

COMUNE DI VIMERCATE
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

PGT

PIANO DI
GOVERNO DEL
TERRITORIO



PROGETTISTA

Prof. Arch. Antonello Boatti

studio "A. Boatti e S. Paolini architetti associati"
Via Cenisio n. 76/4 CAP. 20154 - MILANO
P.IVA 11699440159 - E-MAIL: stbopa@pec.it

COLLABORATORI

Arch. Domenico Orlandi Arrigoni
Arch. Francesco Borrelli
Pianif. Jr Lorenzo Cringoli
Pianif. Jr Luca Bronzo

In collaborazione con **LAND**
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT

SINDACO: **Dott. Francesco Cereda**

ASSESSORE: **Avv. Mariasole Mascia**

SEGRETARIO GEN.: **Dott. Fabrizio Brambilla**

DIR. AREA GOV. DEL TERR. E INFRASTRUTTURE:
Arch. Giancarlo Scaramozzino

COLLABORATORI UFFICIO URBANISTICA:
Arch. Giovanni Dossi, Arch. Chiara Paoletto

Data: SETTEMBRE 2026

Adozione:

Approvazione:

Pubb. BURL:

Indice

TITOLO I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO MODIFICATO DAL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E DALLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI 6

CAPITOLO I – GENERALITÀ.....6

articolo 1 Contenuti del Piano di Governo del Territorio.....	6
articolo 2 Rapporti tra Piano di Governo del Territorio e altri livelli di Pianificazione.....	7
articolo 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio di Vimercate modificati dal nuovo Documento di Piano e dalla variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi	8
articolo 4 Disposizioni generali per il Piano di Governo del Territorio.....	9

CAPITOLO II – DISCIPLINA COMUNE AGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO COMUNALE 10

articolo 5 Definizioni.....	10
articolo 6 Parametri.....	11
articolo 7 Indici urbanistici	15
articolo 8 Destinazioni d’uso	16
articolo 9 Destinazione funzionale residenziale	17
articolo 10 Destinazione funzionale servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane.....	18
articolo 11 Destinazione funzionale produttiva e logistica	18
articolo 12 Destinazione funzionale terziaria e direzionale	19
articolo 13 Destinazioni d’uso commerciali e di somministrazione	20
articolo 14 Destinazione funzionale ricettiva	21
articolo 15 Destinazione funzionale agricoltura e rurale	21
articolo 16 Dotazione di parcheggi privati	22
articolo 17 Disciplina del confronto pubblico-privato per le procedure attuative e convenzionate	24
articolo 18 Perequazione, compensazione ambientale e oneri di compensazione	25
articolo 19 Incentivazione urbanistica.....	28
articolo 20 Sostituzione della quota di edilizia convenzionata con contributo sociale	29
articolo 21 Attuazione del Piano di Governo del Territorio	31
articolo 22 Intervento urbanistico preventivo e strumenti di programmazione negoziata.....	32
articolo 23 Interventi diretti	34
articolo 24 opere pubbliche	35

TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO 36

CAPITOLO I – GENERALITÀ..... 36

articolo 25 Finalità del Documento di Piano	36
articolo 26 Disposizioni sovracomunali	37
articolo 27 Efficacia e attuazione del Documento di Piano.....	37
articolo 28 Disciplina generale per i Programmi Integrati d’Intervento	37

CAPITOLO II – ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE..... 39

articolo 29 Contenuti essenziali con rimando al Piano delle Regole.....	39
articolo 30 Rete Ecologica Comunale	40

CAPITOLO III - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 42

articolo 31 Individuazione e perimetrazione degli Ambiti di Trasformazione	42
articolo 32 Criteri generali per l’attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione.....	43
articolo 33 Schede degli Ambiti di Trasformazione.....	48
AT. R1 - ambito di trasformazione – via Nobel	48
AT. R2 - Ambito di Trasformazione – Castellazzo	52

AT. R3 - Ambito di Trasformazione – via Porta	57
AT. 6 - Ambito di Trasformazione - Via Santa Maria Molgora	61
AT. R7 - Ambito di Trasformazione - Oreno – via Fermi	68
AT. R 9 - Ambito di Trasformazione - Vimercate Est-Burago	72
CAPITOLO IV – MOBILITÀ	78
articolo 34 Previsioni infrastrutturali sovraordinate	78
articolo 35 Viabilità esistente e interventi viabilistici locali in previsione.....	78
articolo 36 Mobilità dolce.....	78
articolo 37 Tracciato della metrolinca leggera (LRT – Light Rail System)	79
CAPITOLO V – OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO, CONSERVAZIONE E CREAZIONE DEI SERVIZI	79
articolo 38 Generalità.....	79
articolo 39 Traguardi / obiettivi.....	79
CAPITOLO VI – IL TESSUTO CONSOLIDATO	80
articolo 40 Ruolo del tessuto consolidato nel Documento di Piano e ricognizione dei piani esecutivi vigenti	80
CAPITOLO VII – SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE	82
articolo 41 Perimetro nuclei di antica formazione, aree ed edifici sottoposti a tutela d.lgs. 42/2004, Parchi storici e giardini, orli di terrazzo	82
articolo 42 Rischio archeologico.....	82
articolo 43 Fasce di rispetto	83
articolo 44 Area a rischio incidente rilevante.....	83
articolo 45 Vasca di laminazione	83
articolo 46 Tutela delle preesistenze in ambito agricolo	83
TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	84
CAPITOLO I – GENERALITÀ.....	84
articolo 47 Contenuti e disciplina di riferimento.....	84
articolo 48 Campo di applicazione e disciplina transitoria.....	85
articolo 49 Deroghe	86
articolo 50 Principi interpretativi	86
articolo 51 Contrasto stato di fatto con il P.G.T.	86
articolo 52 Opere di urbanizzazione e edificabilità	87
articolo 53 Utilizzazione degli indici edificatori.....	88
articolo 54 Parcheggi privati.....	89
articolo 55 Verde privato.....	90
CAPITOLO II – COMPONENTI TERRITORIALI E PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	91
SEZIONE I – Sicurezza territoriale	91
articolo 56 Aree ed edifici a rischi di incidente rilevante	91
articolo 57 Componente geologica, idrogeologica e sismica	91
SEZIONE II – Sistema ambientale e paesaggistico.....	92
articolo 58 Rete verde di ricomposizione paesaggistica	92
articolo 59 Ambiti di interesse provinciale (A.I.P.)	94
articolo 60 Varchi funzionali della rete ecologica	95
articolo 61 Parchi locali di interesse sovracomunale: Il P.L.I.S. del Parco Agricolo Nord Est – P.A.N.E. e sua proposta di ampliamento.....	95
articolo 62 Aree boscate esistenti	98
articolo 63 Aree boscate e interventi di rinaturalizzazione di progetto.....	99
articolo 64 Aree per il verde di connessione	101
articolo 65 Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico	101

articolo 66 Ambiti agricoli	102
articolo 67 Sistema delle acque superficiali – Torrente Molgora.....	105
articolo 68 Elementi geomorfologici	105
articolo 69 Viabilità di interesse paesaggistico (V.I.P.).....	106
articolo 70 Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (C.T.R.V.)	107
articolo 71 Salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità.....	108
SEZIONE III – Sistema viabilistico sovracomunale di progetto.....	109
articolo 72 Sistema viabilistico pedemontano	109
CAPITOLO III – AREE E IMPIANTI SOGGETTI A DISCIPLINA SPECIALE.....	109
articolo 73 Fasce di rispetto e ambiti di salvaguardia territoriale.....	109
articolo 74 Impianti di distribuzione di carburanti.....	112
articolo 75 Impianti per la radiodiffusione e la radiocomunicazione	114
CAPITOLO IV – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE	116
SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER L'INTERO TERRITORIO	116
articolo 76 Classificazione del territorio in ambiti urbanistici	116
articolo 77 Nuclei di antica formazione.....	117
articolo 78 Individuazione delle aree a rischio archeologico	122
articolo 79 Tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità.....	122
articolo 80 Tessuto prevalentemente residenziale a medio/alta densità.....	125
articolo 81 Ambiti di valore ambientale-architettonico.....	127
articolo 82 Tessuto prevalentemente non residenziale	129
articolo 82.bis Tessuto prevalentemente non residenziale – Energy Park	139
articolo 82.ter Criteri urbanistici per l'insediamento dei centri elaborazione dati (Data Center)	142
articolo 83 Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative alle trasformazioni nel tessuto urbano consolidato (aree di completamento e aree di riqualificazione).....	145
articolo 84 Aree di completamento (A.d.C.).....	151
AdC.1 - Ambito di completamento Vimercate – Via Rovereto	151
AdC.2 - Area di completamento via S.P. 2 Monza-Trezzo	154
AdC.A (SOCIALE)– Strada comunale della Roveda.....	158
AdC.B - Area di completamento – Via Bergamo	161
AdC.D – Area di completamento – via S. Maurizio	165
AdC.E1 – Area di completamento – via Bergamo	168
AdC.E2 – Ambito di compensazione urbanistica	174
AdC.G – Area di completamento – via Fiorbellina	178
articolo 85 Aree di riqualificazione (A.d.R.)	182
AdR.1 – Area di riqualificazione – via Galbussera.....	182
AdR.2 – Area di riqualificazione – via Principato	187
AdR.A – Via Cremagnani	191
AdR.B – Area di riqualificazione – via del Molinetto	196
AdR.C – Via Enrico Toti	201
articolo 86 Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative ai piani di recupero.....	206
articolo 87 Piani di recupero (P.R.)	207
articolo 88 Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) e Accordi di Programma vigenti (A.d.P.)	219
articolo 89 Preesistenze in ambito agricolo	220
articolo 90 Ambiti pubblici e di interesse generale.....	220
articolo 91 Servizi privati	221
articolo 92 Sensibilità paesistica del territorio e modalità esame dell'impatto paesistico.....	221
TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI	223
CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	223
articolo 93 Finalità, natura, contenuti, campo di applicazione ed efficacia del Piano dei Servizi.....	223
articolo 94 Classificazione dei servizi	226

articolo 95 Flessibilità funzionale delle destinazioni a servizi	228
articolo 96 Servizi pubblici esistenti e di progetto	228
articolo 97 Cessione perequativa di aree per servizi.....	232
articolo 98 Servizi immateriali	235
articolo 99 Incremento del fabbisogno di servizi generato dai mutamenti di destinazione d'uso	236
articolo 100 Servizi di urbanizzazione primaria afferenti agli interventi edilizi diretti	236
articolo 101 Infrastrutture viarie e attrezzature per la mobilità	236
articolo 102 Classificazione delle strade	237
articolo 103 Tracciato della metrotranvia leggera (LRT – Light Rail System).....	238
articolo 104 Servizi ed infrastrutture nel sottosuolo	238
articolo 105 Aree della rete ecologica provinciale e della rete Ecologica comunale	239
articolo 106 Parco Locale di Interesse Sovracomunale	239
articolo 107 Elementi di rimando al Piano delle Regole e al Documento di Piano	239

TITOLO I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO MODIFICATO DAL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E DALLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

CAPITOLO I – GENERALITÀ

ARTICOLO 1 CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il **Documento di Piano** (di seguito DdP);
- il **Piano delle Regole** (di seguito PdR);
- il **Piano dei Servizi** (di seguito PdS).

2. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono un unico corpo normativo di riferimento per il Piano di Governo del Territorio e disciplinano, in modo coordinato, il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;

3. Le Norme sono strutturate in una prima parte contenente disposizioni comuni, applicabili trasversalmente ai tre documenti del Piano, e in parti successive dedicate alle specifiche discipline del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

4. Le disposizioni delle presenti Norme devono essere lette e applicate in modo sistematico, nel rispetto della struttura e della funzione dei singoli documenti del Piano di Governo del Territorio.

5. Costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio:

- il Quadro conoscitivo;
- la Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- la componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito studio geologico redatta dalla

Dott.ssa Federica Ravasi e Dott. Fabio Fenaroli)

6. Costituiscono documenti concorrenti e correlati al Piano di Governo del Territorio, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate:

- il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS).
- l'individuazione del reticolo idrico minore e delle fasce di rispetto (di seguito Studio reticolo);
- il Piano di classificazione acustica del territorio comunale;
- il Regolamento edilizio.

I documenti di cui al presente comma costituiscono strumenti autonomi, disciplinati dalla rispettiva normativa di settore. Essi mantengono efficacia per le materie di rispettiva competenza, per quanto non in contrasto con le disposizioni del presente Piano di Governo del Territorio, e sono aggiornati, modificati o sostituiti secondo le procedure previste dalla normativa vigente. Le relative modifiche producono effetti ai fini dell'attuazione del PGT secondo quanto previsto dalla disciplina di settore, senza comportare modifiche al presente Piano, salvo diversa disposizione di legge.

Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo e il Regolamento Edilizio comunale mantengono efficacia per le parti non in contrasto con le disposizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

7. Ai sensi dell'art. 87 comma 1, della L.R. 12 del 2005 e dell'art. 3, comma 1, lettera v), L.R. n. 18 del 2019, il Piano di Governo del Territorio costituisce riferimento per la formazione e l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento.

8. Richiami al PTCP

Tutti i riferimenti al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) contenuti nelle presenti Norme di Attuazione si intendono riferiti agli articoli e alle disposizioni vigenti alla data di approvazione del presente PGT e, successivamente, alle corrispondenti disposizioni del PTCP nei suoi successivi aggiornamenti e varianti, anche qualora dovessero mutare numerazione o collocazione.

ARTICOLO 2 RAPPORTI TRA PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ALTRI LIVELLI DI PIANIFICAZIONE

1. Il Piano di Governo del Territorio è redatto in conformità e in coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e gli indirizzi e piani di settore regionale vigenti.

2. Le previsioni del presente Piano di Governo del Territorio costituiscono approfondimento di dettaglio e specificazione dei contenuti e delle strategie indicate negli strumenti sovraordinati di cui al comma 1, nei limiti e nel rispetto delle relative disponibilità e finalità.

3. La disciplina della Rete Ecologica è definita in coerenza con la normativa regionale vigente in materia e con i criteri di raccordo tra pianificazione regionale e piani comunali.

ARTICOLO 3 ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VIMERCATE MODIFICATI DAL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E DALLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

1. Costituiscono elaborati del Piano di Governo del Territorio:

□ **Norme Tecniche di Attuazione** (articolate per Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi)

□ **Documento di Piano**

- Relazione illustrativa del Documento di piano con quadro conoscitivo e ricognitivo.
- Tavola 1 DdP Elenco dei suggerimenti e proposte pervenute e localizzazione cartografica Scala 1:8.000
- Tavola 2a DdP Quadro Conoscitivo. Analisi dello stato di fatto: destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di uso pubblico Scala 1:8.000
- Tavola 2b DdP Quadro Conoscitivo. Analisi dello stato di fatto: stato di conservazione degli edifici Scala 1:8.000
- Tavola 2c DdP Quadro Conoscitivo. Analisi dello stato di fatto: altezza degli edifici Scala 1:8.000
- Tavola 2d DdP Quadro Conoscitivo. Stato di attuazione del PGT Scala 1:8.000
- Tavola 2e DdP Quadro Conoscitivo. Sintesi della Programmazione Sovralocale Scala 1:8.000
- Tavola 2f DdP Quadro Conoscitivo. Sintesi della pianificazione nei comuni limitrofi Scala 1:15.000
- Tavola 2g DdP Quadro Conoscitivo. Il sistema dei vincoli e delle tutele Scala 1:8.000
- Tavola 2h DdP Quadro Conoscitivo. Sistema agricolo e qualità dei suoli Scala 1:8.000
- Tavola 2i DdP Quadro Conoscitivo. Inquadramento territoriale del sistema della mobilità esistente e di progetto Scala 1:8.000
- Tavola 2l DdP Quadro Conoscitivo. Viabilità di interesse paesaggistico, corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica Scala 1:8.000
- Tavola 2m DdP Quadro Ricognitivo: modifiche alla rete verde Scala 1:8.000
- Tavola 2n DdP Quadro Ricognitivo: modifiche agli ambiti agricoli di interesse strategico Scala 1:8.000

- Tavola 3 DdP Le strategie e gli ambiti di trasformazione Scala 1:8.000
- Tavola 4 DdP Rete ecologica regionale, provinciale e comunale Scala 1:8.000
- Tavola 5 DdP Carta del paesaggio: Individuazione dei valori paesistici del territorio comunale e della sensibilità paesistica Scala 1:8.000
- Tavola 6 DdP Sintesi delle previsioni di piano e carta della fattibilità geologica Scala 1:10.000
- Tavola 7 DdP Carta del consumo di suolo al 2014 Scala 1:8.000
- Tavola 8 DdP Carta del consumo di suolo al 2025 e Bilancio ecologico Scala 1:8.000

□ **Piano delle Regole**

- Tavola 1 PdR Immobili e aree assoggettate a tutela Scala 1:8.000
- Tavola 2 PdR Ambiti funzionali Scala 1:8.000
- Tavola 3 PdR Nuclei di antica formazione - Vimercate e Oreno Scala 1:2.000
- Tavola 4 PdR Nuclei di antica formazione - Ambiti minori Scala 1:2.000
- Tavola 5 PdR Ambiti di valore ambientale-architettonico Scala 1:2.000
- Tavola 6 PdR Aree da depavimentare e riforestare - Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana Scala 1: 8.000
- Tavola 7 PdR Carta del potenziale archeologico Scala 1:8.000

□ **Piano dei Servizi**

- Relazione illustrativa del Piano dei Servizi
- Tavola 1 PdS Il sistema dei servizi esistenti e di progetto Scala 1:8.000
- Tavola 2 PdS Piano delle attrezzature religiose Scala 1:8.000

□ **Allegati**

- 2689 Sv1 R01 RL GNR 001 A Relazione carichi urbanistici
- La componente geologica, idrogeologica e sismica redatta dalla Dott.ssa Federica Ravasi e dal Dott. Fabio Fenaroli
- LAND: Attività di supporto al PGT. Visione progettuale di insieme connessa agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico-ambientale individuati nel PGT

ARTICOLO 4 DISPOSIZIONI GENERALI PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il presente Piano di Governo del Territorio è redatto secondo gli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. 25 del 28/04/2025, al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche e le risorse ambientali, storiche ed economiche del territorio comunale.

