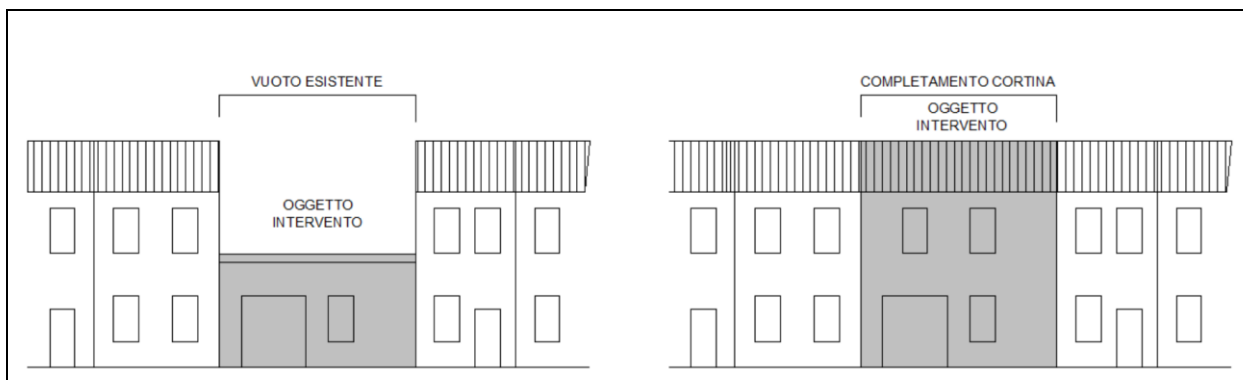
4. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti individuati nell'elaborato PR1 come "Allineamento da conservare". È quindi vietata la demolizione senza ricostruzione o la ristrutturazione edilizia con diverso allineamento planimetrico filo strada di edifici che ne facciano parte. La norma si applica anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla individuazione.
5. Qualora possa essere rispettata la Df minima per legge, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile.
6. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, è consentito l'allineamento alla linea di gronda dell'edificio adiacente a condizione che:
  - a. si adegui anche l'andamento della falda;
  - b. l'innalzamento sia contenuto nella misura massima di 1 m;
  - c. l'innalzamento non interrompa un allineamento prevalente esistente o si adegui ad un elemento disomogeneo (come rappresentato nell'immagine successiva).



7. È vietato modificare gli allineamenti omogenei esistenti con interventi sui singoli edifici (come rappresentato nell'immagine successiva).



8. È ammessa la realizzazione di sopralzi a completamento di cortine esistenti come rappresentato nell'immagine successiva.



9. Per le cortine edilizie di via Dante, piazza 4 Giugno, via Giulini, cortile tra via Paolo VI e via Donatori del sangue individuate nell'elaborato PR1 come "Fronte da conservare" si applicano inoltre le seguenti specifiche disposizioni:
  - a) il progetto deve inserire i fronti nella cortina individuata, con riferimento non solo all'edificio oggetto di intervento e a quelli adiacenti, ma anche alla uniformità stilistica e agli elementi ordinatori che contraddistinguono l'insieme unitario della cortina stessa;
  - b) devono essere rispettati gli allineamenti orizzontali prevalenti di bucatore, marcapiani, gronde, ecc.; in questo caso si devono prendere come riferimento prevalente gli edifici adiacenti;
  - c) è vietato modificare l'andamento dei tetti se non finalizzato all'allineamento di colmo e di gronda adiacente;
  - d) è vietato il recupero ai fini abitativi dei sottotetti che implicano modifiche della falda del tetto rivolta verso il Naviglio;
  - e) devono essere eliminati o sostituiti gli elementi che, per materiale, tipologie e tecnologia, risultano incongrui rispetto alle disposizioni del Regolamento edilizio.
10. Si applicano i seguenti parametri:
  - $IC \leq SCOP$  esistente maggiorata del 20%
  - $IC$  nel caso di lotti ineditati o edificati con  $IC$  inferiore al 50%  $\leq 50\%$
  - $H \leq$  esistente fatti salvi i casi di allineamento con l'edificio adiacente come indicato ai commi precedenti
  - $SL \leq SL$  esistente maggiorata del 10%. La  $SL$  può essere ulteriormente aumentata in caso di riutilizzo dei rustici ex agricoli di cui all'Articolo 32 e di sopralzi a completamento di cortine esistenti di cui al comma 3.
  - $IPF \geq$  esistente
11. Al fine di sostenere l'insediamento di esercizi di vicinato nei luoghi centrali, la  $SL$  posta al piano terra relativa a esercizi di vicinato, artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande non è computata ai fini del rispetto dei parametri edificatori.
12. Nel rispetto delle disposizioni del Regolamento edilizio, gli interventi devono:
  - a. Essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. È vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.
  - b. Conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie, a colori ed a particolari costruttivi che costituiscono la tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale.
  - c. Essere progettati con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito.

13. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna esistente; possono inoltre essere mantenute o migliorate le superfici di illuminazione ed areazione esistenti anche se risultano inferiori a quelle prescritte dalle normative igienico-sanitarie. Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso di locali con altezze interne e superfici di illuminazione ed areazione inferiori a quelle prescritte, è necessaria deroga.

#### **Articolo 32 – Trasformazione di Edificio ex agricolo**

1. È consentito il recupero degli Edifici ex agricoli come definiti all'Articolo 26. Le destinazioni ammesse sono indicate dalle specifiche norme d'ambito.
2. Le trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'Articolo 18 in materia di parcheggi privati, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa di nuova costituzione.
3. I parcheggi di cui al comma precedente devono essere reperiti nell'edificio oggetto di trasformazione o all'interno della corte o area afferente. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree, ma devono comunque essere legate da vincolo di pertinenza alle unità abitative previste dall'intervento stesso.
4. Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa in base a regolare titolo abilitativo, la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita in loco e in aggiunta a quella richiesta al terzo comma.
5. La SL massima realizzabile è pari a 1/3 del Volume esistente come definito all'Articolo 26.

#### **Articolo 33 – Ambiti residenziali - Generalità**

1. Gli ambiti residenziali comprendono:
  - Ambito residenziale pubblico esistente
  - Ambito residenziale diffuso
  - Ambito residenziale di interesse paesistico

#### **Articolo 34 – Ambito residenziale pubblico esistente**

1. Sono i lotti esistenti per i quali vigono disposizioni specifiche connesse al diritto di proprietà e uso delle aree ai sensi della L. 167/1962 o di normative regionali applicative. Tali disposizioni permangono e sono prevalenti rispetto alla presente normativa fatta salve le possibilità di variazione definite dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Qualora compatibili con le disposizioni di cui al comma precedente o a seguito di svincolo dalla regolamentazione di cui alla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, economica o popolare si applicano le norme di cui ai seguenti commi.
3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Medio commercio secondo livello, Grande commercio, Produzione.
4. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti.
5. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) Per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 16, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del 23/06/2012:
$$IF \leq 0,34 \text{ m}^2/\text{m}^2$$
$$IC \leq 30\%$$
$$H \leq 7,50 \text{ m}$$
$$IPF \geq 30\%$$
  - b) Nei lotti edificati con IF inferiore a quello indicato al punto a) si applicano i seguenti parametri:
$$IF \leq 0,34 \text{ m}^2/\text{m}^2$$
$$IC \leq \text{il maggior valore tra l'esistente e } 30\%$$



$H \leq$  il maggior valore tra l'esistente e 7,50 m

$IPF \geq 30\%$

6. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata a cura e spese dei medesimi all'Agenzia delle Entrate.

#### **Articolo 35 – Ambito residenziale diffuso**

1. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Medio commercio secondo livello, Grande commercio, Produzione.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti.
3. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) Per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 16, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del 23/06/2012:

$IF \leq 0,34 \text{ m}^2 / \text{m}^2$   
 $IC \leq 30\%$   
 $H \leq 7,50 \text{ m}$   
 $IPF \geq 30\%$
  - b) Nei lotti edificati con IF inferiore a quello indicato al punto a) si applicano i seguenti parametri:

$IF \leq 0,34 \text{ m}^2 / \text{m}^2$   
 $IC \leq$  il maggior valore tra l'esistente e 30%  
 $H \leq$  il maggior valore tra l'esistente e 7,50 m  
 $IPF \geq 30\%$
4. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata a cura e spese dei medesimi all'Agenzia delle Entrate.
5. Gli edifici ex agricoli di cui all'Articolo 26 possono essere trasformati in spazi aventi destinazioni conformi anche qualora ciò comporti un IF maggiore di quello ammesso. La SL massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 26.
6. Con apposita perimetrazione sono individuate nell'elaborato PR1 le "Aree con obbligo di compensazione ambientale" nelle quali:
  - gli interventi sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato; la convenzione definisce le opere o azioni che il richiedente deve attuare a sua cura e spese per il miglioramento ambientale (in via esemplificativa e non esaustiva: de-impermeabilizzazione di aree pubbliche, formazione di siepi e filari, attrezzatura arborea di aree pubbliche, ecc.); la definizione delle opere è soggetta a parere del Parco Ticino;
  - i lotti non hanno una Capacità edificatoria diretta;
  - valgono i parametri di cui al punto a) del comma 5.

#### **Articolo 36 – Ambito residenziale di interesse paesistico**

1. Il PR prevede per queste aree il consolidamento del patrimonio edilizio nel rispetto dei valori paesistico-ambientali derivanti dalla qualità e vastità dei relativi giardini.
2. I singoli comparti concorrono al mantenimento e potenziamento dei corridoi ecosistemici utili alla rete ecologica indicata nell'elaborato PS2.
3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Medio commercio, Grande commercio, Produzione.
4. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti con l'esclusione degli interventi che prevedono la completa demolizione e ricostruzione.

5. Gli interventi devono assicurare la conservazione e la valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici esistenti; devono inoltre garantire la conservazione e la salvaguardia del patrimonio arboreo, considerato quale elemento qualificante e di rilevanza all'interno del presente Ambito.
6. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:
  - a) Per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 16, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del 23/06/2012:  
 $IF \leq 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con un massimo di  $300 \text{ m}^2$  di SL  
 $IC \leq 10\%$   
 $H \leq 6,50 \text{ m}$   
 $IPF \geq 70\%$
  - b) Nei lotti edificati con  $IF \leq 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  si applicano i seguenti parametri:  
SL massima  $\leq$  esistente maggiorata di  $200 \text{ m}^2$   
 $IC \leq$  il maggior valore tra l'esistente e  $10\%$   
 $H \leq$  il maggior valore tra l'esistente e  $6,50 \text{ m}$
  - c) Nei lotti edificati con  $IF \geq 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e  $\leq 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  si applicano i seguenti parametri:  
SL massima  $\leq$  esistente maggiorata di  $50 \text{ m}^2$   
 $IC \leq$  il maggior valore tra l'esistente e  $10\%$   
 $H \leq$  il maggior valore tra l'esistente e  $6,50 \text{ m}$   
 $IPF \geq 70\%$
7. Gli edifici ex agricoli di cui all'Articolo 26 possono essere trasformati in spazi aventi destinazioni conformi anche qualora ciò comporti un IF maggiore di quello ammesso. Tali interventi non possono prevedere la completa demolizione e ricostruzione. La SL massima è pari a  $1/3$  del Volume esistente così come definito all'Articolo 26.

#### **Articolo 37 – Ambiti produttivi – Generalità**

1. Gli Ambiti produttivi comprendono:
  - Ambito produttivo urbano
  - Ambito produttivo compatto
2. Gli spazi per esposizione e vendita dei beni prodotti in loco sono assimilati alle Attività commerciali ai soli fini del calcolo del Contributo di costruzione e la loro realizzazione non implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico.
3. Il PR si attua mediante interventi diretti. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti.
4. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata a cura e spese dei medesimi all'Agenzia delle Entrate.
5. Per gli insediamenti produttivi contigui con Ambiti residenziali, Ambiti agricoli o Ambiti per servizi è prescritta, in caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale costituita da filare di alberi ad alto fusto.

#### **Articolo 38 – Ambito produttivo urbano**

1. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Agricoltura, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Medio commercio secondo livello e Grande commercio. È vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994 e quelle disciplinate dal D.Lgs. 105/2015.
2. Il PR si attua nel rispetto dei seguenti indici:  
 $IC \leq 60\%$   
 $H \leq 10,50 \text{ m}$   
 $IPF \geq 20\%$

3. Gli interventi edilizi devono prevedere l'utilizzo di tipologie costruttive, tecnologie, colori e materiali coerenti con il contesto urbano.
4. Le attività insediate in adiacenza ad aree prevalentemente residenziali, devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi, nonché molestie olfattive comunque denominate.

#### **Articolo 39 – Ambito produttivo compatto**

1. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Agricoltura, Medio commercio di secondo livello e Grande commercio.
2. L'insediamento di Logistica è sempre soggetto a PCC. La convenzione del PCC regola nello specifico gli aspetti di mobilità, mettendo a carico del proponente il reperimento delle aree e la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie e funzionali all'insediamento dell'attività a giudizio del Comune e anche se esterne all'area di insediamento.
3. Il PR si attua nel rispetto dei seguenti indici:  
 $IC \leq 70\%$   
 $H \leq 14,00 \text{ m}$   
 $IPF \geq 20\%$

#### **Articolo 40 – Ambiti terziari - Stazione carburanti**

1. Gli impianti di distribuzione di carburante sono disciplinati dalla legislazione e programmazione regionale che si intende richiamata per tutto quanto non specificamente indicato nel presente Articolo, con particolare riguardo alle definizioni, disposizioni procedurali e prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale degli impianti. Si rimanda inoltre al Regolamento del Parco Ticino per gli ambiti ricadenti in zone di specifica competenza.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Turismo, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio. Le funzioni insediabili sono comunque da intendersi complementari all'attività principale di distribuzione dei carburanti.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - $IF = 0,10 \text{ mq/mq}$ ;
  - $IC \leq 30 \%$ ;
  - $H = 6,00 \text{ m}$ ;
  - $IPF \geq 10\%$
  - Distanza minima di pensiline dai confini di proprietà e dalla sede stradale =  $3,00 \text{ m}$ ;
  - Distanza minima di edifici, impianti e serbatoi (anche interrati) dai confini di proprietà diversi dalla sede stradale =  $10,00 \text{ m}$ .
4. Ai fini delle verifiche dei parametri IF e IC sopra riportati, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.
5. Le premialità disposte dalla legislazione regionale vigente sono applicate nella misura massima.
6. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione contemporanea e contestuale delle funzioni complementari.
7. Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.
8. Qualora all'interno di altri ambiti urbanistici siano realizzati autolavaggi o stazioni di distribuzione di carburante, laddove ammessi, si applicano le seguenti disposizioni:
  - la SL relativa alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi concorre alla verifica della capacità edificatoria dell'ambito;
  - le attrezzature relative alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente Articolo.