2. Le indicazioni contenute nelle disposizioni di cui al presente Titolo I assumono efficacia per tutti

gli strumenti del Piano di Governo del Territorio.

3. 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.

4. In caso di contrasto interpretativo tra disposizioni di carattere generale e norme di ambito o speciali, prevalgono queste ultime

CAPITOLO II – DISCIPLINA COMUNE AGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

ARTICOLO 5 DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio, nei suoi tre documenti costitutivi, valgono le definizioni di seguito elencate.

Ambito del tessuto urbano consolidato (TUC)

Insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento (art. 10 c. 1 L.R. n. 12/2005).

Ambito di Trasformazione [AT]

Ambito territoriale, esterno al tessuto urbano consolidato, oggetto di trasformazione urbanistica soggetta al Documento di Piano, da attuare con un Piano Attuativo. L'Ambito è delimitato graficamente e denominato nelle tavole e nelle norme del Documento di Piano.

Area di Riqualificazione [AdR]

Area territoriale, interna al tessuto urbano consolidato, oggetto di riqualificazione urbanistica soggetta al Piano delle Regole, da attuare con un Permesso di Costruire convenzionato. L'Area è delimitata graficamente e denominata nelle tavole e nelle norme del Piano delle Regole.

Area di Completamento [AdC]

Area territoriale, interna al tessuto urbano consolidato, oggetto di trasformazione urbanistica soggetta al Piano delle Regole, da attuare con Permesso di Costruire convenzionato. L'Area è delimitata graficamente e denominata nelle tavole e nelle norme del Piano delle Regole.

Superficie edificabile nel TUC

Area di proprietà (o dei lotti asserviti) al netto di porzioni della stessa che:

- siano destinate a strade, spazi, opere o altri usi di interesse pubblico per vincoli di piano o di legge;
- abbiano ceduto la propria quota di edificabilità, mediante convenzione, a proprietà confinanti.

La superficie edificabile nel tessuto urbano consolidato è detta “satura” quando gli edifici che vi sorgono hanno utilizzato la massima edificabilità consentita, in base al rispettivo indice.

La reale definizione della superficie edificabile, quale quantità derivante dall'applicazione degli indici urbanistici alle superfici di riferimento previste dal Piano, deve risultare, in sede di istanza edilizia, da un rilievo dimostrativo con allegata asseverazione di un tecnico abilitato.

ARTICOLO 6 PARAMETRI

1. Le seguenti definizioni di parametri urbanistici ed edilizi si coordinano con quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, che recepisce le Definizioni Tecniche Uniformi approvate con D.G.R. n. 695/2018 e successive modificazioni e integrazioni

Le presenti definizioni hanno carattere generale e descrittivo e costituiscono riferimento per l'interpretazione dei parametri; la loro applicazione è disciplinata dalle specifiche disposizioni delle presenti Norme e delle norme di ambito, che possono precisarne, integrarne o derogarne i criteri in relazione alle diverse tipologie di intervento e alle finalità del Piano.

2. In caso di sovrapposizione o contrasto tra disposizioni del presente PGT e del Regolamento Edilizio Comunale, si applicano le prescrizioni più restrittive, ferme restando il rispetto delle definizioni uniformi regionali.

Superficie territoriale [ST]

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Dotazioni territoriali [DT]

Infrastrutture, servizi, attrezzature, servizi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Carico urbanistico [CU]

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione

di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Superficie fondiaria [SF]

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie coperta [SCOP]

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m (gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza).

Superficie lorda [SL]

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie accessoria [SA]

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici; gli stessi volumi, se costruiti in arretramento rispetto ai fronti delle facciate,

vengono esclusi dal computo delle altezze;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comune di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda.

Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza urbanistica [AU]

Numero di piani fuori terra degli edifici.

Altezza del fronte [Ar]

L'altezza del fronte o della parte esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Quota zero [Qz]

Per interventi di nuova costruzione: corrisponde con la quota stradale finita, pubblica o privata, rilevata all'accesso carraio del fabbricato o, dove non esistente, all'accesso pedonale.

Per interventi sull'esistente: nel caso in cui la quota finita di pavimento del solaio di calpestio del primo piano fuori terra del fabbricato sia superiore a m 0,20 da tale quota stradale, la quota zero corrisponderà con il piano finito del marciapiede perimetrale del fabbricato stesso.

Superficie permeabile [SP]

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro terra o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Distanza

Per la verifica delle distanze verrà considerata la proiezione sul piano delle diverse parti del fabbricato, valutando le diverse altezze dei fronti. La distanza viene misurata a raggio. Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

- i balconi e gli sporti di gronda qualora abbiano un aggetto minore o uguale a m 1,50;

- le scale aperte aggettanti qualora abbiano un aggetto minore o uguale a m 1,50;
- le canne fumarie e di esalazione;
- le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici;
- manufatti realizzati sotto la quota zero dove non altrimenti specificato.
- le pensiline e le coperture degli ingressi carrai e pedonali, qualora di superficie in pianta non superiore a 4 mq;
- le tettoie esclusivamente destinate al deposito dei contenitori dei rifiuti urbani nel rispetto delle disposizioni in materia igienico-sanitaria.
- In applicazione della normativa statale e regionale vigente in materia di prestazione energetica degli edifici, fatte salve le disposizioni del Codice civile, sono ammesse deroghe alle distanze di cui al presente articolo nei limiti e con le modalità stabilite dalla legislazione tempo per tempo vigente.

Distanza dalle strade [Ds]

La distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal fabbricato al confine stradale è calcolata a partire dal punto più vicino della superficie coperta al confine di proprietà, come definito dal Codice della Strada.

All'interno del perimetro del centro abitato, i manufatti interrati dovranno rispettare una distanza minima di m 3 dal confine stradale.

Fermo restando il rapporto 1:1 fra la larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento del fabbricato e l'altezza del fronte, la distanza minima dei fabbricati dalla sede stradale è stabilita in m 7,50.

Sono ammesse distanze inferiori nei seguenti casi:

- sopralzi e ampliamenti di fabbricati esistenti, per una superficie coperta non superiore al 50% di quella originaria;
- strade di larghezza inferiore a m 7 (eccetto nei tessuti agricoli), con distanza minima dei fabbricati pari a m 5;
- progetti riferiti ad ambiti di trasformazione, ovvero interventi assoggettati a strumenti urbanistici attuativi (piani attuativi, permessi di costruire convenzionati, programmi integrati di intervento, ecc.), nei limiti e con le modalità definite dagli atti di approvazione;
- interventi nei Nuclei di Antica Formazione e negli ambiti di valore ambientale-architettonico, dove valgono gli allineamenti preesistenti;
- ricostruzioni o ampliamenti lungo il confine stradale, quando compatibili con esigenze di igiene, sicurezza, tutela ambientale e coerenza architettonica con il contesto circostante.

Resta in ogni caso fermo il rispetto delle disposizioni inderogabili del Codice Civile.

Distanza tra fabbricati [Df]

La distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra i punti più vicini delle superfici coperte dei

fabbricati, è pari a m 10.

Sono ammesse distanze inferiori nei seguenti casi:

- qualora i fabbricati si fronteggino per una lunghezza non superiore a m 6 e senza pareti finestrate, con distanza riducibile fino all'altezza del fronte del fabbricato più alto;
- negli interventi assoggettati a strumenti urbanistici attuativi (piani attuativi, permessi di costruire convenzionati, programmi integrati, ecc.), nei limiti e con le modalità stabilite dagli atti di approvazione;

Per gli edifici di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima di m 10 è inderogabile, salvo quanto previsto nei casi sopra indicati.

Resta in ogni caso fermo il rispetto delle disposizioni inderogabili del D.M. 1444/1968 e del Codice civile.

Distanza dai confini di proprietà [Dc]

La distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra il punto più vicino della superficie coperta e il confine di proprietà, è fissata in m 5.

Sono ammesse distanze inferiori nei seguenti casi:

- costruzioni a confine destinate ad autorimesse o fabbricati accessori pertinenziali e non abitativi, purché l'altezza del fronte verso il confine non superi m 2,40 e l'altezza complessiva massima della copertura non superi m 2,70, previa presentazione di atto di assenso scritto e registrato tra i proprietari confinanti;
- interventi ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione, dove valgono gli allineamenti preesistenti;
- ricostruzioni e ampliamenti di fabbricati esistenti, con possibilità di edificare sul confine, purché non contrastino con esigenze di igiene, sicurezza, tutela ambientale e compositiva del contesto circostante, ferme le disposizioni inderogabili del Codice Civile.

Inquinamento luminoso

Al fine di realizzare strade, parcheggi, piste ciclabili, si ricorda di adottare le disposizioni previste dalla L.r. 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso", seguendo le norme tecniche definite del Regolamento di cui all'art.4 della citata L.r., inerenti l'impiego di sorgenti luminose a ridotto consumo e ad elevate prestazioni illuminotecniche, con un aumento del risparmio energetico e una riduzione dell'inquinamento luminoso.

ARTICOLO 7 INDICI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale [IT]

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva

dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità fondiaria [IF]

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di copertura [IC]

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

ARTICOLO 8 DESTINAZIONI D'USO

1. Categorie funzionali Le destinazioni d'uso degli immobili, ai fini dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, sono classificate in categorie funzionali definite in coerenza con la normativa statale e regionale vigente.

2. Ruolo del PGT Le presenti Norme individuano le destinazioni d'uso principali, le destinazioni compatibili o integrative e le destinazioni non ammesse.

Le categorie funzionali di cui al presente articolo costituiscono riferimento generale e non attribuiscono, di per sé, automatica ammissibilità negli ambiti, la cui disciplina è demandata alle specifiche norme del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

3. Mutamento destinazione d'uso. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è disciplinato dalla normativa statale e regionale vigente.

Costituisce mutamento urbanisticamente rilevante ogni mutamento dell'utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare, anche in assenza di opere edilizie, che comporti il passaggio da una categoria funzionale ad un'altra, salvo diversa disposizione della normativa sovraordinata.

4. Categorie funzionali. Ai fini delle presenti Norme, e in coerenza con la normativa statale e regionale vigente, le categorie funzionali sono in particolare le seguenti:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

5 Mutamenti intra-categoria. Il mutamento di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale è ammesso nel rispetto delle normative di settore e delle condizioni

eventualmente stabilite dal Piano di Governo del Territorio.

6 Condizioni e compatibilità. Il Piano di Governo del Territorio può stabilire specifiche condizioni, limitazioni o criteri per l'ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso, al fine di garantire la coerenza con la vocazione funzionale degli ambiti e la compatibilità urbanistica, ambientale e funzionale degli insediamenti, con particolare riferimento ai tessuti urbani consolidati, ai nuclei di antica formazione e agli ambiti di valore storico, ambientale o paesaggistico.

7 Prevalenza delle norme di ambito. Restano ferme le specifiche disposizioni delle presenti Norme relative a particolari ambiti, tessuti urbani, piani attuativi e categorie funzionali, che costituiscono disciplina di dettaglio e prevalgono sul presente articolo.

8 Titoli edilizi. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto alle disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia di titoli abilitativi, in relazione alla rilevanza urbanistica dell'intervento e all'eventuale esecuzione di opere edilizie.

9 Destinazioni compatibili. Con riferimento all'intero territorio comunale, le destinazioni compatibili sono ammesse in quanto coerenti e funzionali al mantenimento o al rafforzamento della vocazione funzionale prevalente dei diversi contesti urbanistici.

Negli atti di PGT, ai sensi dell'art. 51 L.R. 12/2005 e ss. mm., sono indicate le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili, fermo restando che queste ultime possono essere soggette a particolari prescrizioni o condizioni secondo quanto indicato nei suddetti atti.

Le attività svolte dagli Enti del Terzo Settore sono soggette alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

ARTICOLO 9 DESTINAZIONE FUNZIONALE RESIDENZIALE

Destinazioni d'uso

RL Residenza libera. Edificio, o parte di edificio, destinato ad abitazione, comprensivo degli spazi accessori e di servizio, in regime di vendita o locazione a mercato libero.

RC Residenza convenzionata. Edificio, o parte di edificio, destinato ad abitazione, comprensivo degli spazi accessori e di servizio, in regime di vendita o locazione a costo convenzionato.

Rser Residenza di servizio. Edificio, o parte di edificio, destinato ad abitazione, comprensivo degli spazi accessori e di servizio, destinato esclusivamente al personale di custodia e/o ai titolari di un'attività ricadente nella funzione produttiva e terziaria, per un massimo di 150 mq.

Laddove la destinazione funzionale è la residenziale, sono sempre ammesse, quali funzioni compatibili, le destinazioni T1 (uffici e studi professionali), C1 (esercizi di vicinato) e C4 (attività di somministrazione alimenti e bevande).

ARTICOLO 10 DESTINAZIONE FUNZIONALE SERVIZI ALLA PERSONA, ALLA CASA E ALLE ATTIVITA' URBANE

1. Definizione

La destinazione funzionale "Servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane" comprende le attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio" ed è ricondotta, ai fini urbanistici, alle attività paracommerciali di servizio.

Tali attività non costituiscono categoria funzionale autonoma ai fini del mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e sono ricondotte alla categoria commerciale o produttiva in funzione delle modalità di svolgimento.

Destinazione d'uso

P1 Servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane

I servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane in genere comprendono, oltre agli spazi destinati all'esercizio dell'attività, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. Sono comprese le attività localizzate in aree residenziali quali, a titolo esemplificativo, parrucchieri, estetisti, pizze d'asporto, laboratori di produzione, gelaterie, lavanderie, stirerie, sartorie, laboratori di analisi mediche, corniciai, solarium, internet point, toelettatura, orologiai, agenzie di viaggi, scuole guida, agenzie pratiche auto, attività di noleggio di beni mobili. Sono comprese, nelle sole aree non residenziali, le attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).

ARTICOLO 11 DESTINAZIONE FUNZIONALE PRODUTTIVA E LOGISTICA

1. Definizione

La destinazione funzionale produttiva comprende le attività finalizzate alla produzione, trasformazione, assemblaggio, movimentazione e stoccaggio di beni, nonché le attività logistiche e di supporto direttamente connesse ai processi produttivi, comprensive degli spazi accessori, di servizio, di supporto e dei locali tecnici.

2. Tipologie

All'interno della destinazione funzionale produttiva si distinguono le seguenti tipologie:

P2 - Attività produttive e industriali. comprendenti attività artigianali e industriali compatibili con il

contesto urbano o territoriale, che producono beni e includono, oltre agli spazi destinati alla lavorazione, anche gli spazi per progettazione, gestione della produzione, magazzinaggio, movimentazione interna delle merci, nonché gli spazi di servizio e tecnici;

P3 - Magazzini e depositi. comprendenti aree e/o immobili destinati al deposito, stoccaggio, conservazione, smistamento e movimentazione di merci, inclusi i relativi spazi di servizio, supporto e locali tecnici;

P4 – Logistica. comprendente attività di logistica, piattaforme logistiche, autotrasporto, movimentazione e deposito di merci. Eventuali proposte di insediamento di tale funzione avente rilevanza sovracomunale dovranno essere subordinate ai procedimenti di cui alla Lr 15/2024 e declinati nelle successive DGR emesse in materia

ARTICOLO 12 DESTINAZIONE FUNZIONALE TERZIARIA E DIREZIONALE

1. Definizione

Rientrano nella destinazione funzionale terziaria e direzionale le attività che si svolgono prevalentemente in spazi chiusi, con presenza di personale addetto e accesso di utenti o clienti, senza esposizione o vendita diretta di merci, fatta salva la presenza di spazi accessori e di servizio funzionalmente connessi.

2. Tipologie

All'interno della destinazione funzionale terziaria e direzionale si distinguono le seguenti tipologie, la cui ammissibilità è disciplinata dalle norme di ambito:

T1 - Uffici e studi professionali

Uffici privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative e tutte le attività di servizio al sistema PMI, senza grande concorso di pubblico. Sono compresi gli spazi di servizio e supporto. Gli usi così definiti non possono interessare un intero edificio ma devono essere integrati con funzioni ulteriori e diverse da quelle di cui al presente articolo. Nel caso in cui questi usi interessino un intero edificio, la destinazione urbanistica diventa T2.

T2 - Attività direzionali - Complessi direzionali

Sedi direzionali, amministrative o gestionali di imprese ed enti, poli direzionali, uffici organizzati in forma unitaria o complessa, caratterizzati da rilevante afflusso di utenti o dipendenti e da utilizzo prevalente o esclusivo dell'edificio.

T3 - Servizi per attività produttive

Attività di supporto alle imprese di produzione e commercializzazione, attività di formazione, laboratori e centri di ricerca, attività di produzione di servizi.

ARTICOLO 13 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E DI SOMMINISTRAZIONE

1. Attività commerciali al dettaglio

Per attività commerciali al dettaglio si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per l'alienazione al dettaglio di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, a condizione che gli spazi consentano costantemente:

- a) la presenza del personale addetto alla vendita;
- b) lo stoccaggio, anche limitato, delle merci;
- c) l'accesso diretto dei clienti.

Rientrano in tale definizione, ai fini urbanistici, anche le attività di vendita di beni usati, rigenerati o in conto vendita, comprese quelle comunemente denominate "mercatini dell'usato".

2. Tipologie di commercio al dettaglio

All'interno della destinazione commerciale al dettaglio si individuano le seguenti tipologie, soggette alle specifiche norme di ammissibilità:

C1 - Esercizi di vicinato. Attività di distribuzione al dettaglio alimentare e/o non alimentare, che comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente

C2 - Medie strutture di vendita. Attività di distribuzione, o insieme di più attività di distribuzione (centro commerciale) al dettaglio alimentare e/o non alimentare, che comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente.

C3 - Grandi strutture di vendita e centri commerciali. Insieme di attività di distribuzione (centro commerciale) alimentare e/o non alimentare, che comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente.

C4 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande. Attività di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata. Sono comprese le attività di ristorazione (ristoranti, trattorie, bar, ecc.) e comprendono sia gli spazi destinati al

pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

C5 - Commercio all'ingrosso. Attività di acquisto e rivendita ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali. Non è ammessa vendita diretta al pubblico. Sono compresi magazzini e depositi nei settori alimentari e/o non alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto.

C6 - Locali di pubblico spettacolo o intrattenimento. Attività quali cinema, multisala, bowling, discoteche, ecc. che prevedono grande concorso di pubblico. Comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

ARTICOLO 14 DESTINAZIONE FUNZIONALE RICETTIVA

1. Definizione

La destinazione funzionale ricettiva comprende le attività finalizzate all'ospitalità temporanea di persone, esercitate in forma imprenditoriale o assimilata, indipendentemente dalla durata del soggiorno, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente.

2. Tipologie

All'interno della destinazione funzionale ricettiva si distingue la seguente tipologia:

S1 – Strutture ricettive e di ristoro.

Comprendono le attività alberghiere ed extra-alberghiere organizzate in forma unitaria, quali alberghi, pensioni, locande, residence e strutture assimilabili.

Esse comprendono sia le parti ricettive vere e proprie (camere, suite, miniappartamenti) sia le parti di servizio, soggiorno e supporto funzionalmente connesse, quali cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, spazi comuni e di ritrovo.

ARTICOLO 15 DESTINAZIONE FUNZIONALE AGRICOLTURA E RURALE

1. Attività agricola (A)

Rientrano nella destinazione funzionale agricola (A) tutte le attività, le funzioni e gli usi disciplinati dal Titolo III – Disposizioni per il territorio rurale, articoli 59, 60, 61, 62 e 62-bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, e successive modificazioni e integrazioni.

Sono altresì comprese le strutture, i manufatti e le opere strettamente funzionali alla conduzione del fondo e dell'azienda agricola, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente.

2. Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana (A1)

Rientrano nella destinazione funzionale agricola A1 – Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana tutte le attività disciplinate dalla L.R. 8 novembre 2021, n. 21, e successive modificazioni e integrazioni, comprendenti, a titolo esemplificativo:

- orti urbani e collettivi;
- attività agricole a finalità sociale, educativa, ambientale o di integrazione territoriale;
- forme di coltivazione compatibili con il contesto urbano e periurbano, cioè ad esempio fattorie verticali.

3. Ammissibilità e disciplina

L'ammissibilità delle attività agricole di cui ai commi precedenti, nonché delle tipologie A e A1, è disciplinata dalle norme di ambito del Piano di Governo del Territorio, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 59–62-bis della L.R. 12/2005 e della normativa regionale vigente.

ARTICOLO 16 DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento con Superficie Lorda (SL) maggiore di 50 mq, demolizione e ricostruzione per superficie superiore al 50% della SL esistente, nonché nei cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere reperiti spazi privati per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, non inferiori a quanto di seguito indicato:

- | | |
|---|------------|
| • destinazione residenziale | 45% di SL |
| • destinazione produttiva | 20% di SL |
| • destinazione terziaria/direzionale | 80% di SL |
| • destinazione commerciale | 100% di SL |
| • destinazione servizi per l'ospitalità | 80% di SL |
| • servizi per il tempo libero | 100% di SL |

2. La Superficie Lorda di riferimento, nel caso di trasformazione di edifici ex agricoli, è costituita dalla Superficie Lorda legittimamente esistente alla data di adozione del PGT, che rappresenta il limite massimo degli interventi di cui al comma 1 (ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione), ed è calcolata secondo le definizioni di cui all'articolo 6.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nei casi di aumento della capacità edificatoria conseguente alla trasformazione di edifici precedentemente non agibili, quali edifici ex

agricoli.

4. Indipendentemente dai valori minimi indicati al comma 1, e fermo restando il loro rispetto, è obbligatorio garantire almeno un posto auto privato pertinenziale di superficie minima pari a 12,50 mq per ciascuna unità immobiliare, anche se derivante da interventi di suddivisione di unità immobiliari.

Tale dotazione costituisce standard minimo di riferimento e deve essere reperita prioritariamente all'interno dell'area oggetto di intervento.

In caso di comprovata impossibilità oggettiva e tecnica, di reperire, in tutto o in parte, tale dotazione all'interno dell'area di intervento, si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 5, 6 e 7, secondo un criterio di progressiva verifica delle soluzioni alternative.

5. Qualora sia dimostrata, mediante idonea documentazione tecnica asseverata, l'impossibilità oggettiva e tecnica di reperire, in tutto o in parte, le dotazioni di parcheggio privato richieste dal presente articolo all'interno dell'area oggetto di intervento, è consentito il reperimento delle stesse su aree anche non contigue, purché:

- tali aree siano vincolate con atto unilaterale d'obbligo o convenzione, registrati e trascritti, a servizio delle unità immobiliari interessate;
- la distanza massima tra gli spazi a parcheggio e le unità servite non superi i 500 m in linea d'aria.

6. Qualora sia dimostrata l'impossibilità oggettiva e tecnica di reperire, in tutto o in parte, gli spazi a parcheggio privato sia all'interno dell'area di intervento sia su aree esterne ai sensi del comma 5, la monetizzazione, totale o parziale, delle dotazioni di parcheggio non reperite può essere ammessa esclusivamente in via eccezionale e residuale.

La monetizzazione è in ogni caso subordinata alla verifica dell'effettiva impossibilità di garantire anche la dotazione minima di cui al comma 4.

7. La monetizzazione dei parcheggi privati:

- costituisce facoltà discrezionale dell'Amministrazione comunale e non configura in alcun caso diritto soggettivo del richiedente;
- è subordinata alla preventiva e puntuale dimostrazione dell'impossibilità tecnica di reperire le dotazioni richieste;
- è ammessa solo previa verifica che l'intervento risulti compatibile con l'interesse pubblico, con le condizioni di accessibilità, mobilità e qualità urbana dell'ambito interessato, nonché con le dotazioni di servizi e parcheggi previste dal Piano dei Servizi;
- può essere motivatamente negata dall'Amministrazione comunale anche in presenza di impossibilità tecnica, qualora la stessa ritenga che la monetizzazione determini un pregiudizio all'equilibrio urbanistico, alla vivibilità o alla funzionalità dell'area.

8. Ai fini del calcolo delle superfici destinate a parcheggio privato ai sensi del presente articolo possono essere computate le aree di manovra e i corselli di distribuzione fino a un massimo di 7,5 mq per ciascun posto auto.

ARTICOLO 17 DISCIPLINA DEL CONFRONTO PUBBLICO-PRIVATO PER LE PROCEDURE ATTUATIVE E CONVENZIONATE

1. Il confronto pubblico-privato e l'attività di negoziazione devono avere i seguenti obiettivi:

- a) promuovere approfondimenti volti alla riduzione dei potenziali impatti negativi e all'integrazione dei nuovi insediamenti nel contesto urbano circostante, con particolare riferimento ai principi di sostenibilità ambientale quali invarianza idraulica, efficienza energetica, mitigazione ambientale, drenaggio urbano sostenibile e innovazione tecnologica;
- b) definire nel dettaglio i pesi insediativi e le funzioni da insediare, promuovendo il più possibile il mix funzionale;
- c) individuare possibili apporti straordinari che possono essere richiesti all'operatore mediante il principio dell'incentivazione, in aggiunta a quanto indicato nella scheda e alle dotazioni minime di legge per le urbanizzazioni;
- d) verificare la fattibilità economica delle diverse ipotesi progettuali e dei relativi accordi presi in considerazione.

2. Per dar corso a un piano, programma attuativo o permesso di costruire convenzionato l'Amministrazione comunale si riserva di attivare, in base alla complessità dell'intervento, alla rilevanza urbanistica e agli impatti potenziali sul contesto territoriale, un procedimento articolato nelle seguenti fasi:

- a) prima riunione preliminare chiesta dall'operatore o dal proprietario dell'area interessata e convocata dal Dirigente del settore competente entro 15 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. La riunione preliminare ha l'obiettivo di individuare e approfondire le scelte che consentano di elaborare una bozza di piano o programma attuativo, nonché di avviare il confronto negoziale tra le parti. Il Dirigente potrà riscontrare l'opportunità di far partecipare alla riunione consulenti di fiducia del Comune nonché consulenti dell'operatore.
- b) seconda riunione preliminare, la cui data viene fissata a conclusione della prima convocazione. Detta riunione ha l'obiettivo di focalizzare l'attenzione su eventuali alternative progettuali, prendendo in considerazione approfondimenti nel frattempo intervenuti da entrambe le parti. Dei contenuti discussi viene elaborato un verbale contenente le eventuali concordi formulazioni di ipotesi e, ove necessario, di questioni ancora da superare, nonché gli approfondimenti che si ritiene necessario effettuare in eventuali successivi incontri.

c) dopo le prime due riunioni preliminari e, ove concordate tra le parti, dopo eventuali ulteriori riunioni ritenute utili ai fini dell'approfondimento della proposta, l'operatore o proprietario possono presentare al Comune una proposta di piano o programma preliminare costituito da:

- progetto planivolumetrico di massima con indicazione dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, delle sagome, dell'ingombro, delle altezze e del rapporto morfologico e tipologico della proposta progettuale con il tessuto urbano circostante, nonché l'individuazione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche o di uso collettivo;
- prima bozza della convenzione relativa all'attuazione del piano/programma;
- relazione tecnico-economica sulla fattibilità dell'intervento.

d) la proposta di piano o programma preliminare sarà oggetto di valutazione da parte dell'ufficio tecnico, che potrà richiedere modifiche e integrazioni ritenute necessarie per l'elaborazione del piano/programma attuativo.

e) a seguito di ciò, l'operatore, alla luce della fase di negoziazione, potrà procedere all'elaborazione e alla presentazione del progetto di piano/programma attuativo per l'attivazione del procedimento amministrativo corrispondente.

ARTICOLO 18 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE AMBIENTALE E ONERI DI COMPENSAZIONE

1. Finalità

Il Piano di Governo del Territorio persegue, nell'attuazione delle trasformazioni urbanistiche, le seguenti finalità:

- a) garantire forme di perequazione urbanistica tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie, mediante meccanismi di autoperequazione all'interno dei comparti soggetti a pianificazione attuativa;
- b) assicurare il riequilibrio ambientale, ecologico e paesaggistico delle trasformazioni urbanistiche, in relazione ai carichi insediativi indotti;
- c) redistribuire a favore della collettività una quota del valore generato dalle scelte pianificatorie che attribuiscono diritti edificatori, mediante le misure di compensazione e le prestazioni di interesse pubblico disciplinate dal presente articolo.

2. Quota di riequilibrio territoriale

Per gli interventi relativi ad aree di completamento, aree di riqualificazione e ambiti di trasformazione urbanistica è dovuta, fermo restando quanto previsto al comma 1, lettera a), una quota di riequilibrio territoriale pari al 35% della superficie territoriale dell'ambito, salvo diverse e motivate disposizioni contenute nelle schede d'ambito.

Tale quota è finalizzata al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 1, lettere b) e c), ed è aggiuntiva rispetto alle dotazioni territoriali minime di aree per servizi previste nelle singole schede di ambito.

3. Rapporto con le dotazioni territoriali minime

Le dotazioni territoriali minime previste dal Piano dei Servizi sono sempre dovute integralmente e non concorrono all'assolvimento della quota di riequilibrio territoriale di cui al comma 2.

Qualora le schede d'ambito prevedano, per esigenze urbanistiche o funzionali, quote eccedenti rispetto alla dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA):

- a) esse sono riconosciute quale prestazione di interesse pubblico;
- b) concorrono, fino a concorrenza del relativo valore, alla riduzione della quota di riequilibrio territoriale dovuta.

In ogni caso, qualora la quota di aree per servizi da reperire in sede attuativa, come definita nelle schede d'ambito, ecceda la quota di riequilibrio territoriale dovuta, quest'ultima si intende integralmente assolta, senza che possa generarsi alcun credito a favore del soggetto attuatore.

4. Modalità di assolvimento

La quota di riequilibrio territoriale può essere assolta, anche in forma combinata, mediante:

- a) cessione di aree, interne o esterne all'ambito, purché aventi destinazione coerente con le finalità ambientali, ecologiche o di interesse pubblico perseguite dal Piano;
- b) realizzazione di interventi di compensazione ambientale o di riqualificazione territoriale;
- c) monetizzazione totale o parziale.

Le modalità di assolvimento sopra indicate costituiscono alternative tra loro equivalenti ai fini del soddisfacimento della quota di riequilibrio territoriale e sono attuate in relazione alle caratteristiche dell'ambito, alla disponibilità delle aree e alle esigenze dell'Amministrazione, secondo i criteri di equivalenza economica di cui al comma 5, ove applicabili.

5. Criterio di equivalenza economica

Ai fini dell'equivalenza tra le diverse modalità di assolvimento della quota di riequilibrio territoriale, qualora non sia possibile la cessione di aree secondo quanto previsto dal comma 2, è preventivamente determinato il valore economico della quota dovuta, quale parametro unitario di riferimento.

Tale valore è determinato applicando i criteri e i valori unitari vigenti per la monetizzazione delle aree a standard urbanistico, come stabiliti dagli atti comunali in vigore al momento dell'approvazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato.

Al fine di garantire la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi e la concreta attuabilità delle previsioni di Piano, il valore così determinato è assunto in misura ridotta del 50%.

Il valore così determinato costituisce parametro di riferimento per la valutazione:

- a) delle opere realizzate, al netto dell'IVA;
- b) delle eventuali monetizzazioni.

6. Interventi di compensazione ambientale e di riqualificazione territoriale

Gli interventi di cui al comma 4, lettera b), devono contribuire al riequilibrio ambientale e al miglioramento della qualità urbana e possono comprendere, a titolo esemplificativo:

- a) forestazione, piantumazione e potenziamento arboreo;
- b) manutenzione, riqualificazione o sostituzione delle alberature esistenti;
- c) realizzazione di superfici permeabili, parcheggi drenanti e interventi di depavimentazione;
- d) opere per la riduzione del rischio idraulico e per il miglioramento del drenaggio urbano;
- e) interventi di riqualificazione ambientale degli ambiti costruiti;

Ai fini dell'assolvimento della quota di riequilibrio territoriale, gli interventi di cui al presente comma sono realizzati fino al raggiungimento del valore economico determinato ai sensi del comma 5.

Il valore delle opere è determinato mediante computo metrico estimativo, redatto sulla base dei prezzi pubblici vigenti, secondo le modalità di valutazione adottate dall'Amministrazione comunale per le opere eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ed è assunto al netto dell'IVA.

Non sono riconosciute, ai fini dell'assolvimento della quota di riequilibrio territoriale, le spese tecniche connesse alla progettazione, direzione lavori e altre prestazioni professionali.

Gli interventi di compensazione ambientale possono essere realizzati anche su aree oggetto di cessione per standard urbanistici; in tal caso, ai fini dell'assolvimento della quota di riequilibrio territoriale, è computato esclusivamente il valore delle opere realizzate, restando in ogni caso dovuta integralmente la cessione delle aree. Le opere sono realizzate a cura e spese del soggetto attuatore, secondo le modalità previste per le opere eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto della normativa vigente.

7. Definizione in sede attuativa

La tipologia e la combinazione delle modalità di assolvimento della quota di riequilibrio territoriale sono definite dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dei criteri e delle finalità di cui al presente articolo.

8. Coordinamento con la pianificazione sovraordinata

Le misure di cui al presente articolo sono definite nel rispetto degli eventuali obblighi derivanti dalla pianificazione sovraordinata, che restano in ogni caso prevalenti.