### **Articolo 41 – Ambiti per servizi**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche, di uso pubblico e private che rivestono un interesse generale nei confronti dei cittadini e delle attività economiche.
2. Per questi ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione riportata nell'elaborato PS2.

### **Articolo 42 – Ambiti speciali – Generalità**

1. Sono le aree soggette a normative specifiche non ricadenti nelle categorie precedenti.
2. All'interno di questi ambiti si applicano le normative generali puntualmente richiamate con le limitazioni contenute nei singoli articoli. Tali specificazioni sono da considerarsi prevalenti rispetto alle norme generali e applicabili solamente agli ambiti individuati.
3. Appartengono agli Ambiti speciali:
  - Ambito di Rigenerazione Urbana (di seguito ARU)
  - Interventi in corso

### **Articolo 43 – Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU)**

1. Per ogni Ambito di Rigenerazione Urbana (di seguito ARU) il PR definisce, attraverso le schede di cui all'Allegato AN2, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
2. Nelle suddette schede sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico ARU in coerenza con quanto dettato dal PS. La localizzazione riportata nello schema grafico della scheda è prescrittiva; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
3. Il Contributo al sistema dei servizi è distinto in:
  - Totale: superficie complessiva da cedere o asservire
  - Da reperire all'interno dell'Ambito: superficie minima da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del soggetto proponente;
  - Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'ambito: superficie da cedere o asservire o da monetizzare secondo i disposti di cui all'Articolo 65 obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito a cura del soggetto proponente.
4. Laddove nelle schede non sia indicata la quota di aree per servizi da reperire obbligatoriamente all'esterno è possibile reperire l'intero Contributo all'interno dell'Ambito.
5. Ai fini di una migliore individuazione, la scheda riporta l'elencazione delle particelle interessate dal piano attuativo.
6. Le particelle catastali non comprese nell'elenco di cui al comma precedente sono da intendersi interamente escluse dal perimetro di piano attuativo. Viceversa, le particelle catastali indicate come Parte sono da intendersi comprese nel piano attuativo solo per la porzione individuata nello schema grafico della scheda, indipendentemente dal frazionamento fondiario.
7. La localizzazione della viabilità rappresentata nello schema grafico della scheda è da definire puntualmente in sede attuativa nel rispetto dell'obiettivo di funzionalità indicato nello schema medesimo.
8. L'attivazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla previsione delle opere di smaltimento dei reflui.
9. L'agibilità degli edifici è subordinata all'esistenza delle opere di smaltimento dei reflui oppure alla realizzazione delle stesse a cura e spese del proponente.
10. Il PGT si attua attraverso PA o PCC come prescritto nelle schede. L'attuazione è estesa all'intera Area oggetto di intervento indicata nella medesima scheda.
11. Alla fase attuativa è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
  - l'assetto urbanistico definitivo;
  - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale

- la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
  - l'individuazione definitiva delle funzioni da insediare;
  - la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 64 delle aree per servizi in rapporto alle destinazioni effettivamente attuate. Tale quantificazione non può condurre ad una superficie inferiore a quella indicata nelle schede dell'Allegato AN2;
  - la verifica del carico indotto sul traffico, sulla capacità della rete infrastrutturale esistente e la definizione dei contestuali interventi di adeguamento delle dotazioni territoriali e della rete.
12. Gli strumenti attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.
13. Fino alla definitiva efficacia degli strumenti attuativi e indipendentemente dalla specifica normativa d'ambito, si applicano le seguenti disposizioni:
- sono vietate le nuove costruzioni;
  - gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria;
  - le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto allo svolgimento o alla sicurezza delle attività esistenti e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili;
  - è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;
  - in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT;
  - non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
14. Alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi o alla conclusione del procedimento relativo al Permesso di costruire convenzionato si applicano le seguenti disposizioni:
- per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 35;
  - per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV;

#### **Articolo 44 – Interventi in corso**

1. Si tratta delle parti del territorio soggette a piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati e Permessi di costruire convenzionati vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT.
2. L'individuazione delle aree contenuta nell'elaborato PR1 è da ritenersi indicativa. La perimetrazione vincolante e prevalente è quella contenuta negli elaborati oggetto del procedimento originario.
3. La realizzazione degli interventi avviene nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate negli elaborati oggetto del procedimento originario o loro varianti antecedenti all'adozione del presente PGT.
4. La disciplina edilizia e urbanistica definita dagli strumenti attuativi di cui sopra costituisce riferimento normativo per ogni tipo di intervento, anche qualora rimandi allo strumento urbanistico generale previgente all'adozione del presente PGT; la modifica dei limiti massimi e minimi così definiti comporta variante al PGT.
5. Le obbligazioni, le pattuizioni e gli oneri assunti dai soggetti attuatori nei confronti del Comune permangono sino alla loro esplicitazione, indipendentemente dalla scadenza temporale definita in sede di convenzione.
6. Alla completa attuazione o decadenza della convenzione si applicano le seguenti disposizioni:
  - per le aree a destinazione residenza si applicano le norme di cui all'Articolo 35;
  - per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 39;
  - per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.

## Articolo 45 – Ambiti agricoli – Ambito agricolo comunale

1. Gli Ambiti agricoli sono destinati all'agricoltura intesa come funzione economica nonché come attività che concorre alla salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico con particolare riferimento alle aree interessate dalla rete ecologica indicata nell'elaborato PS2.
2. A specificazione di quanto disposto dall'Articolo 2, il campo di applicazione delle presenti norme si riferisce alle aree interne alla Zona di iniziativa comunale orientata definita dal PTC del Parco Ticino.
3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Mixité, Grande commercio, Medio commercio, Datacenter, Spettacolo.
4. Le attività di vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse:
  - se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
  - se lo spazio adibito è inferiore al 10% della SL autorizzata.
5. Per le attività di orto-frutti-floricoltura si applicano le seguenti disposizioni:
  - lo spazio di vendita deve avere una SL inferiore a 150 m<sup>2</sup> se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di produzione;
  - lo spazio di vendita deve avere una SL inferiore a 500 m<sup>2</sup> di SL qualora la vendita sia effettuata all'interno di serre;
  - è prescritta l'individuazione di parcheggi di uso pubblico al servizio delle attività di vendita nella misura del 100% della superficie dello spazio di vendita di cui ai punti precedenti;
  - gli spazi di vendita di cui ai punti precedenti sono alternativi tra di loro e non cumulabili.
6. Con apposita perimetrazione sono individuate nell'elaborato PR1 le strutture, le costruzioni e gli spazi esistenti alla data di adozione del presente PGT che non hanno destinazione agricola. Tali aree sono denominate Insedimento extra ambito e sono subordinate alle prescrizioni di cui al presente comma che si applica anche agli edifici non identificati, ma ricadenti nelle categorie di cui all'art. 40 ter della L.R. 12/2005:
  - devono prevedere, a loro cura e spese, l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria laddove insufficienti a garantire le condizioni di agibilità dell'edificio;
  - non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello
  - è consentito il mantenimento degli usi in essere alla data di adozione del presente PGT;
  - le attività economiche esistenti alla data di adozione del presente PGT possono continuare ad esercitare l'attività medesima. Sono inoltre ammesse le modifiche di ditta finalizzate alla continuazione dell'attività medesima (subentro) purché ne siano mantenute le caratteristiche (spazi utilizzati, macchinari installati, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) in relazione all'impatto sul contesto;
  - gli edifici possono subire interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia nel rispetto di tutti i parametri edilizi e urbanistici esistenti;
  - è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti;
  - è ammessa la realizzazione di autorimesse private nel limite di cui all'Articolo 18;
  - le recinzioni devono avere un'altezza minore/uguale all'esistente; devono essere di tipo trasparente per almeno il 75% della superficie; devono essere associate ad una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone.
7. Negli Ambiti agricoli il PR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'Ambito e, se ricorre il caso, di quanto contenuto nell'Articolo 46 e nell'Articolo 51 che si intendono prevalenti qualora contrastanti.
8. Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti nel rispetto delle indicazioni di cui all'Articolo 46.
9. Tutti gli interventi devono rispettare le disposizioni del Regolamento edilizio e le seguenti prescrizioni:

- la localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale;
  - deve essere garantito un corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica del reticolo idrico superficiale;
  - ogni costruzione o struttura deve essere dotata di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e ad eventuali coni visuali;
  - nel caso di serre dotate di fondazioni, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto per legge.
10. L'edificazione negli Ambiti agricoli è regolamentata dal Titolo III della L.R. 12/2005 con le integrazioni di cui al presente comma.
- a) Per le residenze connesse all'attività agricola, per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali, delle concimaie, vasche e altre strutture per la raccolta e il trattamento di deiezioni animali):  
 $H \leq 6,50$  m  
Si applicano le distanze previste dall'Articolo 27 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.
- b) Per concimaie, vasche e altre strutture per la raccolta e il trattamento di deiezioni animali:  
 $H \leq 2,50$  m salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche  
Si applicano le distanze previste dall'Articolo 27 delle presenti norme purché sia rispettata una distanza prevalente  $\geq 50$  m da ambiti residenziali. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.  
Le strutture devono essere mascherate rispetto alle visuali aperte mediante quinte arboree o terrapieni.
- c) Per i nuovi edifici per il ricovero degli animali:  
 $H \leq 6,5$  m salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche  
Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda  $\geq 50,00$  m  
 $D_s \geq 50,00$  m riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo  
 $D_c \geq 1/2$  dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m  
Distanza dagli ambiti non agricoli  $\geq 100,00$  m non applicabile rispetto all'Ambito dei corsi d'acqua  
Distanza dagli edifici non agricoli esterni all'azienda  $\geq 100,00$  m.
- d) Per le serre fisse e gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura:  
 $H \leq 6,50$  m  
Si applicano le distanze previste dall'Articolo 27 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.
11. Le nuove recinzioni sono consentite limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici che, ai fini del presente Articolo, sono quantificate pari a sette volte la SCOP esistente.
12. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree pertinenziali di cui al comma precedente, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.
13. La distanza delle recinzioni dal confine delle strade deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale.
14. Sono vietati tutti gli interventi che riducano la percorribilità dei sentieri e percorsi esistenti e di progetto, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli e ostacoli in generale.

15. Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.
16. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agro-forestale.
17. Le normali pratiche colturali non devono avere ricadute negative sul patrimonio arboreo, sul reticolo interpodereale e sul sistema idrico superficiale.
18. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dalla legislazione regionale vigente.
19. La realizzazione di reti infrastrutturali deve privilegiare le soluzioni che consentono il maggior risparmio di superficie agricola e boscata evitando la frammentazione delle stesse.
20. Ai sensi dell'art. 62 comma 1 bis della L.R. 12/2005 è ammessa la realizzazione di edifici da destinare alle attività di manutenzione del territorio rurale-boschivo. Per tali costruzioni si applicano le seguenti prescrizioni:
  - l'edificazione è subordinata alla presentazione del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente;
  - è consentita una costruzione per ogni azienda o proprietà;
  - devono essere afferenti ad un fondo agricolo di dimensioni minime pari a 10.000 m<sup>2</sup>;
  - $SL \leq 20 \text{ m}^2$ , altezza al colmo  $\leq 3,50 \text{ m}$ ;
  - sono destinate al ricovero attrezzi o mezzi agricoli con l'esclusione di ogni forma di allevamento o permanenza anche temporanea di persone;
  - devono rispettare quanto disposto dal Regolamento edilizio per le costruzioni in ambito agricolo.
21. Tutte le attività svolte nelle aree interessate dalla rete ecologica indicata nell'elaborato PS2 devono concorrere al rafforzamento degli ecosistemi che garantiscono la funzionalità dei singoli corridoi, con particolare riferimento al mantenimento e rafforzamento del patrimonio arboreo e arbustivo.

#### **Articolo 46 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente negli Ambiti agricoli**

1. Il PR, oltre a quanto prescritto all'Articolo 45, detta la seguente specifica disciplina urbanistica per il patrimonio edilizio esistente e autorizzato negli Ambiti agricoli interni alla Zona di iniziativa comunale orientata definita dal PTC del Parco Ticino alla data di adozione del presente PGT:
  - a) Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia non comportanti cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT:
    - possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005;
    - possono essere attuati anche mediante la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
  - b) In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, sopralzo e ampliamento delle costruzioni gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire.
2. La disciplina di cui al presente Articolo si applica anche agli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo di cui all'articolo 40ter della LR 12/2005.

#### **Articolo 47 – Altri ambiti - Generalità**

1. Si tratta dei seguenti ambiti:
  - Ambito di trasformazione (AT)
  - Ambito dei corsi d'acqua
  - Aree di competenza del Parco del Ticino esterne alle zone IC
2. Per gli AT valgono le disposizioni di cui all'Articolo 11, le schede di cui all'Allegato AN1 e la disciplina transitoria di cui all'Articolo 21.



**Articolo 48 – Ambito dei corsi d'acqua**

1. Sono le aree costituenti l'alveo e le sponde dei corsi d'acqua all'interno della Zona di iniziativa comunale orientata.
2. L'individuazione areale riportata nell'elaborato PR1 è indicativa e non esaustiva. Si rimanda allo Studio reticolo per l'individuazione esatta delle singole aste idriche e allo stato di fatto per la determinazione geometrica delle sezioni e delle fasce di tutela.
3. Gli interventi all'interno di questo Ambito:
  - sono regolati dalla normativa nazionale;
  - sono disciplinati dallo Studio reticolo;
  - sono attuati dagli enti competenti o dai soggetti autorizzati mediante le procedure di legge;
  - sono volti alla rinaturalizzazione dei corsi, al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica e alla salvaguardia dei manufatti idraulici di interesse storico;
  - devono mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie e non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, con particolare riferimento agli ambiti interessati dalla rete ecologica indicata nell'elaborato PS2.
4. Fatte salve le competenze per l'emissione di concessioni d'uso e solo a seguito di parere obbligatorio e prevalente da parte degli Enti interessati, è ammessa l'installazione di imbarcazioni, chiatte o simili all'interno dell'alveo del Naviglio grande. Tali manufatti possono essere adibiti a Esercizi pubblici e devono essere contenuti in una sagoma di 5 m di larghezza, 10 m di lunghezza e 3 m di altezza.
5. Gli interventi infrastrutturali interferenti sono definiti e progettati tenendo conto della funzionalità idraulica (franco idraulico atto a garantire il passaggio di natanti adibiti a navigazione collettiva), della valenza paesistica e naturalistica delle aste fluviali.