In sede attuativa, esse sono coordinate con le ulteriori compensazioni eventualmente richieste dagli enti competenti, al fine di garantirne la coerenza complessiva ed evitare duplicazioni non giustificate, nei limiti consentiti dalla normativa vigente.

ARTICOLO 19 INCENTIVAZIONE URBANISTICA

1. L'incentivazione urbanistica è l'istituto che consente l'attribuzione di una premialità edificatoria, in aggiunta alla superficie lorda assegnata (SL), a fronte della realizzazione di benefici pubblici aggiuntivi di particolare rilevanza.

2. La premialità edificatoria può assumere le seguenti forme, cumulabili tra loro entro i limiti massimi complessivi previsti dal presente articolo:

a) Incentivo fino al 15% della SL riconosciuto nei casi in cui il soggetto attuatore realizzi: opere o interventi aggiuntivi rispetto a quelli già previsti nelle schede attuative delle Aree di Trasformazione o nell'ambito dei procedimenti edilizi convenzionati, nonché aree o immobili destinati alla realizzazione di servizi pubblici o infrastrutture ritenuti prioritari e strategici dall'Amministrazione Comunale.

b) Incentivo fino al 5% della SL riconosciuto nei casi in cui il soggetto attuatore realizzi interventi finalizzati alla conservazione e alla riqualificazione degli elementi di interesse pubblico, generale e ambientale della città, quali a titolo esemplificativo:

- interventi compensativi extra comparto (riforestazione, depavimentazione – rif. Tav. 6 PdR);
- interventi di efficientamento energetico sul patrimonio edilizio comunale;
- interventi di recupero, rifunzionalizzazione o manutenzione del patrimonio pubblico, comprese opere su percorsi pedonali, spazi pubblici, patrimonio arboreo, arredo urbano, sicurezza e accessibilità degli spazi pubblici, nonché la realizzazione o il completamento di percorsi ciclabili.

3. È facoltà dell'Amministrazione Comunale stabilire preliminarmente, nell'ambito delle procedure attuative o convenzionate le priorità delle opere pubbliche da realizzare, distinguendo tra:

- rilevante interesse pubblico (incentivo fino al 15%);
- interventi di conservazione e valorizzazione della città pubblica (incentivo fino al 5%).

4. In ogni caso, i benefici pubblici aggiuntivi oggetto di incentivazione urbanistica devono risultare proporzionati all'incremento di valore delle aree derivante dall'attribuzione della premialità edificatoria nel rispetto dei criteri stabiliti nel presente articolo e nella Relazione Illustrativa del PGT, espressamente richiamata;

5. Ai fini della determinazione dell'incremento di valore derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica, si procede mediante la redazione di due stime analitiche di trasformazione dell'area o dell'immobile: una riferita alla configurazione ordinaria e una riferita alla configurazione comprensiva della superficie incentivata.

Le stime sono redatte sotto forma di perizia giurata, da un tecnico abilitato, individuato dall'Amministrazione Comunale secondo le procedure previste dalla normativa vigente.

I criteri estimativi da adottare sono quelli puntualmente definiti nella Relazione Illustrativa del PGT, che costituiscono parametro vincolante ai fini della determinazione dell'incremento di valore.

I relativi costi sono integralmente a carico del soggetto attuatore.

Il compenso del tecnico incaricato è determinato secondo parametri preventivamente stabiliti dall'Amministrazione Comunale, con riferimento ai criteri vigenti per la determinazione dei corrispettivi professionali, eventualmente ridotti secondo percentuali definite con apposito atto generale.

L'incremento di valore è determinato come differenza tra i valori di trasformazione così ottenuti ed è assoggettato al principio di proporzionalità.

6. La Superficie Lorda generata dall'incentivazione ha destinazione libera, nel rispetto delle funzioni ammesse e delle previsioni contenute nella scheda di riferimento delle procedure attuative o convenzionate.

7. Le prestazioni pubbliche connesse all'incentivazione urbanistica sono ulteriori e autonome rispetto alla quota di riequilibrio territoriale di cui all'articolo 18.

ARTICOLO 20 SOSTITUZIONE DELLA QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA CON CONTRIBUTO SOCIALE

1. Contributo sostitutivo monetario

1.1. Per gli interventi soggetti a edilizia convenzionata, l'Amministrazione comunale, sulla base di valutazione istruttoria motivata e nel rispetto dei criteri stabiliti nel presente articolo, in alternativa al reperimento della quota di alloggi prevista, in tutto o in parte, può ammettere la corresponsione di un contributo sostitutivo.

1.2. Il contributo sostitutivo è determinato in misura pari al 50 % dell'incremento di valore dell'intervento o dell'operazione edilizia derivante dalla riduzione o eliminazione della quota convenzionata, calcolato come differenza tra:

- il valore dell'intervento riferito alla vendita della quota di alloggi a prezzo "calmierato", come

previsto dalla scheda di riferimento indicata nella Relazione illustrativa (valore ex ante);

- il valore dell'intervento riferito alla vendita a "prezzo libero" della superficie di alloggi venduti a seguito della riduzione o eliminazione della quota di edilizia convenzionata (valore ex post)

1.3. Il valore dell'intervento è determinato mediante idonea valutazione estimativa del prodotto edilizio, effettuata secondo metodologie tecniche riconosciute e appropriate alle caratteristiche dell'operazione, assumendo quale riferimento la differenza tra il prezzo al metro quadrato dell'edilizia convenzionata e il valore al metro quadrato dell'edilizia libera, riferita alla superficie che, per effetto della riduzione o eliminazione della quota di edilizia convenzionata, diviene commercializzabile a prezzo libero.

Ai fini della determinazione del valore dell'edilizia libera, costituiscono elementi di confronto e riscontro le quotazioni desumibili dalle principali fonti qualificate e aggiornate del mercato immobiliare, riferite alla zona e alla tipologia interessata, quali, a titolo esemplificativo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le rilevazioni della Camera di Commercio e altri osservatori o borsini immobiliari di riconosciuta attendibilità. Tali quotazioni non assumono carattere esclusivo né sostituiscono la valutazione estimativa, che deve tenere conto delle specifiche caratteristiche dell'intervento ed essere adeguatamente motivata.

La differenza tra i valori ex ante ed ex post costituisce la base di calcolo su cui applicare la percentuale di cui al comma 1.2. (50 %).

1.4. Le risorse derivanti dal contributo sostitutivo confluiscono in un fondo vincolato, destinato prioritariamente a interventi di edilizia residenziale pubblica e ad altre misure di interesse abitativo sociale.

1.5. I criteri applicativi e le modalità di determinazione del contributo sostitutivo, inclusa l'esemplificazione del metodo di stima dell'incremento di valore di cui ai commi precedenti, sono definiti nella Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio, e costituiscono riferimento interpretativo per l'applicazione dell'istituto.

2. Housing sociale come forma convenzionale alternativa

2.1. In luogo della realizzazione della quota di edilizia convenzionata e in alternativa alla corresponsione del contributo sostitutivo monetario, l'Amministrazione comunale può ammettere, previa valutazione di coerenza con gli obiettivi del Piano, l'attuazione di interventi di housing sociale quali modalità convenzionale alternativa di assolvimento degli obblighi.

2.2. L'housing sociale costituisce una forma particolare di edilizia convenzionata finalizzata alla risposta a specifici fabbisogni abitativi, ed è attuato mediante convenzione urbanistica, che

disciplina almeno:

- la quota e la tipologia di alloggi da destinare;
- le modalità di gestione e assegnazione;
- le forme di locazione o di vendita a canone/prezzo calmierato;
- la durata degli obblighi convenzionali;
- le eventuali modalità di cessione al Comune o a soggetti terzi, anche proposti dal soggetto attuatore, individuati previa valutazione dell'Amministrazione comunale sulla base di requisiti di idoneità, esperienza e capacità nella gestione di interventi o servizi di carattere abitativo e sociale, quali, a titolo esemplificativo, fondazioni, cooperative sociali, enti del Terzo settore, enti ecclesiastici civilmente riconosciuti e altri soggetti qualificati.

2.3 A titolo esemplificativo e non esaustivo, l'offerta abitativa in ambito di housing sociale può articolarsi in forme di edilizia in proprietà, in locazione, per residenza temporanea o per situazioni di disagio abitativo, secondo quanto definito in sede di progetto e convenzione e nel rispetto di quanto previsto anche nelle specifiche schede di ambito.

2.4 Nel caso in cui l'attuazione dell'offerta abitativa avvenga mediante cessione degli alloggi al Comune, l'Amministrazione può provvedere alla gestione diretta degli stessi ovvero affidarne la gestione a fondazioni, cooperative sociali o altri enti gestori individuati nel rispetto della normativa vigente e dei criteri di cui al precedente comma 2.2.

2.5. La convenzione definisce le modalità di controllo e monitoraggio da parte dell'Amministrazione comunale al fine di garantire nel tempo il mantenimento delle finalità sociali dell'intervento e il rispetto degli obblighi assunti.

3. Cessione degli alloggi e standard urbanistici

La cessione di alloggi all'Amministrazione comunale finalizzata all'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e attuata al di fuori dei meccanismi di cui ai commi precedenti, può essere riconosciuta dalla stessa Amministrazione, previa valutazione, quale modalità di assolvimento degli obblighi relativi al reperimento di aree per servizi ai sensi della legge regionale n. 12/2005.

ARTICOLO 21 ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Piano di Governo del Territorio si attua mediante:

- interventi urbanistici preventivi

- interventi diretti
- opere pubbliche.

2. Le trasformazioni soggette alle procedure previste dall'art. 8, comma 1, del D.P.R. 160/2010 e successive modificazioni e integrazioni sono, ai fini del presente PGT, equiparate agli interventi urbanistici preventivi, al permesso di costruire convenzionato o ad altro titolo equipollente.

3. Gli strumenti di attuazione devono conformarsi alle disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e degli strumenti integrati e correlati.

4. In sede di presentazione di piani attuativi, permessi di costruire o titoli edilizi equivalenti che comportino scavi di fondazione e relative opere di sostegno, si applicano le prescrizioni contenute nello Studio Geologico del PGT.

5. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa statale in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, per gli interventi urbanistici ed edilizi che comportano movimenti di terra e scavi di fondazione, qualora si ravvisino presupposti di rischio archeologico, la necessità di effettuare indagini archeologiche preventive è verificata in sede di istruttoria del titolo edilizio e, ove ne ricorrano i presupposti, definita in accordo con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni.

6. Per gli interventi urbanistici ed edilizi convenzionati, ivi compresi i Piani Attuativi relativi ad ambiti di trasformazione, che prevedono destinazioni d'uso riferibili ad edifici strategici e rilevanti come definiti dal D.d.u.o. 22 maggio 2019, n. 7237 e successive modifiche ed integrazioni, è obbligatorio effettuare approfondimenti sismici di secondo livello ai sensi della D.G.R. IX/2616 del 30/11/2011, prima della presentazione del Piano Attuativo, includendo anche l'indicazione delle eventuali prescrizioni e dei dettagli tecnico-costruttivi necessari.

ARTICOLO 22 INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO E STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

1. Gli interventi urbanistici preventivi si applicano ai seguenti ambiti e fattispecie:

- Ambiti di trasformazione, Aree di riqualificazione, Aree di completamento come definiti e individuati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole;
- comparti del tessuto urbano consolidato, laddove puntualmente individuati o qualora consentiti dalla specifica disciplina del Piano delle Regole;

- accordi negoziali aventi valore di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

2. L'intervento preventivo può essere promosso dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e si attua mediante:

- la redazione di un Piano attuativo, nella forma di uno degli strumenti di pianificazione esecutiva previsti dalla legislazione vigente (piano di lottizzazione, piano particolareggiato, piano di recupero, ecc.);
- la predisposizione di un Programma Integrato di Intervento (PII);
- il ricorso al permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle presenti Norme;

3. I piani attuativi e le relative varianti conformi al PGT sono adottati e approvati dalla Giunta comunale, ai sensi della normativa vigente.

4. Al fine di semplificare il processo attuativo, i perimetri dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT possono essere oggetto di parziale rettifica o di correzione d'ufficio, qualora necessari per correggere disallineamenti derivanti dalla sovrapposizione tra basi catastali e cartografie di Piano. Tali rettifiche, purchè non comportino modifiche sostanziali alle previsioni urbanistiche, non costituiscono variante al Piano di Governo del Territorio;

5. L'aumento dei limiti massimi (SL, altezza, superficie coperta, ecc.) o la riduzione dei limiti minimi (contributo al sistema dei servizi, distanze, ecc.) stabiliti dalle schede di cui alle presenti Norme costituisce variante al PGT, fatti salvi i casi espressamente ammessi dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

6. Il Piano attuativo o titolo edilizio convenzionato disciplinano l'attuazione della capacità edificatoria complessiva prevista, definendo tempi, modalità e fasi di realizzazione nell'ambito della convenzione urbanistica.

7. Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal Piano dei Servizi, dalle presenti Norme e dalle eventuali specifiche previsioni contenute nelle schede d'ambito, nonché dalla convenzione urbanistica e dagli atti predisposti dall'Amministrazione Comunale.

8. I piani attuativi convenzionati hanno validità di dieci (10) anni dalla data di approvazione definitiva, salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione urbanistica.

Decorso tale termine decadono i diritti edificatori non esercitati mediante rilascio di titolo abilitativo o atto equipollente.

Restano invece prive di termine di validità le obbligazioni e le pattuizioni a favore del Comune relative alla cessione o all'asservimento di aree e alla realizzazione di opere.

9. Le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo devono essere realizzate nei termini e modi indicati nella rispettiva convenzione o, qualora abbia inizio prima l'edificazione, contestualmente alle opere private ed in ogni caso entro la data di validità della convenzione. La mancata realizzazione e il mancato collaudo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'edificazione costituiscono causa ostativa all'acquisizione dell'agibilità degli edifici privati.

10. La realizzazione, l'ampliamento o la riqualificazione della viabilità prevista nei piani attuativi individuati dal PGT sono posti a carico del soggetto attuatore, secondo quanto stabilito nelle convenzioni urbanistiche.

ARTICOLO 23 INTERVENTI DIRETTI

1. Nelle aree del territorio comunale per la quali non è previsto l'intervento urbanistico preventivo e né il permesso di costruire convenzionato, l'attuazione del Piano di Governo del Territorio avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e di ambito contenute nel Piano delle Regole, nonché della normativa vigente in materia.

2. Nelle aree soggette a Piano attuativo, il rilascio del permesso di costruire o di altro titolo edilizio equipollente è subordinato all'evvenuta approvazione definitiva del Piano stesso e alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.

3. Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi titoli abilitativi sono definite dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio comunale; per quanto concerne l'Ambito Storico, si applicano le specificazioni prevalenti contenute nel Piano delle Regole.

4. Il Permesso di costruire convenzionato è richiesto all'interno degli ambiti e nei casi specificamente previsti dalle presenti Norme di Attuazione e dai relativi elaborati di PGT.

5. L'Amministrazione comunale può richiedere il ricorso al permesso di costruire convenzionato in presenza di specifiche e motivate situazioni urbanistiche che rendano necessario disciplinare, mediante convenzione, obblighi e impegni a carico del soggetto attuatore, non riconducibili alla pianificazione attuativa.

6. È facoltà del soggetto attuatore proporre, in alternativa al permesso di costruire convenzionato

e qualora ve ne siano i presupposti, la formazione di un Piano attuativo avente i medesimi contenuti previsti dal PGT.

7. Il Permesso di costruire convenzionato:

- definisce, attraverso la convenzione, gli obblighi posti a carico del soggetto attuatore 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, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla normativa statale e regionale vigenti;
- assume il Piano dei Servizi, e l'eventuale scheda d'ambito o di area, quale riferimento per l'individuazione e la verifica del fabbisogno di servizi pregresso e indotto dall'intervento.

ARTICOLO 24 OPERE PUBBLICHE

1. Il Piano di Governo del Territorio si attua anche mediante la realizzazione di opere pubbliche, intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi, infrastrutture e attrezzature di interesse generale o di uso pubblico, in coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi.

2. I progetti di opere pubbliche:

- sono disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di lavori pubblici e dai relativi atti comunali di programmazione;
- possono interessare l'intero territorio comunale, nel rispetto delle previsioni del PGT;
- possono essere realizzati anche con il concorso di soggetti privati, secondo le forme e le modalità previste dalla normativa vigente e dagli strumenti di programmazione comunale

TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPITOLO I – GENERALITÀ

ARTICOLO 25 FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano costituisce la sezione del Piano di Governo del Territorio deputata a definire gli obiettivi strategici e gli indirizzi per lo sviluppo e la trasformazione del territorio comunale, con particolare riferimento alle aree soggette a trasformazione urbanistica ed edilizia, in conformità a quanto previsto dall'articolo 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

2. Il Documento di Piano assume carattere strategico e programmatico e non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esso orienta le scelte di pianificazione attuativa e le politiche territoriali dell'Amministrazione comunale nel medio periodo.