**Articolo 49 – Aree di competenza del Parco del Ticino esterne alle zone IC**

Le aree comprese nel Parco Regionale della Valle de Ticino ed esterne alla Zona di Iniziativa Comunale sono classificate e disciplinate in via prevalente dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

**Articolo 50 – Ambito cimiteriale**

1. Sono le aree comprese nella fascia di rispetto salvo le parti specificamente classificate come Ambito dei corsi d'acqua, Ambiti per servizi e Viabilità.
2. Le aree comprese nella fascia di rispetto sono soggette ai disposti di cui all'Articolo 51.

**CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA****Articolo 51 – Aree di tutela e fasce di rispetto**

1. Nell'elaborato PR2 sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela e le fasce di rispetto che risultano interessate da specifiche disposizioni normative.
2. Le aree e le fasce tutelate in forza di specifiche normative connesse con la materia idro-geologica sono disciplinate dai Regolamenti di settore, dallo Studio geologico e dallo Studio reticolo.
3. Sono soggetti alla specifica disciplina di tutela ai sensi di legge ancorché non cartografati:
  - a) I beni culturali di cui all'art. 10, commi 1 e 5, del D.Lgs. 42/2004.
  - b) I boschi di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.
4. Le componenti individuate sono:
  - a) Bene di interesse paesaggistico-ambientale (art. 142 del D.Lgs. 42/2004).
    - Fiume Ticino
  - b) Beni culturali come di seguito articolati:

- gli immobili di interesse storico-artistico-archeologico assoggettati a tutela, ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità;
  - c) Area a rischio archeologico.  
I progetti che prevedono scavi all'interno delle aree individuate nell'elaborato PdR2 devono essere trasmessi alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preventive.
  - d) Bonifiche  
Sono disciplinate dagli specifici atti di procedura, dallo Studio geologico e distinte in:
    - Area con bonifica ambientale certificata;
    - Area soggetta a intervento di Messa in Sicurezza Permanente
    - Area con bonifica ambientale in corso
  - e) Parco regionale della Valle del Ticino (art. 142 del D.Lgs. 42/2004 – DGR 5983/2001)
  - f) Parco naturale della Valle del Ticino (L. 394/1991 – DCR 919/2003)
  - g) Zona Speciale di Conservazione – ZSC (Direttiva Habitat 92/43/CEE – ZSC IT2010014 “Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bernate”; ZSC IT2050005 “Boschi della Fagiana”).  
Tutti gli interventi all'interno o prossimi ai Siti individuati devono essere sottoposti a specifica Valutazione di incidenza.
  - h) Zona di Protezione Speciale – ZPS (Direttiva Uccelli 147/2009/CE – ZPS IT2080301 “Boschi del Ticino”). Tutti gli interventi all'interno o prossimi alle Zone individuate devono essere sottoposti a specifica Valutazione di incidenza.
  - i) Fascia di tutela del Naviglio Grande – 100 m (PTRA Navigli Lombardi – DCR 72/2010).  
All'interno della fascia si deve porre una particolare attenzione alla valorizzazione delle aree verdi e alla coerenza (dimensionale e qualitativa) degli interventi con il contesto di rilevanza paesaggistica. Nelle aree libere poste all'esterno del TUC, così come individuato nell'elaborato PR1, sono vietati interventi di nuova costruzione.
  - j) Ambito agricolo e naturalistico del Naviglio Grande  
Nella fascia di profondità pari a 500 m si applica il PTRA Navigli Lombardi di cui alla DCR 72/2010.
  - k) Elettrodotto e relativa distanza di prima approssimazione  
Si applicano il D.P.C.M. 08/07/2003 e il D.M. 29/05/2008
  - l) Fascia di rispetto cimiteriale  
Si applicano il R.D. 1265/1934, il D.P.R. 285/1990 e il Regolamento regionale n. 4/2022
  - m) Fascia di rispetto ferroviario  
Si applica il D.P.R. 753/1980
  - n) Roggia Cornice.  
All'interno della Zona IC del PTC e all'esterno del Tessuto di impianto tradizionale, è definita una fascia di tutela paesistica di 5 m per lato, misurati dalla sommità dell'argine; sono vietati interventi di Nuova costruzione; ogni intervento deve garantire la permeabilità fisica in senso longitudinale; la fascia può essere attrezzata dal punto di vista arboreo; è ammessa la realizzazione di infrastrutture ciclopedonali.
  - o) Fontanile  
Fascia di salvaguardia all'interno della quale si applica l'art. 55 del PTM
  - p) Orlo di terrazzo  
Elementi geomorfologici ai quali si applica l'art. 51 del PTM.
  - q) Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.  
Si applica l'art. 41 del PTM
5. Per quanto concerne le fasce di rispetto stradale si applicano le seguenti norme:
- a) Le definizioni e disposizioni generali di cui al D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 si intendono qui integralmente richiamate.

- b) All'esterno del centro abitato si applicano le distanze prescritte dalla legislazione vigente e dall'ente gestore della strada.
  - c) All'interno del centro abitato le distanze dal confine stradale, da rispettare negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizione integrale e negli ampliamenti di edifici e manufatti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quanto stabilito all'Articolo 27 e dalle specifiche norme d'ambito laddove sono previste distanze diverse e prevalenti rispetto alla disciplina generale. Per il tratto della ex SS11 è invece prescritta una fascia di rispetto di 20 m.
  - d) Nelle fasce di rispetto conseguenti all'applicazione delle distanze di cui sopra:
    - sono ammessi impianti e allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili;
    - sono vietati interventi di Nuova costruzione fuori ed entro terra, Ampliamento e Sopralzo degli edifici esistenti;
    - per gli edifici esistenti alla data di adozione del 23/06/2012 sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia senza completa demolizione e ricostruzione.
6. Nell'elaborato PR1 sono individuati gli immobili qualificati come "Bene di interesse identitario locale" che il PGT sottopone alle seguenti e prevalenti disposizioni.
- a) Tutti gli interventi devono:
    - conservare e valorizzare i caratteri architettonici e compositivi esistenti;
    - ricostruire i caratteri originari perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili;
    - utilizzare tecnologie, materiali e colori coerenti con le caratteristiche originarie dell'edificio.
  - b) Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna esistente; possono inoltre essere mantenute o migliorate le superfici di illuminazione ed areazione esistenti anche se risultano inferiori a quelli prescritti dalle normative igienico-sanitarie. Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso di locali con altezze interne e superfici di illuminazione ed areazione inferiori a quelle prescritte, è necessaria deroga.
  - c) Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono:
    - prevedere l'integrale demolizione e ricostruzione;
    - comportare modifica della sagoma fatto salvo le demolizioni di seguito ammesse.
  - d) È consentito l'intervento di demolizione alle seguenti condizioni:
    - I fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni devono essere progettati al fine di dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.
    - Si ricorre alla sola demolizione nel caso di fabbricati incompatibili con gli interventi di riassetto della viabilità e degli spazi pubblici o di manufatti giudicati incongrui rispetto alla struttura originaria del bene.
    - Qualora parti di edificio siano gravemente dissestate e possano comportare pericolo per la pubblica incolumità, possono essere autorizzati interventi di demolizione e ricostruzione con le stesse dimensioni, materiali e tecniche costruttive, previa preventiva presentazione di adeguata documentazione e relazione tecnica, firmata da un tecnico abilitato, che dimostri l'impossibilità di conservare la struttura originaria.
  - e) Il recupero abitativo dei sottotetti è ammesso.
  - f) Il progetto di recupero e valorizzazione deve essere esteso anche alle eventuali rogge, opere e manufatti idraulici adiacenti agli edifici.

## **CAPO VI – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT**

### **Articolo 52 – Valenza paesistica**

1. Il PGT assume la definizione di paesaggio così come contenuta nella convenzione Europea del Paesaggio: *"... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"*.
2. Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nella pianificazione regionale e provinciale.

### **Articolo 53 – Disciplina paesaggistica**

1. Nel rispetto delle norme autorizzative previste dalla legislazione vigente il PR:
  - a) Rimanda al Regolamento edilizio per le indicazioni di natura morfologica, tipologica, materica, tecnologica, estetico-visuale che devono orientare le trasformazioni edilizie all'interno delle Zone di iniziativa comunale orientata.
  - b) Per i Beni culturali di cui all'Articolo 51 detta le seguenti prescrizioni:
    - le destinazioni ammesse sono quelle indicate nelle relative norme d'ambito purché compatibili con la tutela dei valori storico-architettonici del bene stesso definita dalla Sovrintendenza;
    - gli interventi edilizi compresi nel raggio di 50 m dal perimetro dell'elemento indicato dal PGT devono garantire la visibilità e la fruibilità del bene stesso.
2. Tutti gli interventi di:
  - sistemazione morfologica del terreno;
  - regimazione idraulica;
  - strutturazione di zone umide;
  - imboschimento e gestione forestale;
  - compensazione ambientale;
  - mitigazione paesistico-ambientale riferiti a insediamenti, reti energetiche, impianti tecnologici e infrastrutture;
  - recupero ambiti di cava;assumono come riferimento i repertori e i regolamenti emanati da Regione, Città Metropolitana e Parco Ticino (Abaco del territorio a fini paesistici del Parco), con prescrizione di utilizzo di specie autoctone di provenienza locale scelte sulla base dell'arredo vegetale presente nel contesto.
3. La disciplina per la riduzione del degrado e per la riqualificazione degli elementi detrattori è contenuta nelle specifiche norme d'ambito con particolare riferimento alle aree maggiormente connotate da fenomeni di dequalificazione paesistica.

## **CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA**

### **Articolo 54 – Obiettivi e azioni**

1. Il PR individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:
  - migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
  - ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
  - diminuire le emissioni inquinanti;
  - indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
  - introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
  - diffondere un atteggiamento progettuale attento alle tematiche ambientali;
  - incentivare le iniziative virtuose;

- favorire la gestione corretta e sostenibile delle acque meteoriche;
  - incrementare la resilienza agli effetti dell'isola di calore.
2. Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via prioritaria i seguenti principi guida:
- a. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
  - b. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
  - c. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi, al fine di ridurre il consumo idrico potabile pro-capite.
  - d. Devono essere applicati i principi di invarianza idraulica e idrologica e di drenaggio urbano sostenibile a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla condizione preesistente.
  - e. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio di sostenibilità ambientale della costruzione e in particolare:
    - la localizzazione (anche con riferimento ai livelli di anomalia termica);
    - la morfologia del lotto di intervento;
    - la forma dell'edificio;
    - l'uso;
    - le abitudini degli utenti;
    - le tecnologie e i materiali impiegati.
  - f. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione scegliendo opportunamente:
    - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
    - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
    - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue);
    - i sistemi per la gestione sostenibile delle acque meteoriche;
    - gli interventi per contenere gli effetti dell'isola di calore.
  - g. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione atte a garantire adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
  - h. La realizzazione delle previsioni insediative deve essere condizionata alla contemporanea attuazione degli interventi che bilanciano il maggiore carico indotto sui consumi idrici, energetici da fonti non rinnovabili e sulle emissioni in atmosfera.
3. Le modalità applicative, parametri, i limiti e i requisiti prestazionali sono definiti dal Regolamento edilizio.

## **TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 55 – Natura e contenuti del Piano dei Servizi**

1. Le disposizioni di cui al presente TITOLO costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e dei procedimenti abilitativi comunque denominati.

#### **Articolo 56 – Definizioni in materia di servizi**

1. Le seguenti definizioni valgono per ogni progetto, iniziativa e atto all'interno delle materie di competenza del PS.

##### **55.1 Abitante teorico insediabile**

1. Un abitante teorico insediabile corrisponde a 40 m<sup>2</sup> di SL residenziale.

##### **55.2 Requisiti prestazionali**

1. Sono le caratteristiche qualitative e quantitative minime richieste per la fornitura di prestazioni o per la realizzazione di attrezzature riconosciute di interesse pubblico.
2. I requisiti sono definiti, per tipologia di servizio, dalle disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli.

##### **55.3 Servizi immateriali**

1. I servizi immateriali sono rappresentati dall'insieme di prestazioni riconosciute di interesse pubblico che non vengono svolte all'interno di una struttura fisicamente individuata, ma che viceversa sono fornite a domicilio o tramite reti.

##### **55.4 Cessione e asservimento all'uso pubblico**

1. Ai fini del presente PS la cessione gratuita al Comune e l'asservimento all'uso pubblico di aree e opere sono equiparati.

#### **Articolo 57 – Misure strutturali definite dallo Studio comunale di rischio idraulico**

1. Lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico, che si intende qui richiamato per intero, definisce i seguenti interventi quali misure strutturali di cui al RR 7/2017:

##### IS01 – Disconnessione rete acque bianche

L'intervento proposto prevede la disconnessione dei due rami di acque bianche che drenano la sede stradale e la rotonda tra Via Manzoni e Via Moro dalla rete mista di Via Manzoni (DN400) prevedendo un recapito delle acque bianche a dispersione in trincea drenante da ubicarsi lungo Via Moro, in occasione del rifacimento dei marciapiedi e parcheggi laterali. Il volume di accumulo stimato è pari a circa 200 mc.

L'intervento strutturale si applica alla criticità Po07

### **CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

#### **Articolo 58 – Riconoscimento di interesse pubblico**

1. Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche. Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria.

2. L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione, da parte della Giunta Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente PS.
3. Sulle aree individuate dal PS come Ambito per servizi di interesse pubblico, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione.
4. Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di riconoscimento di cui al presente Articolo.

#### Articolo 59 – Classificazione dei servizi

1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del PS, è suddiviso nelle seguenti categorie di Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito "servizi pubblici", "Ambiti per servizi" o "aree per servizi"):
  - a) Servizi pubblici con consumo di suolo
    - **Amministrazione (A):** le sedi istituzionali, delle forze dell'ordine, dei corpi/dipartimenti/agenzie dello Stato e dei soggetti di diritto pubblico e dei soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
    - **Assistenza (H):** gli immobili destinati ai servizi alla persona di carattere sociale, assistenziale e sanitario, gli asili nido nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
    - **Cimitero (C):** gli impianti per le sepolture e il culto dei defunti nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
    - **Impianto (T):** gli impianti per la gestione e sviluppo dei servizi tecnologici a rete o puntuali, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
    - **Istruzione (I):** le scuole, i centri di orientamento allo studio e i servizi di formazione professionale di ogni ordine e grado, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
    - **Religione (R):** gli immobili destinati alle attività di culto e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio, così come definite dalla legislazione vigente.
    - **Tempo libero (L):** gli immobili destinati ai servizi di carattere culturale, ricreativo e gli impianti sportivi, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
    - **Parcheggio (P):** gli immobili destinati alla sosta dei veicoli e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio. Con apposita simbologia "**SV**" è individuata l'area destinata per le installazioni dei circhi, delle attività dello spettacolo viaggiante e dei parchi di divertimento. In tale area sono ammesse solo strutture temporanee e per il solo tempo oggetto di autorizzazione.
    - **Strada:** aree ad uso pubblico e infrastrutture connesse funzionali alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare.
    - **Ferrovia:** aree e infrastrutture destinate al servizio ferroviario
    - **Servizi abitativi (S):** servizi abitativi realizzati al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio ai sensi della LR 16/2016.
  - b) Servizi pubblici senza consumo di suolo
    - **Verde (V):** i parchi pubblici, le aiuole, aree di sgambamento cani, gli orti urbani, le aree di riequilibrio ecologico, nonché le relative strutture funzionali allo svolgimento del servizio.

2. Il mutamento di destinazione di un'area dalla categoria Servizi senza consumo di suolo verso la categoria Servizi con consumo di suolo deve garantire il rispetto dei parametri di legge in materia di consumo di suolo; la delibera di approvazione dovrà esplicitamente darne atto prevedendo contemporaneamente la compensazione con analoga riduzione di ulteriori servizi a consumo di suolo al fine di garantire l'invarianza dei valori.
3. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza, le previsioni del PS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

#### **Articolo 60 – Rete Ecologica**

1. Il PGT all'interno dell'elaborato PS2:
  - assume e dettaglia l'articolazione geografica della rete ecologica prevista da Parco Ticino, Regione e Città Metropolitana.
  - prevede una ulteriore articolazione e ampliamento a livello comunale.
2. Le disposizioni operative volte al raggiungimento degli obiettivi regionali e metropolitani sono recepite nelle norme degli ambiti urbanistici direttamente interessati dagli elementi componenti la rete ecologica e nello specifico:
  - Ambito residenziale di interesse paesistico di cui all'Articolo 36;
  - Ambito agricolo comunale di cui all'Articolo 45;
  - Ambito dei corsi d'acqua di cui all'Articolo 48;

#### **Articolo 61 – Ambiti per servizi di interesse pubblico - Generalità**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi della L.R. 12/2005.
2. L'attuazione delle previsioni spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di cui all'Articolo 58.
3. L'elaborato PS1 riporta per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione indicata all'Articolo 59. Tale indicazione può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto, senza che ciò costituisca variante al PGT, purché ne venga ribadito l'interesse pubblico.
4. Gli indici ed i parametri per ciascuna area sono quelli risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto indicato nei successivi articoli.
5. Fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) sono vietate le nuove costruzioni;
  - b) gli edifici e i manufatti esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria senza alcuna modifica della destinazione d'uso;
  - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
  - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
  - e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT
  - f) è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - g) è ammessa, da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.



**Articolo 62 – Ambiti per servizi – Destinazioni d'uso**

1. Nelle aree per servizi di cui al presente TITOLO III sono vietate in via generale tutte le destinazioni d'uso di cui all'Articolo 19 tranne la categoria Servizi, fatte salve le specifiche prescrizioni prevalenti di cui ai commi successivi.
2. È ammessa la destinazione d'uso Agricoltura purché nella forma della sola coltivazione in campo aperto, cioè senza realizzazione di alcun manufatto.
3. Nelle aree classificate come Assistenza, Tempo libero e Religione sono ammessi esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici, ma solo se disciplinati da specifica convenzione e nei limiti di cui all'Articolo 63.
4. Nelle aree classificate come Verde sono ammessi esercizi pubblici, ma solo se disciplinati da specifica convenzione e nei limiti di cui all'Articolo 63.
5. Nelle aree classificate come Religione sono ammesse inoltre:
  - a) le funzioni residenziali previste dalla legislazione vigente;
  - b) strutture e attività ascrivibili alle funzioni Istruzione, Assistenza, Tempo libero e Servizi abitativi di cui all'Articolo 59.
6. Nelle aree classificate come Servizi abitativi e nelle aree di altre categorie con presenza di alloggi comunali è ammessa la destinazione d'uso Abitare.
7. In deroga a quanto sopra l'Amministrazione Comunale può, per le aree di proprietà e di uso pubblico, prevedere qualunque destinazione d'uso, mentre gli altri soggetti/Enti dovranno preventivamente convenzionare con l'Amministrazione Comunale l'ammissibilità delle destinazioni sopra vietate per valutarne l'interesse pubblico.

**Articolo 63 – Disposizioni per la realizzazione delle aree per servizi**

1. La realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi a cura dell'Amministrazione Comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, anche mediante affidamento a terzi, avviene secondo il progetto approvato a norma di legge, indipendentemente dai parametri di cui ai commi successivi.
2. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accettare la realizzazione diretta delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi a cura di altri soggetti rispetto a quelli indicati al comma precedente; in tale fattispecie:
  - a) la convenzione di attuazione deve prevedere, nel rispetto delle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, le specifiche caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, le opportune analisi tecniche e amministrative per la determinazione dei costi delle opere da eseguire, nonché le modalità di svolgimento del collaudo delle opere a lavori conclusi;
  - b) la realizzazione avviene, per la specifica destinazione indicata, secondo i seguenti parametri, fatto salvo quanto specificato in via prevalente nei successivi commi:
    - $IF = 0,5 \text{ mq/mq}$
    - $IC \leq 50 \%$
    - $H =$  da definirsi in sede di presentazione del progetto
    - $IPF \geq 20\%$
  - c) l'Amministrazione Comunale può prescrivere il reperimento o l'integrazione delle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
3. Ai fini del calcolo della SL esistente, è computabile solo la SL degli edifici o porzioni degli edifici assoggettati a servizio od attrezzatura pubblica o di uso pubblico;
4. È sempre consentito, a prescindere dai parametri di cui alle presenti NDA:
  - a) un incremento a tantum della SL esistente, fino ad un massimo del 20%, in relazione ad obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale del servizio;
  - b) l'adeguamento tecnologico degli impianti;
  - c) effettuare interventi per il superamento delle barriere architettoniche;

- d) l'adeguamento alle norme di sicurezza o alla normativa sovraordinata.
5. Nelle aree classificate come Parcheggio l'IC è pari al 5%.
  6. Nelle aree classificate come Tempo libero (L) è consentita la realizzazione di SL da destinare a esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici nella misura massima del 10% della SL totale e comunque con il limite di 150 mq di SL.
  7. Nelle aree classificate come Religione (R) si applicano i seguenti parametri:
    - IF = 0,3 mq/mq
    - IC ≤ 50%
    - H ≤ da definirsi in sede di presentazione del progetto.
  8. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 50% della SL.
  9. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a PA o PCC, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo presente e programmato.
  10. La rete indicata nell'elaborato PS1 individua i principali percorsi ciclopeditoni esistenti e/o in corso di realizzazione e quelli di progetto. I tracciati indicati rappresentano solo gli itinerari e possono subire modifiche di ordine planimetrico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto senza che ciò costituisca Variante al PGT. L'individuazione di un tracciato sottende la compatibilità urbanistica dello stesso rispetto all'Unità territoriale interessata.
  11. All'interno del sedime delle Strade come sopra definite è sempre possibile realizzare spazi pubblici per la sosta.

#### **Articolo 64 – Disposizioni per i piani attuativi e strumenti equipollenti**

1. Le presenti disposizioni si applicano ai piani attuativi, agli strumenti di programmazione negoziata, agli altri strumenti comunque denominati aventi valore di piano attuativo e ai permessi di costruire convenzionati.
2. Per gli strumenti di cui al comma 1 individuati dal PGT deve essere prevista:
  - a) L'asservimento all'uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree costituenti il Contributo al sistema dei servizi previste dalle schede di cui all'AN1 e AN2;
  - b) la realizzazione a cura del soggetto proponente delle opere di urbanizzazione primaria nonché delle aree interne al perimetro dell'Ambito costituenti il Contributo al sistema dei servizi così come previste dalle schede di cui agli allegati AN1 e AN2.
3. La manutenzione ordinaria (sfalcio delle aree a prato, potatura delle alberature, ripristino del manto d'asfalto in corrispondenza di buche, rimessa in quota dei chiusini, ecc.) delle aree e delle opere realizzate ai sensi del comma precedente è a carico del soggetto privato attuatore e dei suoi aventi causa.
4. Fatte salve le disposizioni prevalenti di cui agli allegati AN1 e AN2, qualora l'acquisizione delle aree di cui sopra non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali si applica l'Articolo 65.
5. Per gli strumenti di cui al comma 1 non individuati dal PGT si devono localizzare, attrezzare e cedere gratuitamente le aree per opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione. Devono inoltre localizzare, attrezzare e cedere gratuitamente aree per opere secondaria in misura non inferiore a:
  - Abitare, Terziario, Turismo e Mixité = 80% della SL
  - Produzione = 20% della SL
  - Spettacolo e Datacenter = 50% della SL
  - Logistica e Medio commercio primo livello = 100%
  - Medio commercio secondo livello = 150%
  - Grande commercio = 200% della SL

- Carburanti, Agricoltura, Servizi = 0% della SL.  
L'insediamento degli enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 71/2017 non comporta il reperimento di aree per servizi
- 6. Le aree di cui al comma precedente possono essere localizzate in tutto o in parte all'interno del perimetro di intervento a giudizio dell'Amministrazione comunale.
- 7. Le quantità minime di cui al presente Articolo si applicano anche in caso di mutamento di destinazione d'uso con opere, con riferimento alle superfici oggetto di mutamento secondo le modalità di cui all'Articolo 20.
- 8. Gli strumenti di cui al comma 1 devono prevedere l'attuazione della capacità edificatoria massima indicata nelle norme d'ambito in misura minima pari a:
  - 90% nel caso di destinazioni residenziali;
  - 85% negli altri casi.
- 9. La quantità di aree per servizi predeterminata dal PGT nelle specifiche norme d'ambito è da ritenersi vincolante e fissa, indipendentemente dall'eventuale minor edificazione realizzata.
- 10. In caso di accesso carraio verso proprietà private prospicienti aree destinate o da destinare a parcheggio, il computo della dotazione di aree per servizi non considera le superfici il cui utilizzo pubblico è pregiudicato dalla presenza dei medesimi accessi.
- 11. L'edificazione sulle aree cedute dallo strumento attuativo deve avvenire nel rispetto delle norme di PA, PCC o del PS.

#### **Articolo 65 – Monetizzazione delle aree per servizi**

1. Fatto salvo quanto puntualmente disposto dal DP o dal PR per specifici interventi, il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi è possibile nei seguenti casi:
  - negli ARU e AT per le quantità da reperire non obbligatoriamente all'interno degli ambiti individuati, secondo i disposti delle specifiche schede;
  - per gli interventi diretti convenzionati o i mutamenti di destinazione d'uso quando le aree da reperire sono complessivamente inferiori a 50 m<sup>2</sup>;
  - per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree da reperire sono inferiori a 100 m<sup>2</sup>;
  - al di sopra delle soglie definite ai punti precedenti, la monetizzazione è ammessa nel Tessuto di impianto tradizionale, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento;
  - nelle aree soggette a intervento urbanistico preventivo non individuato dal PGT fino ad una quota massima pari al 50%; tale monetizzazione è possibile esclusivamente qualora non siano cedute e realizzate opere ritenute utili e necessarie per il corretto sviluppo del sistema dei servizi.
2. Il valore unitario di monetizzazione è determinato annualmente dal Consiglio Comunale sulla base del reale costo di acquisizione e attrezzatura delle aree suddivise secondo le tipologie di servizio.
3. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per:
  - il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale;
  - il reperimento di parcheggi pubblici;
  - la costruzione del sistema del verde attrezzato e di interesse naturalistico e paesistico-ambientale;
  - la creazione o il mantenimento di strutture o di attività di utilità collettiva e comunitaria.

#### **Articolo 66 – Servizi immateriali**

1. In alternativa a quanto disposto agli articoli precedenti in materia di aree per servizi da reperire o cedere negli interventi edilizi e urbanistici è possibile fornire un servizio immateriale quantificato secondo il seguente criterio di equivalenza.

Importo derivante dalla monetizzazione della superficie equivalente	= numero anni di fornitura del servizio
costo annuo del servizio fornito	

2. Il valore del costo annuo è determinato annualmente mediante apposito atto sulla base dei reali costi sostenuti per l'attivazione e il mantenimento in esercizio del servizio.
3. Il servizio è fornito previa stipula di apposito atto di cui all'Articolo 58 che regola:
  - i requisiti della fornitura;
  - la durata del servizio;
  - le penali in caso di inosservanza dei patti stipulati;
  - le procedure di termine del servizio.
4. I servizi forniti in ottemperanza al presente articolo sono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.
5. Il ricorso alla fornitura del servizio immateriale è previsto esclusivamente in alternativa alla monetizzazione o al reperimento delle aree per servizi all'esterno dell'ambito di intervento.

#### **Articolo 67 – Requisiti prestazionali delle attrezzature di interesse pubblico**

1. Per ciascuna categoria di servizio sono definiti, mediante apposito atto, i valori quantitativi che contraddistinguono i requisiti prestazionali minimi necessari per il riconoscimento dell'interesse pubblico di cui all'Articolo 58.
2. Le tematiche oggetto di regolamentazione sono:
  - orari di apertura;
  - tariffe riservate all'utenza convenzionata;
  - fasce orarie o spazi ad uso esclusivo per l'utenza convenzionata;
  - ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione;
  - durata della concessione d'uso e attribuzione dei diritti di proprietà al termine della convenzione;
  - ammontare del canone di gestione a favore dell'Amministrazione Comunale;
  - rapporto proporzionato tra addetti al servizio e utenti.
3. Altre tematiche possono essere determinate dall'Amministrazione Comunale.
4. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti.

#### **Articolo 68 – Multifunzionalità delle aree a verde**

1. Le aree destinate alla formazione di parchi e giardini pubblici possono essere oggetto di specifica convenzione tra soggetti privati e l'Amministrazione Comunale al fine di dotarle dal punto di vista arboreo.
2. Tali convenzioni possono prevedere l'impianto di alberi in via temporanea o permanente comunque finalizzati alla creazione di aree ad elevata dotazione arborea o boscate rinnovate nel tempo attraverso opportune tecniche di governo selvicolturale anche di tipo flori-colturale. Le stesse convenzioni possono essere sottoscritte anche da soggetti diversi rispetto a quelli indicati all'art. 60 della L.R. 12/2005.
3. In ogni caso non è possibile stabilire convenzioni a tempo indeterminato.
4. La convenzione non produce alcun diritto di natura urbanistica e, nello specifico, non ha effetti sulla commercializzazione dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione sulle aree per servizi.
5. Le attività di cui ai precedenti commi non possono prevedere la realizzazione di strutture, impianti e manufatti a carattere permanente.