3. Il Documento di Piano comprende:

a) un quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, elaborato anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli strumenti di programmazione adottati a livello provinciale e regionale, nonché di eventuali proposte di modifiche o integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisassero necessarie;

b) un quadro conoscitivo aggiornato del territorio comunale, che individua in particolare

- i grandi sistemi territoriali;
- il sistema della mobilità e delle infrastrutture;
- le aree a rischio o vulnerabili;
- le aree di interesse archeologico e i beni di valore paesaggistico storico e monumentale, con le relative aree di rispetto;
- i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario;
- gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e ambientali;
- la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano;

- ogni altra emergenza territoriale che condizioni o limiti la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, comprese le fasce di rispetto e i corridoi destinati ai tracciati degli elettrodotti.

Il Documento di Piano (DdP) individua anche gli strumenti di pianificazione esecutiva vigenti e gli Accordi di Programma in essere, quali riferimenti per l'attuazione coordinata delle strategie di sviluppo del territorio comunale.

ARTICOLO 26 DISPOSIZIONI SOVRACOMUNALI

1. Costituiscono disposizioni sovracomunali quelle contenute nei piani, programmi e atti di pianificazione e di settore adottati o approvati da enti e amministrazioni pubbliche sovraordinate, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Le disposizioni sovracomunali aventi efficacia immediatamente prescrittiva, ai sensi della normativa regionale e statale, prevalgono sulle previsioni del Piano di Governo del Territorio e sono recepite nei suoi elaborati costituenti, producendo gli effetti di aggiornamento automatico previsti dalla legge, senza necessità di specifica variante.

ARTICOLO 27 EFFICACIA E ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le previsioni del Documento di Piano si attuano mediante Piani Attuativi e altri atti di pianificazione negoziata, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.
2. I Piani Attuativi, e altri atti di pianificazione negoziata, sono elaborati e proposti in coerenza con gli indirizzi, le condizioni e le prescrizioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.
3. Negli Ambiti di Trasformazione, fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi previsti dal Documento di Piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nel Piano delle Regole.

ARTICOLO 28 DISCIPLINA GENERALE PER I PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO

1. I Programmi Integrati di Intervento (PII) costituiscono strumenti attuativi complessi finalizzati alla riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale del territorio comunale, attuativi delle previsioni del Documento di Piano e, ove coerente, riferiti agli ambiti del tessuto urbano consolidato, nel rispetto delle altre disposizioni del Piano di Governo del Territorio.

2. Sono considerati prioritari, ai fini della presentazione di Programma Integrati di Intervento, gli ambiti del tessuto urbano consolidato caratterizzati da fenomeni di degrado, dismissione, sottoutilizzo del patrimonio edilizio, o da significative criticità urbanistiche e ambientali.

Sono altresì considerati coerenti con le finalità del PGT i PII che consentono un'attuazione coordinata e integrata di più previsioni di Piano.

3. Non sono considerate coerenti con gli obiettivi del PGT le proposte di Programma Integrato di Intervento che conducano alla realizzazione di ambiti monofunzionali. In particolare, le proposte devono garantire un equilibrato rapporto tra le funzioni insediabili previste dal PGT per i diversi ambiti ricompresi nel PII.

4. La convenzione di attuazione del Programmi Integrato di Intervento deve prevedere la realizzazione di opere di interesse pubblico, anche localizzate all'esterno dell'ambito di intervento, quali standard di qualità aggiuntivi rispetto alle dotazioni minime previste dalla normativa vigente.

Il valore economico complessivo di tali opere è determinato mediante computo metrico estimativo, redatto sulla base dei prezzi pubblici vigenti, applicando le modalità di valutazione adottate dall'Amministrazione comunale per le opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il valore delle opere di interesse pubblico costituisce parametro di riferimento per la definizione dello standard di qualità e non può, di norma, essere inferiore al 40 % del valore complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, riferiti alla capacità edificatoria massima attribuita dal PGT all'ambito di intervento, comprensiva di eventuali premialità o benefici volumetrici, salvo diversa valutazione motivata dell'Amministrazione comunale in relazione alla qualità complessiva, alla complessità e agli effetti territoriali del Programma Integrato di Intervento

5. Ai fini della determinazione del valore di cui al comma precedente, si assume come riferimento la capacità edificatoria massima consentita dal Programma Integrato d'Intervento, indipendentemente dalla quota di edificazione effettivamente realizzata, in considerazione del complessivo assetto urbanistico e delle potenzialità insediative attribuite all'ambito.

6. Eventuali riduzioni o agevolazioni degli oneri di urbanizzazione previste da disposizioni normative incentivanti, incluse quelle in materia di rigenerazione urbana, non si applicano al calcolo del valore dello standard di qualità, che è determinato assumendo il valore pieno degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

7. Qualora le schede d'ambito del PGT individuino, per specifici Programmi Integrati di Intervento, opere di interesse pubblico puntualmente definite in termini di tipologia, finalità e localizzazione, ivi

incluse opere destinate a edilizia residenziale pubblica o housing sociale, tali previsioni costituiscono contenuto prestazionale prioritario del PII.

In tali casi, il valore economico delle opere previste dalle schede d'ambito può risultare superiore al parametro di riferimento di cui al comma 4, fermo restando che la definizione puntuale delle prestazioni, dei tempi di attuazione e degli eventuali adeguamenti economici è demandata alla convenzione urbanistica, sulla base di una valutazione motivata dell'Amministrazione comunale.

8. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della Legge Regionale n. 12/2005 e della normativa regionale vigente in materia urbanistica, nonché gli indirizzi e le linee guida regionali in tema di rigenerazione urbana, qualità degli interventi e sostenibilità delle trasformazioni.

CAPITOLO II – ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE

ARTICOLO 29 CONTENUTI ESSENZIALI CON RIMANDO AL PIANO DELLE REGOLE

1. Nel Documento di Piano, al fine di consentire una valutazione unitaria e coordinata delle previsioni di pianificazione paesistico ambientale, i cui effetti conformativi sono disciplinati dal Piano delle Regole, sono individuati gli ambiti, i sistemi e gli elementi di seguito elencati, in coerenza con la pianificazione territoriale sovracomunale vigente.

2. I riferimenti al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) si intendono riferiti alle categorie e ai contenuti della pianificazione provinciale vigente, indipendentemente dalla numerazione degli articoli, e si applicano anche alle successive modifiche o integrazioni del PTCP medesimo.

3. Sono pertanto identificati:

- la rete verde di ricomposizione paesaggistica come individuata dal PTCP e disciplinata dall'art. 58 del Piano delle regole
- gli ambiti di interesse provinciale (A.I.P.), come individuati dal PTCP e disciplinati dall'art. 59 del Piano delle Regole;
- i varchi funzionali della rete ecologica, come individuati dal PTCP e disciplinati dall'art. 60 del Piano delle Regole;
- i parchi locali di interesse sovracomunale (P.L.I.S.) con particolare riferimento al P.L.I.S. del Parco

Agricolo Nord Est – P.A.N.E., disciplinati dall'art. 61 del Piano delle Regole;

- la proposta di ampliamento del Parco Agricolo Nord Est – P.A.N.E., disciplinata dall'art. 61 del Piano delle Regole;
- le aree boscate esistenti, disciplinate dall'art. 62 del Piano delle Regole;
- le aree boscate di progetto, disciplinate dall'art. 63 del Piano delle Regole;
- le aree per il verde di connessione disciplinate dall'art. 64 del Piano delle Regole;
- gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, come individuato dal PTCP e disciplinati dall'art. 65 del Piano delle regole;
- gli ambiti agricoli (art. 66 PdR);
- il sistema delle acque superficiali, con particolare riferimento al Torrente Molgora disciplinato dall'art. 67 del Piano delle Regole;
- gli elementi geomorfologici disciplinati dall'art. 68 del Piano delle Regole;
- la viabilità di interesse paesaggistico (V.I.P.), disciplinata dall'art. 69 del Piano delle Regole;
- il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (C.T.R.V.), disciplinato dall'art. 70 del Piano delle Regole;
- la salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità disciplinato dall'art 71 del Piano delle Regole;
- il sistema viabilistico pedemontano, disciplinato dall'art 72 del Piano delle Regole.

ARTICOLO 30 RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Il Documento di Piano, nella tavola 4 DdP Rete ecologica regionale, provinciale e comunale, ai sensi della DGR n. 8/8515 del 2008, individua all'interno del territorio comunale lo Schema di Rete Ecologica Comunale, che evidenzia la presenza di ampie e continue fasce di aree rurali non urbanizzate, disposte secondo l'orientamento nord-sud, che formano un sistema ambientale di separazione con l'urbanizzato esistente e con i comuni confinanti.

Rispetto alla Rete Ecologica Provinciale, lo Schema di Rete Ecologica comunale ridefinisce attraverso opportune rettifiche la Rete verde di ricomposizione paesaggistica (come disciplinata dal PTCP), integrandola con gli elementi di cui alla DGR n. 8/8515 del 2008: corridoi regionali primari, elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale, varchi funzionali ai corridoi ecologici, corridoi ecologici secondari (terrestre e fluviale), parchi locali di interesse sovracomunale e le nuove occasioni rappresentate dalle Aree di rimboschimento, di verde di connessione e di nuovi parchi e giardini, anche di dimensioni medie o piccole, che nascono dalle opportunità offerte, dalla pianificazione attuativa.

2. All'interno del progetto di completamento della Rete Ecologica Comunale si individua il grado di

priorità dello sviluppo della rete da realizzare, attraverso il ricorso ai seguenti strumenti finanziari:

- proventi dall'applicazione dell'art. 43, comma 2bis della L.R. n. 12/2005;
- proventi dall'applicazione della maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2 sexies della L.R. n. 12/2005.

3. Inoltre, un particolare ruolo potranno assumere le zone di rimboschimento di progetto attraverso una specifica normativa di incentivi agli agricoltori che vorranno intraprendere la strada del rimboschimento. (Vedi art. 63 - Aree boscate e interventi di rinaturalizzazione di progetto).

Un ulteriore contributo allo sviluppo della rete ecologica comunale è dato dalle aree da depavimentare e da riforestare e da quelle del possibile insediamento di agricoltura urbana, periurbana e metropolitana (vedi tavola 6 Piano delle Regole Aree da depavimentare e riforestare - Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana del Piano delle Regole e relativa norma art. 83 - Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative alle aree di Trasformazione nel tessuto urbano consolidato - Aree di Completamento e Aree di Riqualificazione - del Piano delle Regole).

4. Nel dettaglio gli art. 32 - Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione del DdP, art. 60 "Varchi funzionali della rete ecologica" del Piano delle Regole e art. 106 - Aree della rete ecologica provinciale e della rete ecologica comunale del PdS, contengono le specifiche di tutti gli elementi costitutivi della Rete ecologica comunale.

Un ruolo fondamentale è giocato dal Parco Locale d'Interesse Sovralocale (P.L.I.S.) ovvero Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E) che abbraccia il costruito con una continua destinazione agricola tutelata dal territorio.

5. Per questo complesso di aree gli obiettivi sono:

- a)** la gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;
- b)** la razionalizzazione della pianificazione e della gestione delle aree destinate a parco;
- c)** la realizzazione di economie e di attività più avanzate di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere;
- d)** l'individuazione di modalità di intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei Comuni associati;
- e)** la promozione dell'informazione e dell'educazione ambientale mediante iniziative culturali e divulgazioni atte a favorire la conoscenza dell'ambiente naturale e paesistico;
- f)** la promozione della tutela e del miglioramento dello stato dei corsi d'acqua;
- g)** la valorizzazione dell'agricoltura e delle aree coltivate.
- h)** promuovere, nella progettazione e nell'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi, il

mantenimento e il rafforzamento delle connessioni ecologiche e della qualità paesaggistica dei margini urbani, con particolare riferimento agli interventi contigui agli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER), della Rete Ecologica Provinciale (REP) e della Rete Ecologica Comunale (REC), favorendo, ove coerente con la natura e la dimensione dell'intervento, soluzioni progettuali idonee a limitare la frammentazione ecologica e a migliorare l'inserimento paesaggistico.

6. Inoltre, si richiamano i contenuti della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Monza e della Brianza relativi ai Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) così come definiti e regolati dal PTCP vigente e dalle sue eventuali successive modifiche e integrazioni, dando atto, in particolare, che le proposte di modifica dei perimetri dei P.L.I.S., formulate attraverso il Documento di Piano e che il riconoscimento di ampliamenti del P.L.I.S. esistente comporta l'estensione delle Rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale.

CAPITOLO III - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ARTICOLO 31 INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Il Documento di Piano (DdP) individua, nella tavola 3 DdP, le strategie di trasformazione del territorio comunale e gli Ambiti di trasformazione (AT), distinti in Ambiti di Trasformazione Residenziale ATR e Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione non residenziale (AT) definendone i perimetri, le destinazioni funzionali prevalenti, nonché le prescrizioni e indirizzi per la loro attuazione.

2. Al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico degli interventi, sulla base di motivate esigenze progettuali e di elementi oggettivamente riscontrabili, quali rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Documento di Piano, certificata morfologia dei luoghi, risultanze catastali e definizione dei confini di proprietà, è ammessa la rettifica dei perimetri degli Ambiti di Trasformazione.

Le aree eventualmente escluse dal perimetro dell'Ambito di Trasformazione a seguito delle rettifiche di cui al comma precedente sono assoggettate alla disciplina urbanistica corrispondente all'uso legittimamente in atto e alle relative capacità edificatorie esistenti ovvero, in carenza di utilizzo legittimamente in atto, a quanto disposto all'art. 9 del D.P.R. n 380/2001 e s.m.i.

In tali casi restano comunque applicabili le disposizioni della normativa edilizia vigente in ordine agli interventi ammissibili.

Le rettifiche di perimetro e le eventuali difformità riscontrate assumono rilievo anche ai fini della

determinazione delle dotazioni di aree per servizi e attrezzature pubbliche, qualora comportino un aumento delle superfici da destinare a tali funzioni. In nessun caso è ammessa la riduzione delle quantità di standard previste dalle schede degli Ambiti di Trasformazione.

ARTICOLO 32 CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Le disposizioni che seguono definiscono i criteri generali per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e trovano applicazione salvo quanto diversamente e più puntualmente disciplinato nelle singole schede di Ambito, che ne specificano, integrano e, ove necessario, rafforzano i contenuti in relazione alle caratteristiche del singolo intervento, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi del Documento di Piano.

2. Edilizia Sociale. All'interno delle previsioni del Documento di Piano è individuato un ambito di nuova formazione, denominato "Sociale", finalizzato al rafforzamento della dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica del Comune

3. Indagini preliminari ambientali e archeologiche

3.1. Ogni Ambito di Trasformazione deve essere preceduto da indagine ambientale dei suoli, concordata con ARPA, volta a documentare l'assenza di passività ambientali e la compatibilità con le destinazioni d'uso previste.

3.2. Le opere edilizie possono essere avviate solo a seguito della certificazione di avvenuto risanamento, in conformità alla normativa vigente in materia di bonifiche.

3.3. In coerenza con quanto previsto dall'articolo 21 comma 5 delle presenti Norme di Attuazione, nell'ambito dell'elaborazione dei piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione è effettuata una verifica preliminare del potenziale rischio archeologico, finalizzata a valutare l'eventuale necessità di approfondimenti o indagini archeologiche preventive.

In fase esecutiva, l'ottenimento dei titoli edilizi è subordinato all'esito delle verifiche svolte e, ove richiesto, al completamento delle indagini archeologiche preventive secondo le modalità definite in accordo con la Soprintendenza competente.

3.4. Nella fase di preparazione ed esecuzione del cantiere le alberature non interessate dagli interventi di abbattimento previsti dal progetto devono essere adeguatamente tutelate mediante idonee misure di protezione, al fine di evitarne il danneggiamento durante i lavori.

4. Principi di perequazione

4.1. L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si fonda sul principio della perequazione

urbanistica, ai sensi dell'art. 11, L.R. 12/2005.

4.2. L'indice territoriale (IT) è attribuito a tutte le proprietà del comparto, con esclusione delle strade pubbliche esistenti.

5. Dotazioni territoriali e oneri

5.1. Ogni Ambito deve prevedere quote di aree per servizi e attrezzature pubbliche, in conformità a quanto stabilito nel TITOLO IV - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI, con particolare riferimento all'art. 93;

5.2. Tutte le proprietà ricomprese nell'Ambito di Trasformazione concorrono pro quota alla cessione delle superfici per servizi e attrezzature pubbliche.

5.3. È ammessa la monetizzazione, parziale o totale, delle aree a servizi, secondo quanto disposto dall'art. 97 paragrafo 3 del Piano dei Servizi.

5.4. La dotazione di parcheggi privati è quella stabilita dall'art. 16 delle Norme generali.

6. Approfondimenti settoriali

6.1. In fase attuativa devono essere rispettati i contenuti dei piani di settore, nonché le prescrizioni della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

In sede di attuazione dell'ambito dovranno essere effettuati gli approfondimenti geologici, geotecnici e idrogeologici eventualmente richiesti dalla componente geologica del PGT e dalla normativa vigente, recependo le eventuali prescrizioni e misure di mitigazione conseguenti.

6.2. È obbligatoria la valutazione previsionale di clima acustico, ai sensi della normativa vigente.