6. La commercializzazione dei prodotti e dei frutti è regolata dalla convenzione di cui al primo comma.
7. Le presenti aree devono contribuire alla funzione di riequilibrio ecologico. A tale scopo sono riconosciute quali ambiti prioritari per gli interventi di forestazione.
8. Gli interventi agroforestali nelle aree facenti parte di ecosistemi articolati e complessi (PLIS, corridoio ecologico, ecc.) devono relazionarsi e coordinarsi con eventuali altri progetti interessanti il medesimo ecosistema.
9. La progettazione delle aree deve coniugare le esigenze ricreative con la valenza ambientale ed ecologica.

## ALLEGATI

## **Elenco degli AT**

AT1 Donizetti - Mazzolari

AT2 Donizetti

AT3 Righi-Magenta-Circonvallazione

AT6 Industria

### **LEGENDA**



Confine comunale



Ambito di trasformazione (AT)



Subcomparto



Area in cessione



Quinta vegetale



Filare alberi



Pista ciclopedonale



Accesso veicolare



Elettrodotti



Distanza di prima approssimazione degli elettrodotti



Fontanili

**AT1 – Donizetti - Mazzolari**





**AT1 – Donizetti - Mazzolari**

Destinazione vietata	Agricoltura, Produzione, Logistica, Data center, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti	
Modalità attuativa	Piano attuativo	
Indici e parametri urbanistici		
Superficie territoriale (m²)	9.025	
Capacità edificatoria (m²)	2.135	
Altezza massima (m)	7,5	
Superficie coperta massima (m²)	2.350	
Indice di permeabilità territoriale (%)	30	
Contributo al sistema dei servizi		
Totale (m²)	1.708	
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m²)	500	
- destinazione	Parcheggio	
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m²)	1.208	
Prescrizioni per l'attuazione		
L'intervento deve prevedere la realizzazione: - di una pista ciclabile a doppio senso di marcia e in sede propria lungo via Donizetti; - di un filare di alberi di alto fusto lungo via Donizetti, anche all'interno della Sf purché contestualmente e omogeneamente costituito e disciplinato in termini di gestione dalla convenzione di PA; - l'allargamento di via Donizetti fino ad un calibro di 8 m.		
Individuazione catastale		
Foglio	3	
particella	1 (parte), 7 (parte), 8 (parte), 13 (parte), 17 (parte), 20 (parte), 25 (parte), 877 (parte), 900, 901, 935 (parte)	

**AT2 - Donizetti**



**AT2 – Donizetti**

Destinazione vietata	Agricoltura, Produzione, Logistica, Data center, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti	
Modalità attuativa	Piano attuativo con possibilità di suddivisione in due sub-comparti A e B	
Indici e parametri urbanistici		
Superficie territoriale (m2)		14.772
Capacità edificatoria (m²)		Sub-comparto A = 1.200 Sub-comparto B = 3.000
Altezza massima (m)		7,5
Superficie coperta massima (m²)		Sub-comparto A = 800 Sub-comparto B = 2.450
Indice di permeabilità territoriale (%)		30
Contributo al sistema dei servizi		
Totale (m²)		Sub-comparto A = 480 Sub-comparto B = 2.700
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m²)		Sub-comparto A = 200 Sub-comparto B = 700
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m²)		Sub-comparto A = 280 Sub-comparto B = 2.000
Prescrizioni per l'attuazione		
<p>L'intervento nel Sub-comparto A deve prevedere la realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- di una pista ciclabile a doppio senso di marcia e in sede propria lungo via Donizetti nel tratto indicato nello schema grafico della presente scheda;</li><li>- del marciapiede lungo via Donizetti;</li><li>- di un filare di alberi di alto fusto lungo via Donizetti;</li></ul> <p>L'intervento nel Sub-comparto B deve prevedere la realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- di una pista ciclabile a doppio senso di marcia e in sede propria lungo via Donizetti nel tratto indicato nello schema grafico della presente scheda;</li><li>- del marciapiede lungo via Donizetti;</li><li>- di un filare di alberi di alto fusto lungo via Donizetti.</li></ul>		
Individuazione catastale		
Foglio		3
particella		32, 729

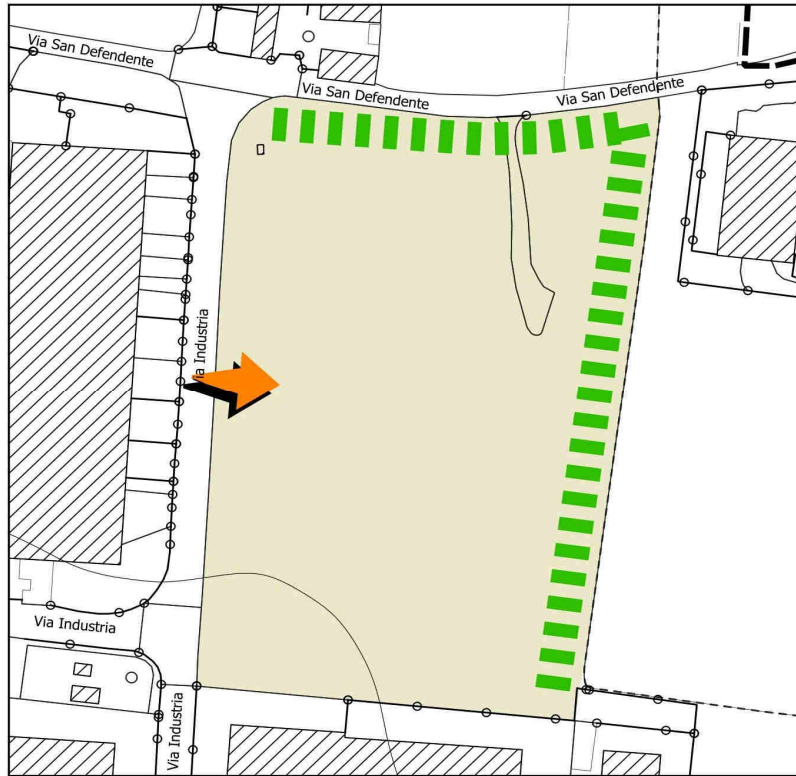
**AT3 – Righi - Magenta - Circonvallazione**



**AT3 – Righi - Magenta - Circonvallazione**

Destinazione vietata	Agricoltura, Produzione, Logistica, Data center, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello
Modalità attuativa	Piano attuativo
<i>Indici e parametri urbanistici</i>	
Superficie territoriale (m2)	26.297
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )	6.500
Altezza massima (m)	7,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )	5.650
Indice di permeabilità territoriale (%)	30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>	
Totale (m <sup>2</sup> )	5.200
Da reperire all'interno dell'Ambito	
- quantità (m <sup>2</sup> )	5.200
- destinazione	Parcheggio e Verde urbano
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )	
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>	
<p>L'intervento deve prevedere la realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'interno delle aree di pertinenza private, di una quinta vegetale con alberi di alto fusto (anche secondo le linee guida del PTM) verso la circonvallazione e la zona industriale;</li> <li>- di una strada a doppio senso di marcia tra via Righi e Magenta (con allargamento della stessa via Magenta) in corrispondenza dell'elettrodotto lungo l'itinerario indicato nello schema grafico della presente scheda;</li> <li>- di una pista ciclabile a doppio senso di marcia in sede propria lungo via Righi nel tratto interno all'Ambito e lungo la strada di nuova formazione; al bordo della pista ciclabile lungo la strada di nuova realizzazione deve essere impiantato un filare di alberi di alto fusto.</li> </ul> <p>Il Piano attuativo deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- organizzare l'accessibilità solo su via Righi e/o sulla strada di nuova formazione;</li> <li>- concentrare il verde urbano nella parte ovest dell'AT come indicato nello schema grafico della presente scheda;</li> <li>- verificare eventuali disposizioni in materia di rischio archeologico.</li> </ul> <p>Si segnala che una porzione dell'area ricade all'interno della Distanza di prima approssimazione dell'elettrodotto.</p>	
<i>Individuazione catastale</i>	
Foglio	4
particella	161, 162 (parte), 349, 350 (parte), 351, 352 (parte), 356, 359, 363, 365, 409, 411, 413

**AT6 – Industria**



AT6 – Industria	
Destinazione vietata	Abitare, Data center, Logistica, Grande Commercio
Modalità attuativa	Piano attuativo anche suddiviso in sub-comparti, attuabili in forma indipendente e in tempi diversi, purché ciascuno concorra, proporzionalmente alla capacità edificatoria massima del singolo sub-comparto, al raggiungimento degli obiettivi quantitativi e qualitativi di cui alla presente scheda
<i>Indici e parametri urbanistici</i>	
Superficie territoriale (m2)	21.115
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )	12.000
Capacità edificatoria aggiuntiva (m <sup>2</sup> )	1.200
Superficie di compensazione (m <sup>2</sup> )	6.000
Altezza massima (m)	10
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )	10.200
Indice di permeabilità territoriale (%)	30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>	
Totale (m <sup>2</sup> )	2.560
Da reperire all'interno dell'Ambito	
- quantità (m <sup>2</sup> )	1.500
- destinazione	Parcheggio e Verde urbano
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )	
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>	
<p>L'intervento deve prevedere la realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di una quinta vegetale con alberi di alto fusto e arbusti (anche secondo le linee guida del PTM), di ampiezza minima 10 m, lungo i confini nord e est;</li> <li>- il mantenimento a cielo aperto del corso d'acqua esistente al confine est.</li> </ul> <p>L'intervento dovrà prestare particolare attenzione alla tutela della risorsa idrica sotterranea (pozzo pubblico situato nelle vicinanze).</p>	
<i>Individuazione catastale</i>	
Foglio	2
particella	175 (parte), 176 (parte), 232, 244, 455 (parte), 456, 500 (parte), 501 (parte)

## **Elenco degli ARU**

ARU 2 - Circonvallazione  
ARU 3 - Roma  
ARU 4 - Magenta  
ARU 5 - Righi  
ARU 6 - Magenta - Righi  
ARU 7 - Folletta  
ARU 8 - S.Defendente  
ARU 10 - Giulini  
ARU 11 - Garibaldi - Manzoni  
ARU 12 - Righi  
ARU 14 - S.Defendente - Righi  
ARU 15 - Toscanini  
ARU 16 - S.Defendente Est  
ARU 17 - Magnana  
ARU 18 - SS11  
ARU 19 - 25 aprile

### **LEGENDA**



Edificio da conservare e valorizzare



Area in cessione



Ambito per servizi di interesse pubblico - Verde e Parcheggio



Area con prescrizioni per reticolo idrico



Quinta vegetale



Passaggio pedonale



Percorso ciclopedonale



Accesso veicolare



Parcheggio



Elettrodotti



Fascia di rispetto elettrodotti



Fontanili



Fascia di tutela Naviglio Grande



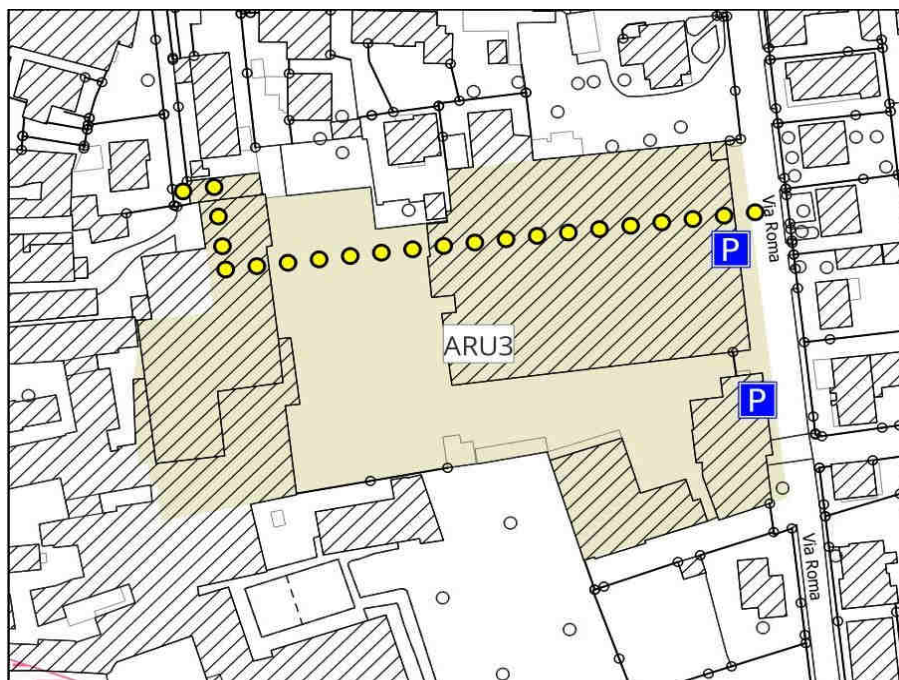
**ARU2 - Circonvallazione**



**ARU2 - Circonvallazione**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato (PCC)
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		3.631
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		1.500
Altezza massima (m)		7,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		1.500
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		1.200
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		375
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		825
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>L'intervento deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione, all'interno delle aree di pertinenza private, di una quinta vegetale con alberi di alto fusto (anche secondo le linee guida del PTM) verso la strada di circonvallazione;</li> <li>- accesso veicolare solo da via S.Defendente.</li> </ul> <p>La SL complessiva assegnata comprende eventuali fabbricati esistenti ad uso abitativo che il PCC dovesse mantenere.</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		1
particella		74 (parte), 75 (parte), 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 431, 432, 433, 466, 467, 630 (parte), 439 (parte)

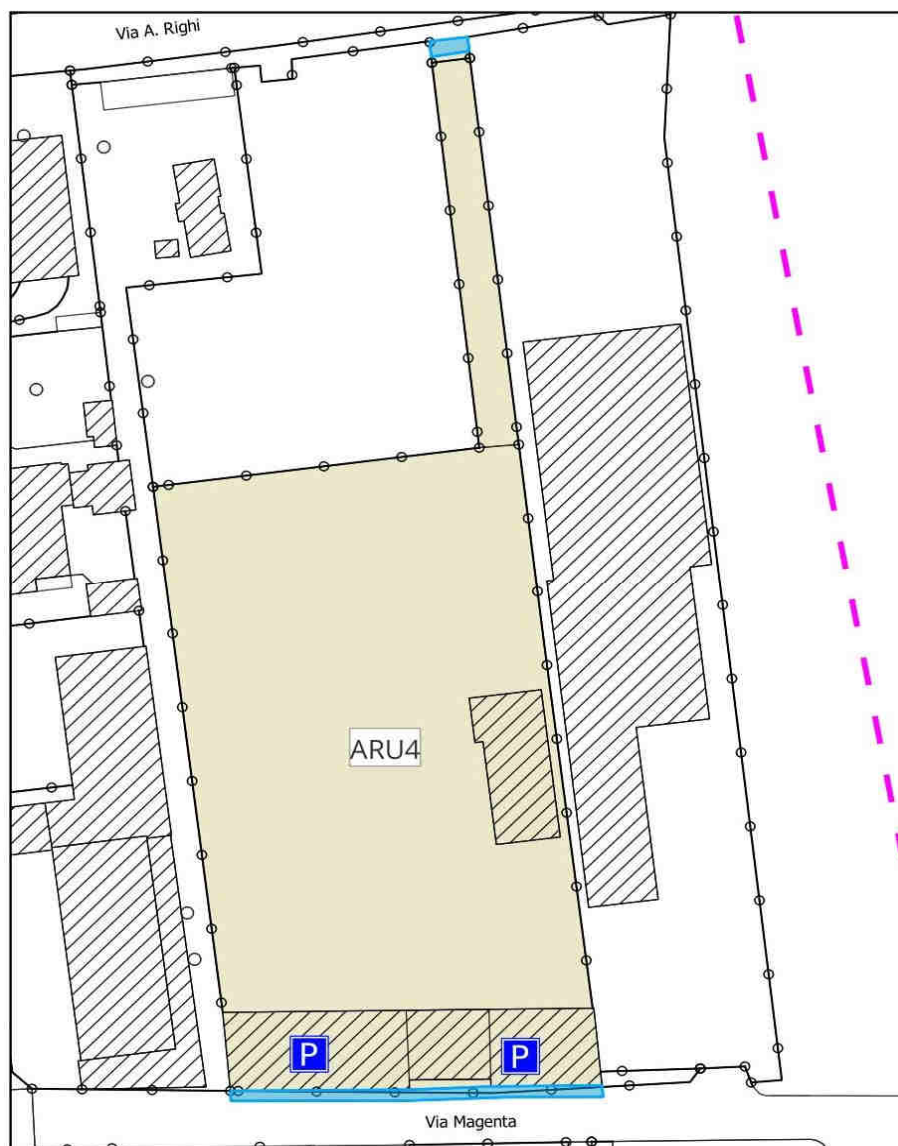
**ARU3 - Roma**



**ARU3 - Roma**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato (PCC)
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		13.360
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		5.000
Altezza massima (m)		10,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		3.000
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		4.000
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		1.000
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		3.000
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>Il Piano attuativo deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la permeabilità ciclo-pedonale pubblica da via Roma verso Piazza Italia;</li> <li>- concentrare almeno la metà delle aree a parcheggio pubblico in prossimità di via Roma;</li> <li>- prevedere tipologie di costruzioni coerenti con il contesto urbano. In particolare la porzione che si rapporta in modo diretto con l'ambito storico deve istituire relazioni paesistiche, dimensionali e linguistiche che siano congruenti con il tessuto esistente.</li> </ul> <p>Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono ridotti al 30% del previsto per tutti gli interventi conformi alle disposizione del PGT.</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		3
particella		403, 404, 444, 478, 684, 753

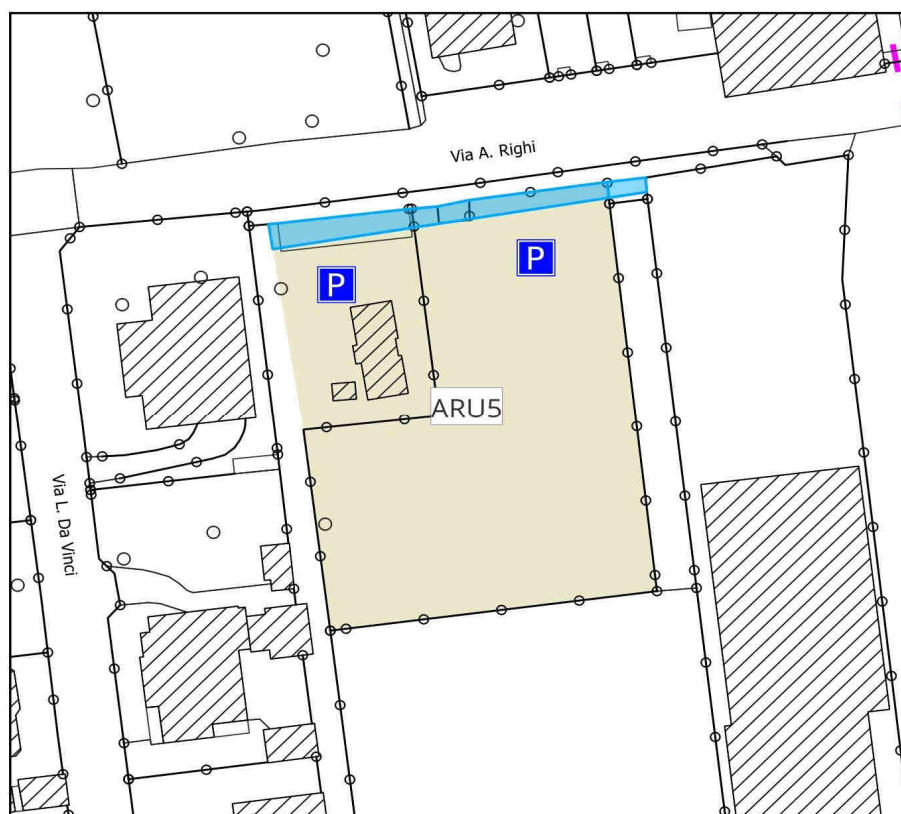
**ARU4 – Magenta**



**ARU4 - Magenta**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		4.323
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		700
Altezza massima (m)		7,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		700
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		560
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		260
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		300
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>L'intervento deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la cessione delle aree in fregio a via Magenta indicate nello schema grafico;</li> <li>- prevedere la formazione di parcheggi pubblici lungo via Magenta al di fuori della sede stradale;</li> <li>- cedere le aree per la realizzazione, nel tratto interno all'Ambito, di una pista ciclabile a doppio senso di marcia in sede propria lungo via Righi; le aree devono essere cedute con massiciata e asfaltatura;</li> <li>- verificare eventuali disposizioni in materia di rischio archeologico.</li> </ul> <p>La SL complessiva assegnata comprende eventuali fabbricati esistenti che dovessero essere mantenuti.</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		4
particella		89, 376, 378

**ARU5 – Righi**

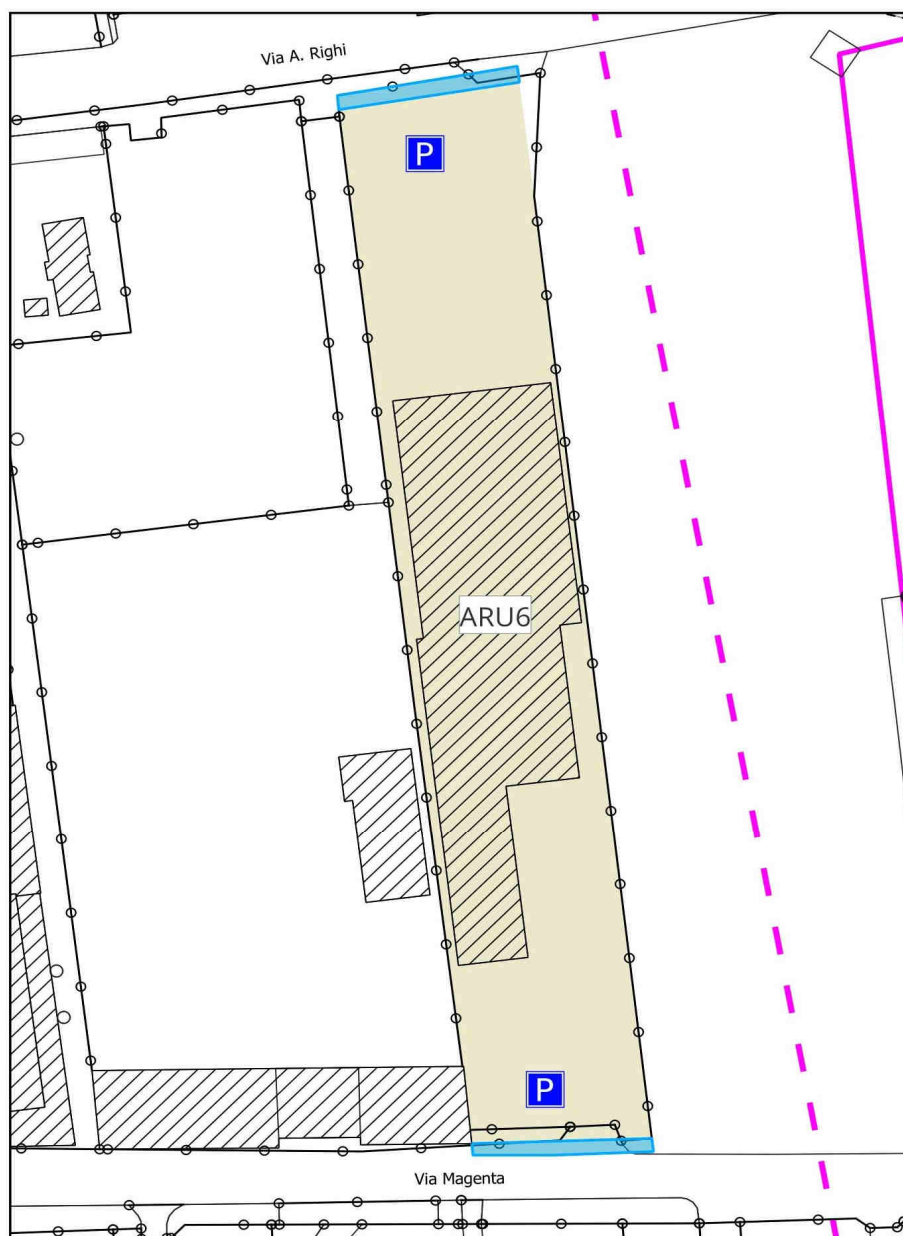


**ARU5 - Righi**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		2.335
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		900
Altezza massima (m)		7,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		900
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		720
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		260
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		460
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>L'intervento deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere la formazione di parcheggi pubblici lungo via Righi al di fuori della sede stradale;</li> <li>- verificare eventuali disposizioni in materia di rischio archeologico;</li> <li>- cedere le aree per la realizzazione, nel tratto interno all'Ambito, di una pista ciclabile a doppio senso di marcia in sede propria lungo via Righi; le aree devono essere cedute con massiciata e asfaltatura.</li> </ul> <p>La SL complessiva assegnata comprende eventuali fabbricati esistenti che dovessero essere mantenuti.</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		4
particella		384, 383



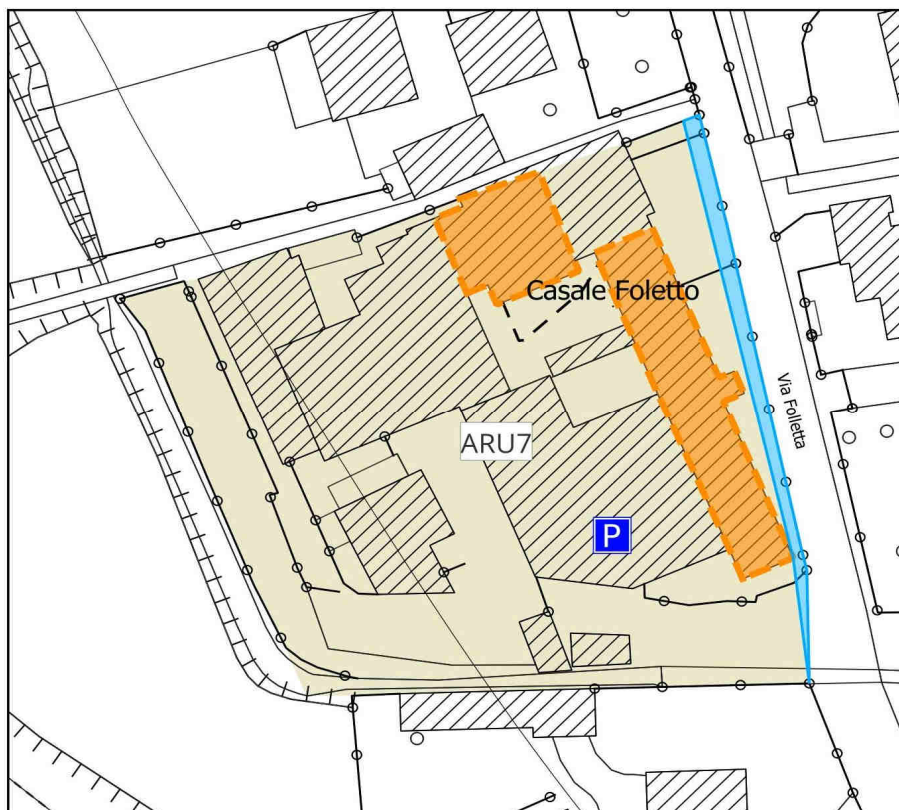
**ARU6 – Magenta - Righi**



**ARU6 - Magenta - Righi**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		3.380
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		800
Altezza massima (m)		7,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		800
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		640
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		230
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		410
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>L'intervento deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la cessione delle aree in fregio a via Magenta indicate nello schema grafico;</li> <li>- prevedere la formazione di parcheggi pubblici lungo via Righi e via Magenta al di fuori della sede stradale;</li> <li>- verificare eventuali disposizioni in materia di rischio archeologico;</li> <li>- cedere le aree per la realizzazione, nel tratto interno all'Ambito, di una pista ciclabile a doppio senso di marcia in sede propria lungo via Righi; le aree devono essere cedute con massiciata e asfaltatura.</li> </ul> <p>La SL complessiva assegnata comprende eventuali fabbricati esistenti che dovessero essere mantenuti.</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		4
particella		214