6.3. In sede di attuazione dei singoli ambiti di trasformazione, che comportino significativi effetti sulla mobilità, dovrà essere predisposto uno specifico studio di impatto viabilistico, sviluppato sulla base delle effettive destinazioni d'uso, delle superfici insediate, dei carichi urbanistici previsti e della puntuale localizzazione degli accessi. Lo studio dovrà verificare la funzionalità della rete viaria interessata, tenendo conto anche degli effetti cumulativi derivanti dall'eventuale contemporanea attuazione di altri interventi ricadenti nel medesimo ambito territoriale, individuando, ove necessario, le opere e gli interventi di adeguamento della rete viabilistica, anche mediante l'impiego di modelli di simulazione del traffico di livello adeguato, ivi compresi modelli microscopici.

7. Contenuti delle schede di Ambito

7.1. Ogni scheda di Ambito di Trasformazione indica: obiettivi e indirizzi di progetto; parametri e indici urbanistici ed edilizi; destinazioni funzionali, eventuali incentivi e compensazioni, ulteriori disposizioni specifiche.

7.2. Nelle rispettive schede possono assumere valore prescrittivo: parametri e indici urbanistici ed edilizi; destinazioni funzionali; quote minime di servizi e attrezzature pubbliche; indicazioni in

materia di incentivazione e compensazione; disposizioni espressamente qualificate come prescrittive.

8. Superfici permeabili e criteri ecologici

8.1. Le superfici permeabili previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione, così come individuate nelle rispettive schede, devono essere strutturate secondo criteri di qualificazione ecologica, garantendo la fornitura di servizi ecosistemici quali:

- regolazione del bilancio idrogeologico;
- fissazione della CO₂ e riduzione dell'inquinamento atmosferico;
- contenimento delle isole di calore urbane;
- supporto alla biodiversità vegetale e animale;
- contributo al benessere e alla qualità ambientale della popolazione.

8.2. La distribuzione delle superfici permeabili deve privilegiare unità compatte, evitando la frammentazione in piccole aree. La superficie permeabile minima di ciascun Ambito deve essere interamente situata in Rete Verde provinciale ove presente o collocata in continuità con la stessa.

9. Mitigazione e compensazione ambientale

9.1. Ai sensi delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la realizzazione di opere che comportino impermeabilizzazione del suolo in aree ricomprese nella Rete Verde di ricomposizione paesaggistica deve prevedere misure di mitigazione e compensazione ambientale idonee a garantire la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio.

9.2. Le modalità qualitative e operative degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale sono definite in sede attuativa, anche in coordinamento con le disposizioni di cui all'articolo 18 delle presenti Norme, e possono essere realizzate:

- all'interno dell'ambito di intervento;
- sulle aree oggetto di cessione;
- su altre aree pubbliche o nella disponibilità dell'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione comunale può individuare, con apposito atto, criteri e indirizzi per l'attuazione degli interventi, anche ai fini del coordinamento con la Rete Verde di ricomposizione paesaggistica.

10. Qualificazione ecologica interna agli Ambiti

10.1. All'interno di ciascun Ambito di Trasformazione valgono i seguenti criteri con valore prescrittivo:

a) le superfici permeabili devono garantire una permeabilità prevalente sia in superficie sia in profondità.

Sono ammesse, in via eccezionale e qualora non siano possibili alternative tecniche, limitate

interferenze dovute alla presenza di sottoservizi, reti impiantistiche o manufatti accessori (quali es. pozzetti, cavidotti, vasche disperdenti), purché non compromettano la funzionalità idraulica ed ecologica complessiva dell'area.

b) principio fondamentale da rispettare è la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di trasformazione. Tali unità, qualora già svolgano uno o più servizi ecosistemici, devono essere riconosciute e integrate nella proposta progettuale, in modo da garantire la continuità delle prestazioni ecologiche richieste. Eventuali alternative sono ammesse, previa motivata valutazione dell'Ufficio Tecnico comunale competente, qualora risultino necessarie per comprovate incompatibilità tecniche, di sicurezza o di funzionalità progettuale, e devono essere compensate mediante interventi equivalenti o migliorativi all'interno dell'Ambito o nelle aree di pertinenza.

c) la copertura vegetale erbacea deve essere costituita da praterie ricche in specie autoctone, mediante miscugli di sementi selezionati in funzione delle condizioni pedologiche locali;

d) la superficie permeabile può ospitare sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) esclusivamente se basati su soluzioni naturalistiche (Nature Based Solutions);

e) è obbligatoria la piantagione di specie arboree autoctone, nella misura minima di 1 albero ogni 30 mq di superficie permeabile;

f) gli interventi a verde devono essere garantiti da idonea fideiussione con durata minima triennale, a copertura dell'attecchimento delle specie introdotte. Lo svincolo della fideiussione è disposto dal Comune previo deposito presso l'Ufficio Tecnico comunale di relazione asseverata redatta da tecnico abilitato incaricato dalla proprietà. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare sopralluogo di verifica prima dello svincolo che dovrà avvenire entro 20 giorni dal ricevimento della predetta relazione.

11. Specie vegetali ammesse

11.1. Le piante legnose a portamento arboreo e arbustivo da utilizzare per la qualificazione ecologica devono essere autoctone e idonee alle condizioni pedologiche ed ambientali locali.

11.2.

Specie arboree, già sviluppate circonferenza 8-12 cm: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Malus sylvestris*, *Morus alba*, *Populus nigra*, *Prunus avium*, *Salix alba*, *Quercus robur*, *Quercus cerris*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, *Ulmus minor*.

Specie arbustive, già sviluppate vaso 24 cm: *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus mahaleb*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus cathartica*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*.

11.3. Le piantumazioni possono essere realizzate in forma isolata, a filari (sesto minimo 6 m), a macchie o a praterie arborate, secondo idonei criteri di impianto.

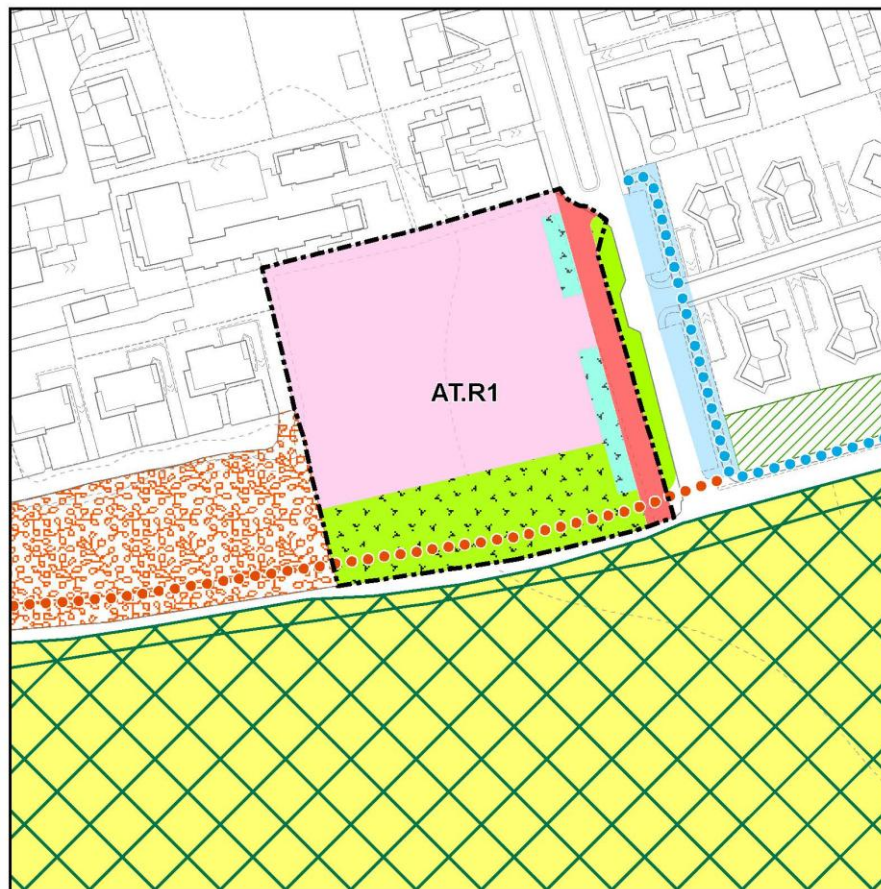
11.4. Per un principio di coordinamento con la disciplina vigente in materia di verde urbano ed edilizia sostenibile, oltre alle specie sopra elencate potrà essere autorizzato l'impiego di ulteriori tipologie vegetali individuate da specifici regolamenti comunali o da atti di indirizzo approvati dall'Amministrazione, previa valutazione della loro idoneità ecologica e paesaggistica rispetto al contesto di intervento.

12. Integrazione con la rete ecologica

12.1. In fase di progettazione e attuazione degli Ambiti di Trasformazione deve essere valutata la connessione tra le aree verdi interne al comparto e i sistemi verdi individuati dalla tavola 4 DdP Rete ecologica regionale, provinciale e comunale del Documento di Piano e dalla tavola 6 PdR Aree da depavimentare e riforestare - Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana del Piano delle Regole.

ARTICOLO 33 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

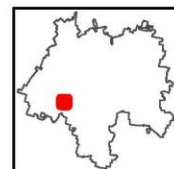
AT. R1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE – VIA NOBEL



Legenda

- | | |
|--|--|
|  Rete verde di ricomposizione paesaggistica |  Aree e fasce boscate di progetto |
|  Percorsi ciclabili e pedonali di progetto |  Aree per il verde di connessione |
|  Percorsi ciclabili e pedonali esistenti |  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico |
|  AT Aree di trasformazione | |
|  Superficie fondiaria | |
|  Aree verdi in cessione | |
|  Parcheggi in cessione | |
|  Cessione aree per viabilità | |
|  spazi verdi pubblici | |
|  parcheggi esistenti | |

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la ridefinizione e il completamento del margine urbano a confine con il tessuto agricolo a sud-ovest in Oreno.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda d'ambito, si applicano le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	10.505 mq
Indice territoriale (IT)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata	1.647 mq
Volume edificabile derivante da indice	4.941 mc
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitativa = 1.290 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Case a schiera e/o villette mono/bifamiliari e/o palazzine
Aree per servizi da reperire in attuazione	area di cessione minima per parcheggi pubblici di 422 mq. Area di cessione minima a verde pubblico di 2.499 mq. per un tot 2.921 > di 1.290 mq

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 - attività di somministrazione alimenti e bevande P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al grado di urbanizzazione

Parametri perequativi (art 18)

Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	1.290 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	2.921 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale	1.631 mq

(2.921 – 1.290) =1.631 mq	
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	3.677 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta (3.677 -1.631)	2.046 mq (o valore equivalente)

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

L'eventuale incremento della superficie lorda derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

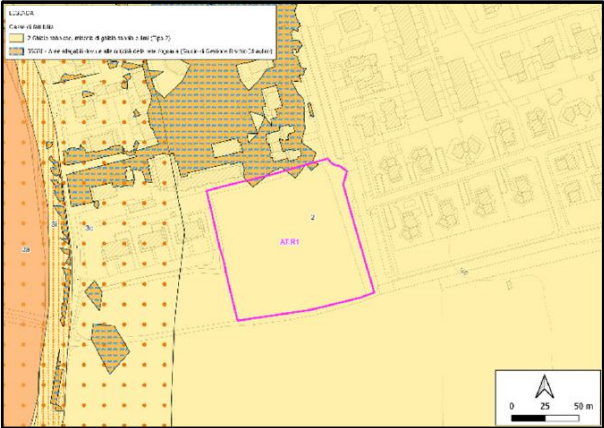
La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

- 1) Dovranno essere condotte le necessarie verifiche con la competente Agenzia del TPL in relazione a modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato servizio degli Ambiti di trasformazione.
- 2) L'accesso all'Ambito è preferibilmente previsto da via Nobel, fatta salva la possibilità di soluzioni alternative, da valutarsi in sede di pianificazione attuativa o di titolo abilitativo convenzionato, qualora motivate da esigenze tecniche, funzionali o di sicurezza.
- 3) Realizzazione e cessione di area a parcheggio pubblico lungo via Nobel, specularmente a quelli esistenti sulla stessa via.
- 4) La porzione di area destinata a verde da piantumare, quale dotazione di standard, è da considerarsi prescrittivamente localizzata lungo il lato prospiciente via della Roveda, come individuato nella presente scheda, e non potrà essere diversamente collocata all'interno dell'ambito. In fase di progetto di piano attuativo l'Amministrazione comunale valuterà l'esigenza di tenere, su via Strada comunale della Roveda, tale area verde più arretrata e in linea con il calibro della medesima strada.

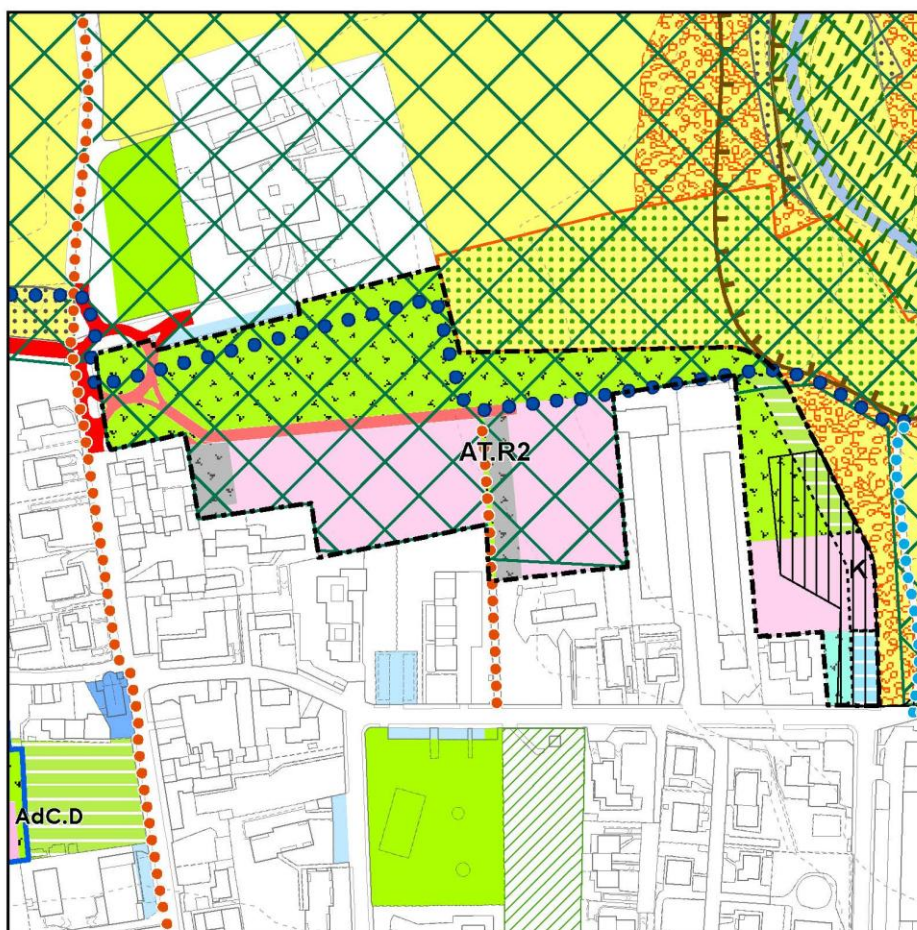
La linea di separazione tra la superficie fondiaria dell'ambito ATR1 e l'area a verde dovrà essere definita in modo tale da garantire l'allineamento con il filo interno dei fronti edilizi esistenti lungo via della Roveda, in coerenza con l'impianto morfologico del contesto urbano.

- 5) Completamento del tratto finale della via Nobel, preferibilmente con nuova piantumazione al centro della carreggiata., da definire in sede di pianificazione attuativa o di titolo abilitativo convenzionato, in coerenza con le esigenze di sicurezza e funzionalità della viabilità
- 6) Il recupero dei sottotetti non è ammesso fino alla completa attuazione del piano attuativo, da intendersi quale realizzazione di tutte le previsioni edificatorie e delle opere di urbanizzazione previste, nonché rilascio dei relativi titoli di agibilità;
- 7) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AT. R1 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Via Nobel – 2piani fuori terra, residenziale
	Classi di fattibilità geologica: • 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) • 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico) Area NON ADATTA all'infiltrazione

Le opere di cui ai punti 4, e 5 costituiscono opere di urbanizzazione e sono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, secondo le modalità stabilite dalla convenzione urbanistica.

AT. R2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE – CASTELLAZZO

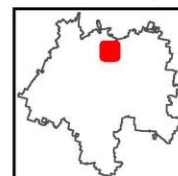


Legenda

1:3.000



	Rete verde di ricomposizione paesaggistica		PARCHEGGI PROP. COMUNALE		Rimboschimento su aree pubbliche
	Ambiti di interesse provinciale (AIP)		Parcheggi in cessione		Boschi rilevati da Carta forestale R.L.
	Orli di terrazzo		Cessione aree per viabilità		Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale
	Greenway, Progetto definitivo (CIPE 2009)		Superficie fondiaria		Aree e fasce boscate di progetto
	Percorsi ciclabili e pedonali di progetto		Aree verdi in cessione		Aree per il verde di connessione
	Percorsi ciclabili e pedonali esistenti		servizi di interesse comune		Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
	AT Aree di trasformazione		spazi verdi pubblici		
	AdC Aree di completamento		spazi verdi pubblici di previsione		
	Superficie fondiaria		parcheggi esistenti		
	Area di proprietà comunale priva di diritti volumetrici		Interventi viabilistici in previsione		
	Aree verdi in cessione				



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è il completamento del margine urbano a nord dell'urbanizzato, a diretto contatto con la campagna aperta e al confine con il PLIS P.A.N.E.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda d'ambito, si applicano le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	26.024 mq
Indice territoriale (IT)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata (compreso diritti edificatori già assegnati)	7.490 mq
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4)	47 mq * entità abitativa = 5.867 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST) La superficie permeabile minima d'ambito deve essere interamente individuata in Rete Verde provinciale e non frammentata.
Altezza urbanistica (AU)	5 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Villette mono/bifamiliari e/o palazzine
Aree per servizi da reperire in attuazione	area di cessione minima per parcheggi pubblici di 1.636 mq. Area di cessione minima a verde pubblico di 11.332 mq. per un tot 12.968 mq > di 5.867 mq

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 50% e RC – residenza convenzionata 50% (in alternativa rif art. 20 delle presenti norme)
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 - attività di somministrazione alimenti e bevande P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al

	grado di urbanizzazione
Parametri perequativi (art 18)	
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	5.867 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	12.968 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale (12.968 -5.867=7.101 mq)	7.101 mq
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	9.108 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta (9.108-7101) mq = 2.007 mq	2.007 mq (o valore equivalente)

Incentivazione e compensazione

Non sono ammessi meccanismi di incentivazione e premialità in considerazione dell'atterraggio previsto di diritti edificatori già concessi precedentemente per 2.693,54 mq. (rif. scheda n 3 del 19.11.2019 e n 4 del 13.11.2022)

Ulteriori disposizioni prescrittive

L'ambito è localizzato in posizione di margine urbano, a diretto contatto con la campagna aperta e in continuità con il sistema ambientale del PLIS P.A.N.E.; la sua attuazione dovrà garantire adeguati livelli di integrazione paesaggistica, ambientale e infrastrutturale.

- Con riferimento alla Rete Verde provinciale e agli Ambiti di Interesse Provinciale, l'attuazione dell'ambito è subordinata all'attivazione di un confronto istituzionale con la Provincia di Monza e della Brianza (tavolo tecnico/Protocollo d'intesa), finalizzato alla definizione delle condizioni di intervento in relazione alle tutele e alle previsioni della pianificazione provinciale;
- Le determinazioni assunte in sede di tavolo tecnico e formalizzate nel Protocollo d'intesa costituiscono riferimento per l'attuazione dell'ambito e si intendono recepite dal presente PGT, senza necessità di variante urbanistica, purché non comportino modifiche ai parametri e agli indici urbanistici ed edilizi della scheda.
- La larghezza della fascia di rispetto relativa alla viabilità di interesse provinciale è definita in sede attuativa, in relazione alle esigenze funzionali e di sicurezza
- Dovranno essere condotte le necessarie verifiche con la competente Agenzia del TPL in relazione al potenziamento del servizio e alle dotazioni infrastrutturali connesse.
- Il progetto del verde e dello spazio aperto dovrà essere sviluppato in forma unitaria, garantendo coerenza paesaggistica e continuità con il contesto territoriale;

- f) parcheggi identificati come privati di uso pubblico previsti potranno essere realizzati e rimanere di proprietà privata anche se aperti all'uso pubblico mediante regolamento d'uso
- g) Gli interventi ricadenti in aree soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono subordinati alle necessarie autorizzazioni paesaggistiche.
- h) Acquisizione del parere della Pedemontana per eventuale realizzazione della greenway; possibile interconnessione di quest'ultima con la stradina campestre proveniente da via Montalino;
- i) Acquisizione del parere della Regione Lombardia in relazione alla previsione dell'opera di regimazione idraulica della futura vasca di laminazione per il Torrente Molgora (vedi progetto P.A.I. – approvato da Regione Lombardia).
- j) Il recupero dei sottotetti non è ammesso fino alla completa attuazione del piano attuativo, da intendersi quale realizzazione di tutte le previsioni edificatorie e delle opere di urbanizzazione previste, nonché rilascio dei relativi titoli di agibilità;
- k) Disposizioni relative all'area comunale interna al comparto.

Il perimetro dell'ambito di trasformazione include una porzione di area di proprietà comunale, identificata al Foglio 10, mappale 172, originariamente destinata a sede stradale e non incidente sulla capacità edificatoria assegnata dalla presente scheda;

In sede di convenzione urbanistica, tale area, limitatamente alla porzione di Superficie Fondiaria in essa compresa e contraddistinta con la lettera "K" sulla scheda, sarà ceduta al soggetto attuatore, previa deliberazione dell'organo competente dell'Amministrazione comunale, ai sensi della normativa vigente.

Il valore dell'area è determinato mediante perizia asseverata redatta da tecnico abilitato individuato dall'Amministrazione comunale, con oneri a carico del soggetto attuatore.

A titolo di corrispettivo per il trasferimento dell'area, il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione della rotatoria, interna ed esterna al comparto fino a concorrenza del valore determinato.

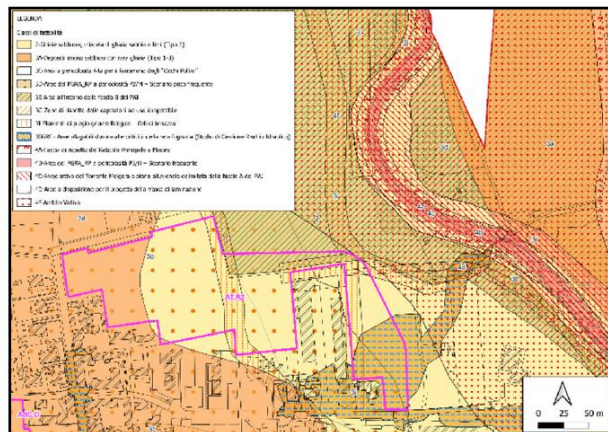
Qualora il valore delle opere realizzate risulti superiore al valore dell'area, l'eccedenza resta a carico del soggetto attuatore senza diritto a compensazioni.

Qualora il valore dell'area risulti superiore al costo delle opere (escluso Iva e oneri connessi di progettazione DL, ecc), il soggetto attuatore è tenuto a realizzare ulteriori opere pubbliche o di interesse pubblico, da individuarsi dall'Amministrazione comunale, fino a concorrenza del valore complessivo dovuto.

Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AT. R2 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Castellazzo – 5 piani fuori terra, residenziale

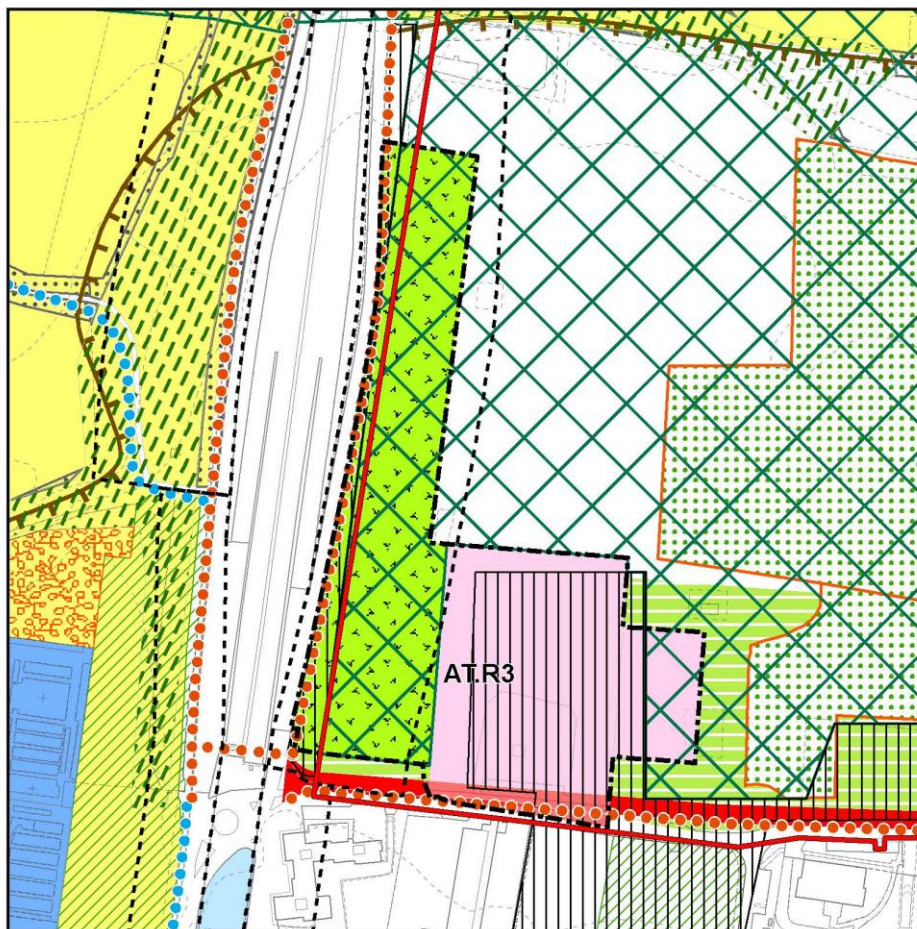


Classi di fattibilità geologica:

- 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico)
- 3A - Depositi limoso sabbiosi con rara ghiaia (Tipo 1-3)
- 3C - Area a pericolosità Alta per il fenomeno degli "Occhi Pollini"
- 3E - Area all'interno della fascia B del PAI
- 3I - Elementi di pregio geomorfologico - Orli di terrazzo
- 4D - Aree a disposizione per il progetto della Vasca di laminazione

Area POCO ADATTA all'infiltrazione

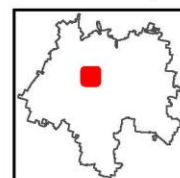
AT. R3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE – VIA PORTA



Legenda

- | | | | | | |
|--|--|--|---|--|-------------|
| | Rete verde di ricomposizione paesaggistica | | servizi di interesse comune | | Metanodotto |
| | Ambiti di interesse provinciale (AIP) | | spazi verdi pubblici di previsione | | |
| | Fascia di rispetto stradale A51 | | parking esistenti | | |
| | Orli di terrazzo | | Interventi viabilistici in previsione | | |
| | Percorsi ciclabili e pedonali di progetto | | Rimboscimento su aree pubbliche | | |
| | Percorsi ciclabili e pedonali esistenti | | Boschi rilevati da Carta forestale R.L. | | |
| | AT Aree di trasformazione | | Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale | | |
| | Superficie fondiaria | | Aree e fasce boscate di progetto | | |
| | Aree verdi in cessione | | Aree per il verde di connessione | | |
| | Cessione aree per viabilità | | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico | | |

1:3.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione, il completamento e il miglioramento dell'area a nord di via Porta con connessione all'area standard già presente.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	23.046 mq
Indice territoriale (IT)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata	4.548 mq
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitativa = 3.563 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST) La superficie permeabile minima d'ambito deve essere interamente individuata in Rete Verde provinciale e non frammentata.
Altezza urbanistica (AU)	4 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Villette mono/bifamiliari e/o palazzine
Aree per servizi da reperire in attuazione	Interne all'ambito = 11.957 mq per aree verdi > di 3.563 mq
	viabilità da cedere interna all'ambito lungo via Porta
Destinazioni funzionali Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 50% e RC – residenza convenzionata 50% (in alternativa rif art. 20 delle presenti norme)
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 - attività di somministrazione alimenti e bevande P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al grado di urbanizzazione

Parametri perequativi (art 18)	
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	3.563 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	11.957 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale (11.957 – 3.563)=8.394 mq	8.394 mq
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	8.066,10 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta (8.066 -8.394) mq = - 328 mq Lo scostamento positivo di dotazione di area è > della quota di riequilibrio territoriale	Non dovuta (quota integralmente assolta una volta cedute le aree di dotazione per servizi in attuazione)

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

L'eventuale incremento della superficie lorda derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Ulteriori disposizioni prescrittive

- Con riferimento alla Rete Verde provinciale e agli Ambiti di Interesse Provinciale, si applicano le disposizioni della pianificazione sovraordinata, che trovano attuazione e specificazione in sede di pianificazione attuativa
- Dovranno essere condotte le necessarie verifiche con la competente Agenzia del TPL in relazione a modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato servizio degli Ambiti di trasformazione;
- Il recupero dei sottotetti non è ammesso fino alla completa attuazione del piano attuativo, da intendersi quale realizzazione di tutte le previsioni edificatorie e delle opere di urbanizzazione previste, nonché rilascio dei relativi titoli di agibilità;

- AT. R3 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Via Porta – 4 piani fuori terra, residenziale

Classi di fattibilità geologica:

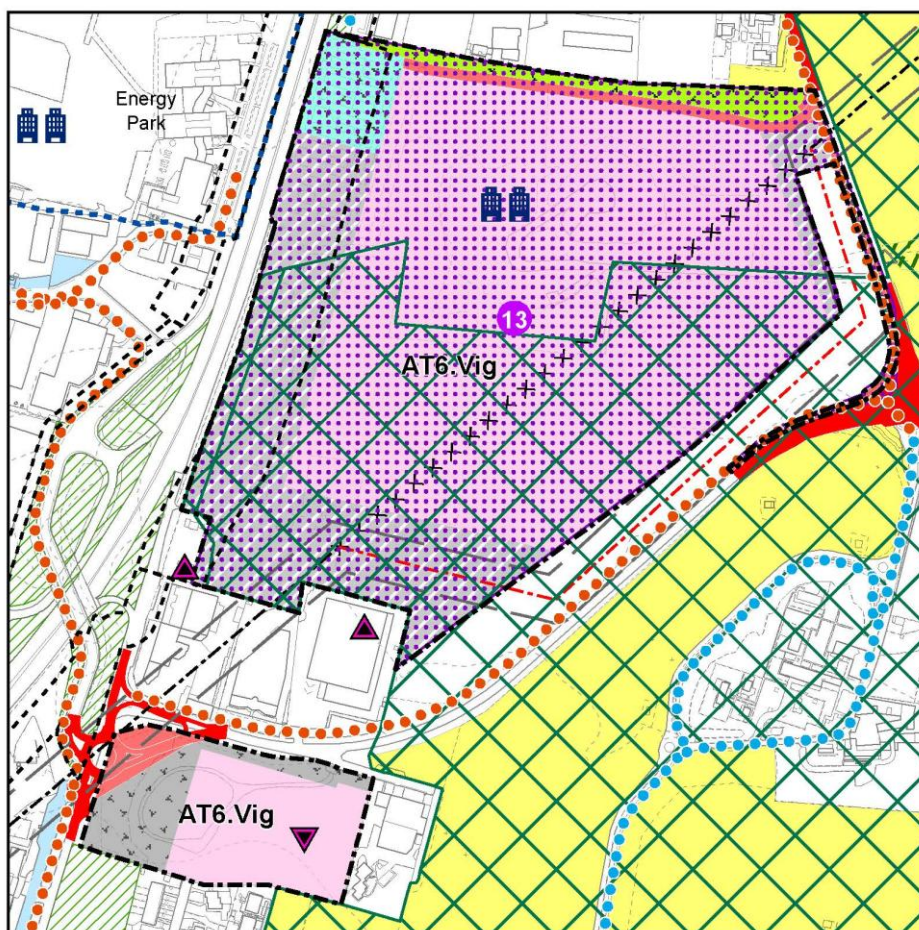
 - 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2)
 - 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico)

Vulnerabilità della falda MEDIA-ALTA

Area POCO ADATTA all'infiltrazione

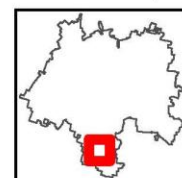
L'edificazione dovrà concentrarsi nella parte sud dell'Ambito, in adiacenza al tessuto edificato esistente.

AT. 6 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - VIA SANTA MARIA MOLGORA



Legenda

1:6.000



- | | | |
|---|--|---|
| Rete verde di ricomposizione paesaggistica | Parcheggi privati uso pubblico | Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale |
| Fascia di rispetto stradale A51 | Aree private pertinenziali/Verde Privato | Aree per il verde di connessione |
| Percorsi ciclabili e pedonali di progetto | Localizzazione Media Struttura di Vendita non alimentare esistente | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico |
| Percorsi ciclabili e pedonali esistenti | Localizzazione Media Struttura di Vendita non alimentare in previsione | Distanza di prima approssimazione elettrodotti |
| AT Aree di trasformazione | parcheggi esistenti | Elettrodotti - tratti da mantenere |
| Aree di possibile insediamento della logistica (n.) | Interventi viabilistici in previsione | Elettrodotti - tratti da eliminare |
| Superficie fondiaria | Boschi rilevati da Carta forestale R.L. | Elettrodotti - nuovi tratti aerei |
| Aree verdi in cessione | | Tessuto non residenziale - Energy Park |
| Parcheggi in cessione | | |
| Cessione aree per viabilità | | |

Premessa

La disciplina urbanistica dell'ambito è definita in conformità alle previsioni del Programma Integrato di Intervento approvato con deliberazione n. 66 del 18.12.2025 e pubblicato sul BURL n. 6 del 4.2.2026, ferme restando le obbligazioni contenute nella relativa convenzione urbanistica fino alla loro eventuale modifica nei modi di legge.

Le disposizioni contrassegnate con (*) costituiscono parametri introdotti dal presente Piano di Governo del Territorio e non si applicano al PII vigente, se non in caso di decadenza dello stesso ovvero di approvazione di varianti che ne comportino il necessario adeguamento alle previsioni del PGT.