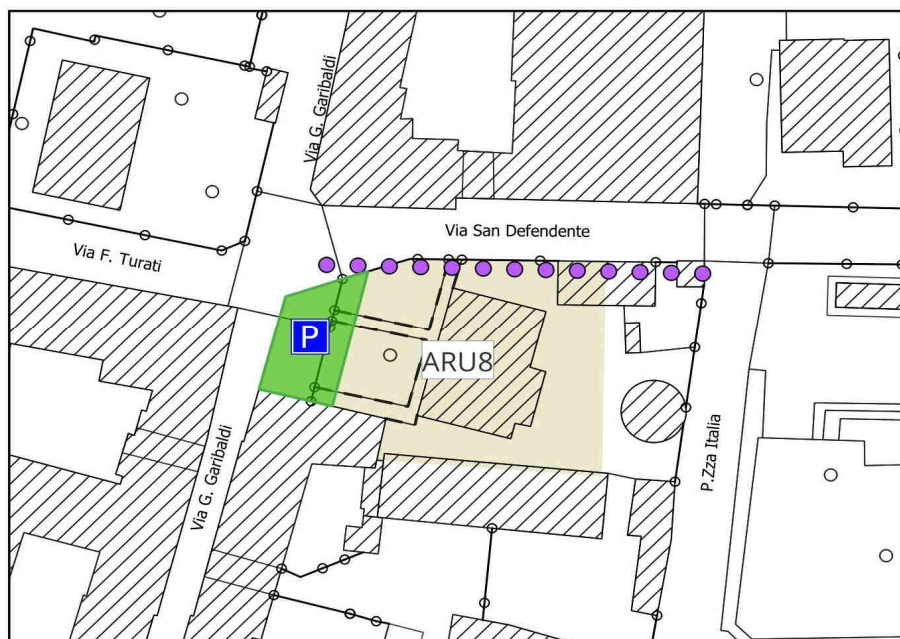
**ARU7 - Folletta**



**ARU7 - Folletta**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		4.743
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		SL autorizzata alla data 23/06/2012 + 10%
Altezza massima (m)		esistente - 7,5 per le nuove costruzioni
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		2.000
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		2.880
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		700
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		2.180
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>Il Piano attuativo deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere e ristrutturare l'edificio dell'ex filatoio; solo in caso di certificata non idoneità statica è possibile demolire l'edificio;</li> <li>- conservare e valorizzare i resti della antica chiesa;</li> <li>- eliminare il muro di recinzione bordo strada aumentando il calibro della stessa;</li> <li>- garantire un parcheggio pubblico direttamente accessibile dalla strada;</li> <li>- prevedere tipologie di costruzioni coerenti con il contesto storico secondo i disposti del Regolamento edilizio.</li> </ul> <p>Tale prescrizione assume maggiore rilevanza nel caso di mantenimento, come auspicato, degli edifici storici esistenti.</p> <p>Si segnala la presenza della fascia del fontanile (PTC Parco Naturale della Valle del Ticino).</p> <p>E' ammessa l'attuazione dell'intervento per sub-comparti. In tal caso si applicano i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree per servizi totali = 100% della SL di progetto</li> <li>- aree per servizi da reperire all'interno dell'ARU = 20% del totale aree per servizi</li> <li>- Rc = 40% della superficie del sub-comparto</li> </ul> <p>Non è consentito il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 12/2005.</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		8
particella		93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 454, 455, 456, 457, 98

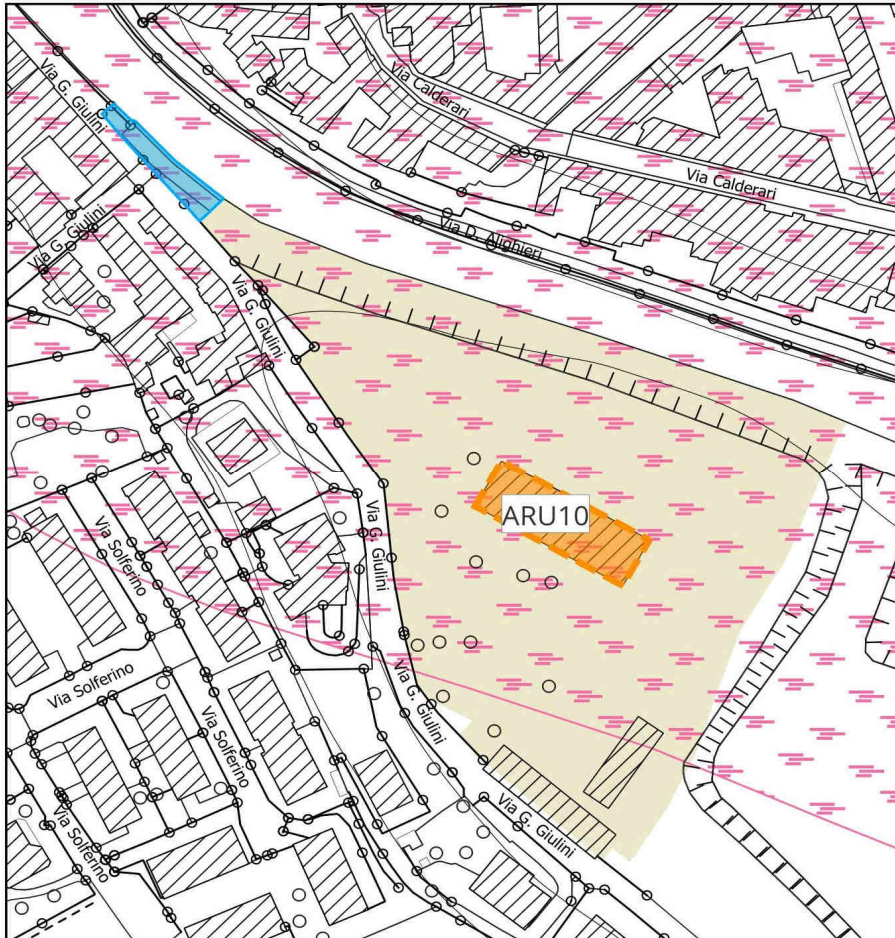
**ARU8 - S.Defendente**



**ARU8 - S.Defendente**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		1.020
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		SL autorizzata alla data 23/06/2012
Altezza massima (m)		esistente - 7,5 per le nuove costruzioni
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		250
Indice di permeabilità (%)		20
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		650
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		170
- destinazione		Parcheggio - Verde urbano
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>L'intervento deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- organizzare lo spazio pubblico tra via Garibaldi e via S.Defendente al fine di creare un parcheggio, con stallo per disabili, che risulti integrato e funzionale rispetto all'intersezione stradale;</li> <li>- creare un passaggio pedonale tra piazza Italia e via Garibaldi, preferibilmente lungo via S.Defendente (marciapiede);</li> <li>- salvaguardare il patrimonio arboreo esistente;</li> <li>- reperire all'interno dell'ARU o nei lotti confinanti i parcheggi privati previsti dal PGT</li> </ul> <p>Non è consentito il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 12/2005.</p> <p>Si segnala la presenza dell'area tutelata e della fascia di rispetto del pozzo idropotabile.</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		3
particella		309, 313

**ARU10 - Giulini**

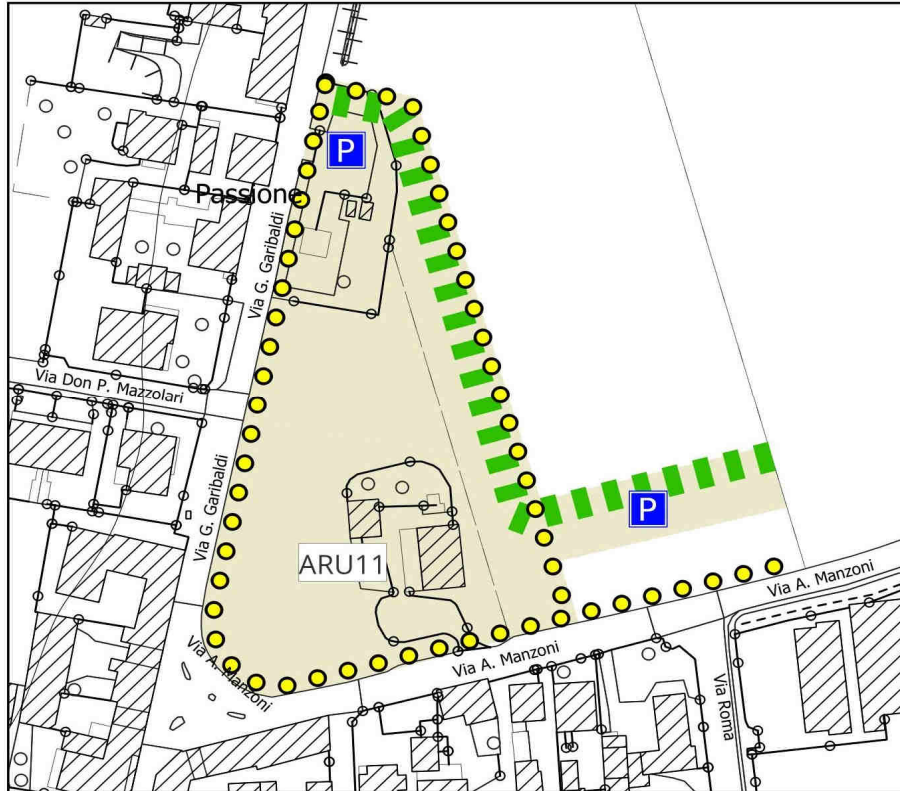


**ARU10 - Giulini**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		13.262
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		SL autorizzata alla data 23/06/2012
Altezza massima (m)		esistente
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		esistente
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		4.700
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		4.700
- destinazione		Verde urbano
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>L'intervento deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare e valorizzare il bene storico-architettonico secondo i disposti della Soprintendenza;</li> <li>- prevedere, per la ristrutturazione dell'edificio lungo via Giulini, tipologie edilizie, materiali e tecnologie costruttive consone al contesto storico tutelato;</li> <li>- prevedere la cessione delle aree indicate nello schema grafico;</li> <li>- riqualificare il parco sulla base di un progetto forestale condiviso con il Comune che tenga conto delle linee guida del PTM e delle disposizioni del PTRR per la fascia di mitigazione del Naviglio Grande.</li> </ul> <p>Si segnala la presenza della fascia del fontanile (PTC Parco Ticino).</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		7, 9
particella		Foglio 7: 129 Foglio 9: 1, 2, 3, 4, 6, 12, 13, 14 (parte), 225, 389



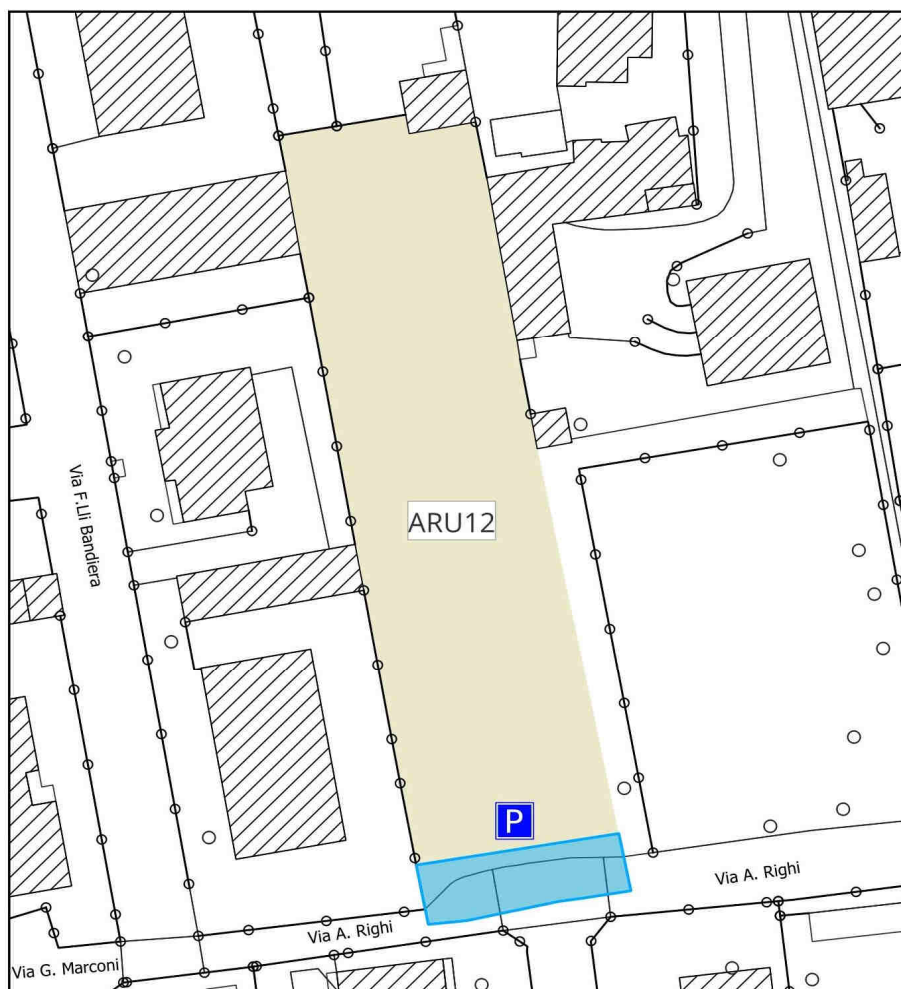
**ARU11 – Garibaldi - Manzoni**



**ARU11 – Garibaldi - Manzoni**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		10.757
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		3.000
Altezza massima (m)		7,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		2.000
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		2.400
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		1.500
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>L'intervento deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di due parcheggi pubblici dove indicato nello schema grafico;</li> <li>- la realizzazione di una pista ciclopedonale a doppio senso di marcia in sede propria lungo via Manzoni e via Garibaldi, anche al di fuori dell'ARU, collegando la pista esistente in via Mesero sino al Parcheggio previsto in via Manzoni; in alternativa all'itinerario lungo la viabilità pubblica è possibile realizzare la pista ciclopedonale, nella parte interna all'ARU, lungo il confine Ovesti;</li> <li>- la realizzazione, all'interno delle aree di pertinenza private poste ai confini est e nord, di una quinta vegetale con alberi di alto fusto e arbusti (anche secondo le linee guida del PTM) di ampiezza minima 10 m;</li> <li>- tipologie costruttive coerenti con il contesto urbano secondo i disposti del Regolamento edilizio.</li> </ul> <p>La SL complessiva assegnata comprende eventuali fabbricati esistenti che dovessero essere mantenuti.</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		1
particella		596 (parte), 623, 651

**ARU12 – Righi**



**ARU12 - Righi**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		2.675
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		900
Altezza massima (m)		7,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		700
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		720
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		200
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		520
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>L'intervento deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la cessione e il completamento della porzione di via Righi frontistante l'ARU;</li> <li>- l'allineamento della recinzione con quella esistente ad Est;</li> <li>- la realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Righi al di fuori della sede stradale</li> </ul>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		4
particella		13, 82, 84, 176 (parte), 283, 334

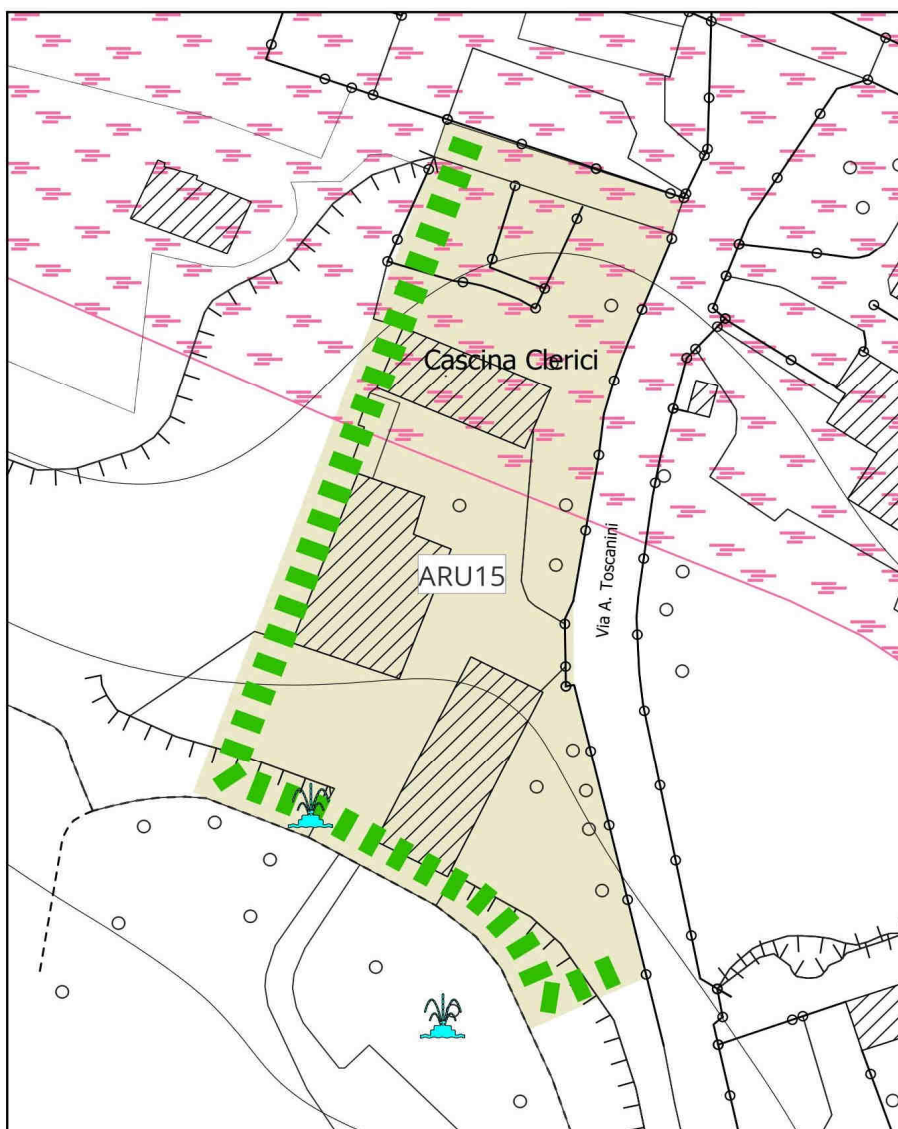
**ARU 14 – S.Defendente/Righi**



**ARU 14 – S.Defendente/Righi**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		4.332
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		1.200
Altezza massima (m)		7,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		1.100
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		960
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		300
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		660
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>L'intervento deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere scoperto il canale di derivazione;</li> <li>- la cessione e il completamento della porzione di via Righi frontistante l'ARU;</li> <li>- la cessione delle aree per la futura realizzazione della strada e della pista ciclabile (calibro complessivo 12 m) di collegamento fra via Righi e via S.defendente secondo le indicazioni contenute nell'allegato cartografico.</li> </ul> <p>Si segnala che una porzione dell'area ricade all'interno della Distanza di prima approssimazione dell'elettrodotto.</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		4
particella		23 (parte), 24, 220 (parte), 222, 288, 299, 298, 308, 461

**ARU 15 – Toscanini**

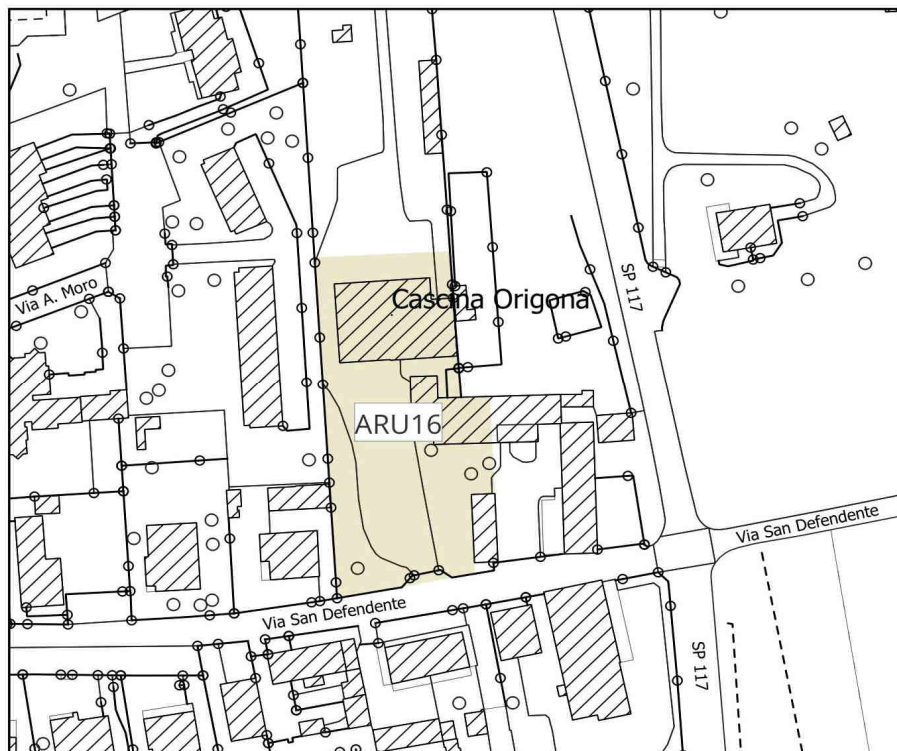


**ARU 15 – Toscanini**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		3.971
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		SL autorizzata alla data 23/06/2012
Altezza massima (m)		esistente - 7,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		700
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		720
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		200
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		520
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>La progettazione dell'area dovrà prestare particolare attenzione al reticolo idrico esistente, al sistema dei fontanili e agli orli di terrazzo.</p> <p>L'intervento deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in via prioritaria il recupero degli edifici esistenti;</li> <li>- in caso di ampliamenti, tipologie edilizie che siano coerenti con l'originale insediamento agricolo;</li> <li>- la tutela dell'elemento morfologico (orlo di terrazzo)</li> <li>- la piantumazione di una fascia alberata lungo il perimetro est e sud dell'area in continuità con le macchie arboree esistenti;</li> <li>- la creazione di impianti a verde con funzione di mitigazione all'interno della fascia di inedificabilità del Naviglio Grande (secondo i disposti del PTRR dei Navigli).</li> </ul> <p>Si segnala la presenza della fascia del fontanile (PTC Parco Naturale della Valle del Ticino e PTM) e la fascia di tutela del Naviglio Grande (PTRR)</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		9
particella		96, 97 98, 99, 454 (parte), 455 (parte), 459 (parte)



**ARU 16 – San Defendente Est**



**ARU 16 – San Defendente Est**

Destinazione vietata		Produzione, Logistica, Datacenter, Spettacolo, Grande commercio, Medio commercio secondo livello, Carburanti
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
Indici e parametri urbanistici		
Superficie territoriale (m²)		3.317
Capacità edificatoria (m²)		1.500
Altezza massima (m)		7,5
Superficie coperta massima (m²)		1.500
Indice di permeabilità (%)		30
Contributo al sistema dei servizi		
Totale (m²)		1.200
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m²)		375
- destinazione		Parcheggio
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m²)		825
Prescrizioni per l'attuazione		
<div>La SL complessiva assegnata comprende eventuali fabbricati esistenti ad uso abitativo che il PCC dovesse mantenere.</div>		
Individuazione catastale		
Foglio		1
particella		73 (parte), 76, 188

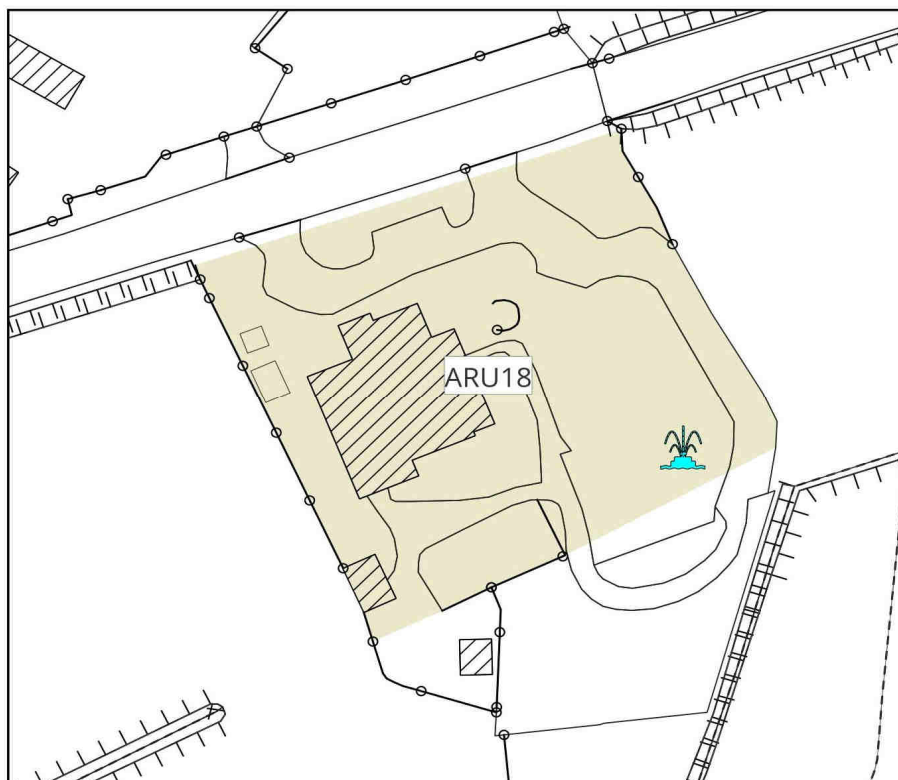
**ARU 17 – Magnana**



**ARU 17 – Magnana**

Destinazione vietata		Abitare, Data center, Logistica, Grande commercio
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
Indici e parametri urbanistici		
Superficie territoriale (m²)		3.913
Capacità edificatoria (m²)		2.000
Altezza massima (m)		8,5
Superficie coperta massima (m²)		2.000
Indice di permeabilità (%)		30
Contributo al sistema dei servizi		
Totale (m²)		600
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m²)		
- destinazione		
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m²)		600
Prescrizioni per l'attuazione		
<p>L'intervento deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione, all'interno delle aree di pertinenza private, di una quinta vegetale con alberi di alto fusto lungo il perimetro che si rivolge verso il territorio aperto;</li><li>- la realizzazione di un accesso organizzato da concordare con ente gestore della strada (in assenza di indicazione è prescritta la realizzazione di corsie indipendenti di accelerazione, decelerazione e incanalamento dei flussi veicolari);</li><li>- che la quota del piano terra degli edifici di progetto sia posta a quota inferiore di 1 m rispetto al piano della SS11.</li></ul> <p>La SL commerciale massima ammessa è 800 mq.</p> <p>La SL e la SCOP complessive assegnate sono comprensive dell'esistente.</p> <p>La fascia di rispetto stradale è inedificabile e può essere utilizzata solo per la realizzazione di parcheggi scoperti.</p> <p>Deve essere verificata mediante apposito Studio di incidenza la compatibilità degli interventi rispetto al SIC esistente a sud della ferrovia.</p> <p>Si segnala la presenza della fascia del fontanile (PTC Parco Naturale della Valle del Ticino e PTM).</p>		
Individuazione catastale		
Foglio		8
particella		122, 489

**ARU 18 - SS11**



**ARU 18 – SS11**

Destinazione vietata		Data center, Logistica, Grande commercio, Medio commercio secondo livello
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
<i>Indici e parametri urbanistici</i>		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		6.626
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		Esistente + 20%
Altezza massima (m)		Esistente
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		Esistente + 20%
Indice di permeabilità (%)		30
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>		
Totale (m <sup>2</sup> )		500
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		
- destinazione		
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		500
<i>Prescrizioni per l'attuazione</i>		
<p>L'intervento deve prevedere la realizzazione di un accesso organizzato da concordare con ente gestore della strada (in assenza di indicazione è prescritta la realizzazione di corsie indipendenti di accelerazione, decelerazione e incanalamento dei flussi veicolari).</p> <p>La Fascia di rispetto stradale è inedificabile e può essere utilizzata solo per la realizzazione di parcheggi scoperti.</p> <p>Deve essere verificata mediante apposito Studio di incidenza la compatibilità degli interventi rispetto al SIC esistente a sud della ferrovia.</p> <p>Si segnala la presenza della fascia del fontanile (PTC Parco Naturale della Valle del Ticino e PTM).</p>		
<i>Individuazione catastale</i>		
Foglio		12
particella		98, 99 (parte), 176, 182

**ARU 19 – Via 25 Aprile**



**ARU 19 – Via 25 Aprile**

Destinazione vietata		Agricoltura, Carburanti, Logistica, Grande commercio, Commercio secondo livello, Datacenter, Spettacolo
Modalità attuativa		Permesso di costruire convenzionato
Indici e parametri urbanistici		
Superficie territoriale (m <sup>2</sup> )		24.108
Capacità edificatoria (m <sup>2</sup> )		14.000
Altezza massima (m)		10,5
Superficie coperta massima (m <sup>2</sup> )		12.000
Indice di permeabilità (%)		15
Contributo al sistema dei servizi		
Totale (m <sup>2</sup> )		4.200
Da reperire all'interno dell'Ambito		
- quantità (m <sup>2</sup> )		
- destinazione		
Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito (m <sup>2</sup> )		4.200
Prescrizioni per l'attuazione		
<p>L'intervento deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione di una quinta vegetale, anche discontinua, nei tratti di perimetro indicati nello schema grafico, composta da specie adatte a costituire barriera schermante nei confronti degli edifici residenziali esistenti, fatto salvo diverse e motivate esigenze di spazi per la mobilità interna al servizio dell'attività e per i parcheggi;</li><li>- sistemi e tecnologie per minimizzare l'inquinamento acustico;</li><li>- la realizzazione del nuovo accesso carraio su via Negri;</li><li>- il divieto di accesso/uscita dei mezzi pesanti su via 25 Aprile;</li><li>- la riorganizzazione del parcheggio pubblico di via Negri interferito dalla creazione del nuovo accesso carraio, con mantenimento delle medesima capacità di stazionamento.</li></ul> <p>La convenzione deve porre a carico dei privati proponenti la manutenzione, per tutto il periodo di permanenza di una attività produttiva, del manto di usura di via Negri e dell'intersezione con via 25 Aprile.</p> <p>E' ammessa la costruzione a confine di proprietà previa convenzione tra proprietari.</p> <p>E' ammessa l'attività di logistica a stretto ed esclusivo servizio dell'attività insediata.</p> <p>Si segnala la presenza della fascia del fontanile (PTC Parco Naturale della Valle del Ticino).</p>		
Individuazione catastale		
Foglio		8
particella		39, 40, 44, 51, 52, 364 (parte), 676