L'attuazione del Programma Integrato di Intervento vigente resta disciplinata, per gli aspetti urbanistici ed attuativi definiti dal Programma e dalla relativa convenzione, dalle disposizioni in essi contenute. Resta fermo l'obbligo di osservare, in sede di rilascio dei titoli edilizi e degli ulteriori provvedimenti autorizzativi, la normativa statale e regionale vigente nonché le disposizioni del presente Piano direttamente applicabili ai relativi procedimenti, secondo la natura e l'efficacia delle medesime.

In caso di decadenza del PII, gli interventi sono attuati nel rispetto integrale delle presenti norme.

Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione urbanistica e ambientale a completamento dell'area produttiva in zona sud a Vimercate.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda d'ambito:

- in presenza di PII vigente, si applicano le disposizioni dello stesso, ivi compresi i richiami normativi contenuti negli atti approvati;
- in caso di decadenza del PII o nei casi di cui alla premessa, si applicano le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del presente PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	231.680 mq
Capacità edificatoria di piano (SL)	90.249,59 mq (compreso incentivo del 15% ex art 5)
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	20 % della SL con destinazione produttiva e 100% della SL con destinazione direzionale
Superficie permeabile (SP)	30% della Superficie territoriale (ST) La superficie permeabile minima d'ambito deve essere interamente individuata in Rete Verde provinciale e non frammentata.

Altezza urbanistica (AU)	27 piani fuori terra per le torri e 4 piani fuori terra per gli altri edifici.
Tipologia edilizia	Torre (da 1 a 3 edifici) e gli altri edifici da definire
Aree per servizi da reperire in attuazione	Per le aree da reperire vedasi PII approvato con C.C. n. 66 del 18.12.2025 e pubblicato sul BURL n. 6 del 4.2.2026 qui integralmente richiamata.
Destinazione d'uso principale (come da PGT 2024 e variante AT 6)	P2 – artigianato produttivo e industriale e/o T2 – complessi direzionali e/o T3 – servizi per attività produttive * C2 – Media Struttura di vendita fino a 2.500 (non alimentare) mq
Destinazioni d'uso compatibili (come da PGT 2024 e variante AT 6) (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali P1 Artigianato di servizio (* ora P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane). P3 – magazzini P4 – logistica 15% della SL max realizzabile (al netto delle incentivazioni e compensazioni e calcolata per il solo comparto a nord di via Bolzano). Superficie fondiaria o area di intervento potenzialmente occupabile, non superiore a 25.000 mq., da realizzarsi all'esterno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P.
(fino al 30% della SL max realizzabile per destinazioni d'uso compatibili – come da PGT 2024 e variante AT6)	C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

Incentivazione e compensazione

Nel caso di variante del Programma Integrato di Intervento vigente, la quota di “riequilibrio territoriale” di cui all’art. 18 non si applica in quanto trattasi di ambito già oggetto di pianificazione attuativa convenzionata, con obblighi urbanistici già definiti e regolati in sede convenzionale, per il quale la variante non comporta incremento dei diritti edificatori o del carico urbanistico

In caso di decadenza dal Piano integrato di Intervento Vigente, si applicherà l’art. 18 di cui alle presenti Norme.

Disposizioni particolari (derivanti dal PII vigente approvato e riportate per continuità disciplinare)

Le seguenti disposizioni sono tratte dal Programma Integrato di Intervento vigente e sono riportate, anche mediante trascrizione letterale, al fine di garantirne la continuità applicativa nell’ambito del

presente Piano. Esse mantengono efficacia nei limiti e secondo le modalità stabilite dal PII vigente, cui si rinvia per ogni ulteriore specificazione.

Disposizioni prescrittive

Le misure e/o opere di potenziamento/riqualificazione eventualmente necessarie per preservare la corretta funzionalità del nodo A51/S.P. 2 – S.P. 45, da dimensionare anche con riferimento agli scenari di massimo impatto delle previsioni insediative contenute negli strumenti di pianificazione locale del bacino territoriale in esame, dovranno essere definite, nell'ambito di apposito tavolo tecnico promosso dal Comune di Vimercate con Regione Lombardia e Provincia di Monza e Brianza ed opportunamente esteso alla partecipazione della società concessionaria della A51 (Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A.).

I costi di realizzazione delle misure e/o opere di cui sopra dovranno essere quantificati con contestuale definizione dell'entità del concorso pro quota figurabile in capo ai soggetti attuatori delle suddette previsioni insediative; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fidejussori nelle Convenzioni attuative dei singoli interventi di trasformazione.

L'attuazione dell'Ambito dovrà essere preceduta da un preventivo confronto con l'Agenzia per il T.P.L. del Bacino della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia al fine di definire congiuntamente eventuali interventi e soluzioni per migliorare l'accessibilità pubblica al comparto, in termini sia di organizzazione dei servizi di T.P.L. e delle relative fermate che di messa in sicurezza dei percorsi di accesso agli esistenti e/o ai nuovi punti di fermata, da attuare con la compartecipazione economica dei soggetti proponenti della trasformazione.

All'interno dell'area posta a sud dell'Ambito, che confina con un tessuto consolidato residenziale, si prescrive che dovrà essere escluso l'insediamento di attività con destinazione P2 – artigianato produttivo e industriale e di attività impattanti che possano recare disturbi o molestia all'attigua funzione residenziale.

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P., si rimanda all'art. 2, punto 14, del presente documento, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

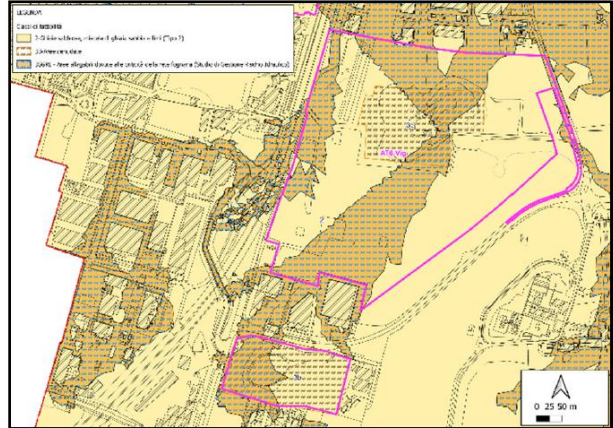
Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 46.3 delle Norme del P.T.C.P. - per le quali si rimanda all'art. 2, punto 15, del presente documento - almeno il 35% della superficie territoriale, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 31.3 del PTCP, deve essere destinata a opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

Per la tutela e il sostegno della Rete Ecologica Regionale che interessa l'Ambito, le funzioni terziarie, che saranno realizzate negli edifici con tipologie a torre, andranno collocate nella parte ovest del lotto, con allineamento sull'infrastruttura della Tangenziale. Inoltre il Piano dovrà prevedere opere di rimboschimento e di connessione lineare dell'area con la cascina storica, che saranno definite in fase di attuazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

Ulteriori disposizioni e indicazioni

In assenza dell'approvazione del piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AT. 6 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Via Santa Maria Molgora – 27 piani fuori terra (torre) e 4 piani fuori terra per altri edifici / artigianato, produttivo
	Classi di fattibilità geologica: • 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) • 3B - Aree denudate • 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico) Le classi 3B ricadono nello Scenario sismico Z2a – Richiesto 3° livello sismico in fase di progettazione. Vulnerabilità della falda MEDIA Area NON ADATTA all'infiltrazione

Disposizioni e indicazioni prescrittive per l'attuazione della funzione logistica

Le seguenti disposizioni derivano dal PII approvato e sono riportate al fine di garantire continuità disciplinare. Esse non si applicano al PII vigente, ma costituiscono riferimento per l'eventuale nuova pianificazione attuativa, nell'ambito della quale sono soggette a verifica e possibile adeguamento.

Di seguito sono riportate le relative disposizioni.

L'operatore interessato, nei casi di nuova localizzazione del suddetto insediamento, dovrà dimostrare il rispetto dei criteri di sostenibilità viabilistica, ambientale ed energetica attraverso la produzione di uno studio di compatibilità delle previsioni insediative:

1. Criteri di sostenibilità viabilistica:

- a) il progetto dovrà perseguire un corretto inserimento nel contesto terri-toriale, urbanistico e paesaggistico di riferimento;
- b) una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare, anche alla luce delle risultanze dello studio dei flussi di traffico posto a supporto del presente PGT e dei relativi aggiornamenti, mediante studio di impatto viabilistico (attraverso rilievi, misurazioni e simulazioni dinamiche macro e micro), che i carichi indotti non pregiudichino la funzionalità della rete viaria interessata, estendendo, ove necessario, le verifiche anche alla viabilità primaria.

La possibilità di dar corso all'attuazione - anche in forma parziale - delle previsioni insediative è subordinata alla:

1. definizione, nell'ambito di apposito tavolo tecnico promosso dal Comune di Vimercate con Regione Lombardia e Provincia di Monza e Brianza ed opportunamente esteso alla partecipazione della società concessionaria della A51 (Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A.), del complesso di misure e/o opere di potenziamento/riqualificazione eventualmente necessarie per preservare la corretta funzionalità del nodo A51/S.P. 2-S.P.45, da dimensionare anche con riferimento agli scenari di massimo impatto delle previsioni insediative contenute negli strumenti di pianificazione locale del bacino territoriale in esame;
 2. quantificazione dei costi di realizzazione di tale complesso di misure/interventi e contestuale definizione dell'entità del concorso pro quota configurabile in capo ai soggetti attuatori delle suddette previsioni insediative; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fidejussori da riportare nelle Convenzioni attuative dei singoli interventi di trasformazione.
- a) ricomprendere interventi finalizzati a migliorare la sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi quelli dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti;
 - b) contemplare quali opere integrative, per quanto possibile e in relazione alle effettive necessità o potenzialità del territorio, la realizzazione di collegamenti ciclopedonali verso il centro urbano o verso i principali punti di interscambio modale del trasporto pubblico locale, al fine di consentire l'accesso delle maestranze anche con mobilità ecocompatibili. Laddove l'intervento interessi una superficie di notevoli dimensioni e l'occupazione di un numero di addetti significativo, dovrà essere stimata la possibile domanda di trasporto pubblico espresso dalle maestranze, contemplando l'eventuale corresponsione delle risorse necessarie ad implementare le linee di trasporto pubblico locale o ad effettuare in proprio corse con mezzi di trasporto collettivo, o anche l'utilizzo di veicoli in car sharing.
 - c) prevedere adeguate soluzioni per la sosta sicura in aree opportunamente attrezzate;

- d) le analisi di compatibilità viabilistica dovranno essere svolte non solo con riguardo al proprio intervento, ma anche verso gli insediamenti limitrofi già esistenti, in atto e pianificati, quale sommatoria delle ricadute complessive sulla viabilità esistente;
- e) le eventuali opere stradali da prevedersi per la compatibilità dell'intervento dovranno essere commisurate agli eventuali effetti cumulativi con le altre realtà insediate o già in atto;
- f) nei casi in cui l'intervento non richieda l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA o di VIA, ai sensi della normativa vigente per quanto riguarda gli effetti sulle componenti ambientali interessate, predisporre un'adeguata relazione per l'individuazione e la stima dei possibili effetti negativi e per la definizione delle misure di compatibilità ambientale necessarie.

2. Criteri di sostenibilità ambientale.

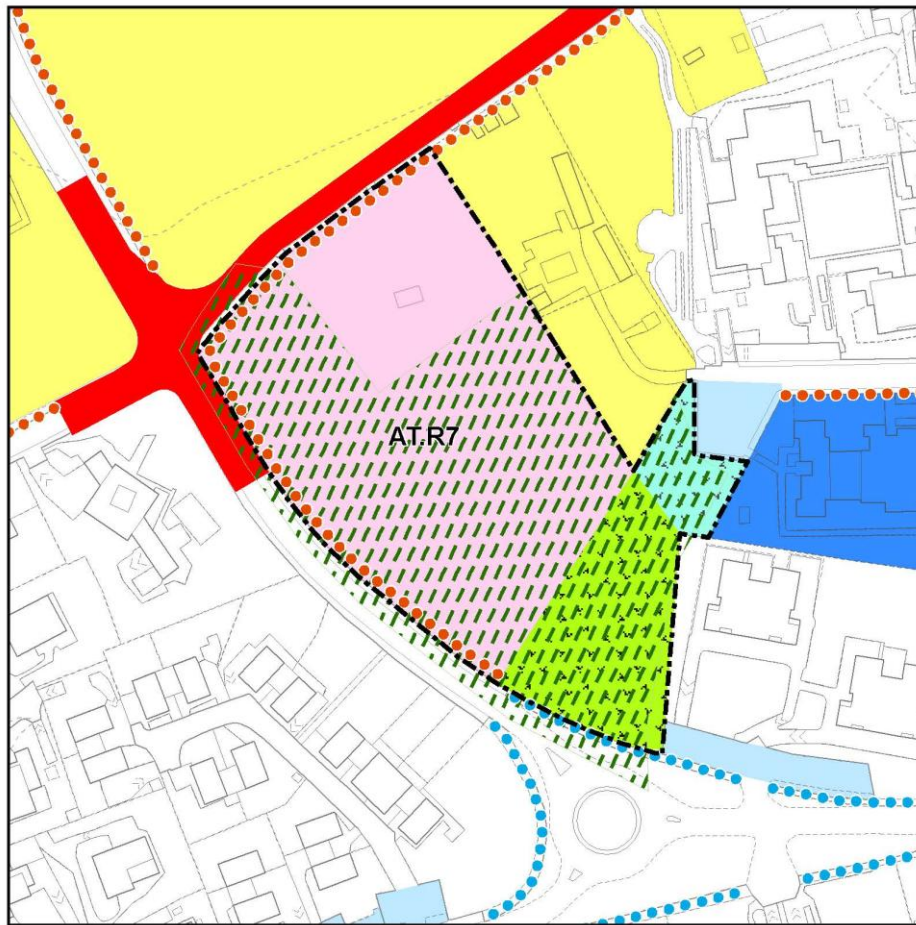
Fatta salva l'obbligatorietà di qualificazione ecologica all'interno del comparto (rif. Superficie permeabile), l'Operatore dovrà realizzare interventi di piantagione arborea o arboreo-arbustiva nella misura non inferiore al 30% della superficie fondiaria destinata alla funzione logistica in aree del territorio a discrezione dell'Amministrazione comunale destinate all'implementazione/costruzione della rete ecologica comunale.

3. Criteri di sostenibilità energetica.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si segnalano alcuni interventi da prevedersi quali l'impiego di energia rinnovabile elettrica e termica prodotta da impianti realizzati sull'edificio o sulle sue strutture di pertinenza; nel caso di nuovi insediamenti o di realizzazione di nuovi edifici, l'adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore; utilizzare per la movimentazione interna veicoli a basse emissioni o emissioni zero; installazioni di colonnine di ricarica.

Verrà richiesto il rispetto dei criteri di sostenibilità viabilistica ed ambientale ed energetica, anche per insediamenti ricadenti nel tessuto prevalentemente non residenziale a destinazione funzionale produttiva di tipo P2 – artigianato produttivo e industriale - e P3 – Magazzini - potenzialmente generatori di significative variazioni nel volume di traffico sulla viabilità urbana ed extraurbana.

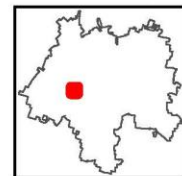
AT. R7 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - ORENO – VIA FERMÌ



Legenda

- Percorsi ciclabili e pedonali di progetto
- Percorsi ciclabili e pedonali esistenti
- AT | Aree di trasformazione
- Superficie fondiaria
- Aree verdi in cessione
- Parcheggi in cessione
- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- aree per l'istruzione
- spazi verdi pubblici
- parcheggi esistenti
- Interventi viabilistici in previsione
- Boschi rilevati da Carta forestale R.L.

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione e il completamento del margine del tessuto urbano consolidato.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	13.801 mq
Indice territoriale (IT)	0,29
Superficie Lorda (SL)	4.002mq
Volume edificabile assegnato	12.006 mc
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitativa = 3.135 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	3 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine e/o villette mono/bifamiliari
Aree per servizi da reperire in attuazione	interne all'ambito = Area a verde pubblico minimo di 2.462 mq e per ampliamento parcheggio pubblico su via Isarco minimo di 694 mq = 3.156 mq > di 3.135 mq

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 - attività di somministrazione alimenti e bevande P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al grado di urbanizzazione

Parametri perequativi (art 18)

Dotazione territoriale minima di aree per servizi	3.135 mq
---	----------

(art.93.4 NdA)	
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	3.156 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale (3.156 – 3.135)	21 mq
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	4.830,5mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta (4.830,5 – 21) = 4.810 mq	4.810 mq (o valore equivalente)

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

L'eventuale incremento della superficie lorda derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Ulteriori disposizioni prescrittive

- a) Dovranno essere condotte le necessarie verifiche con la competente Agenzia del TPL in relazione a modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e alle eventuali dotazioni infrastrutturali necessarie;
- b) Il recupero dei sottotetti non è ammesso fino alla completa attuazione del piano attuativo, da intendersi quale realizzazione di tutte le previsioni edificatorie e delle opere di urbanizzazione previste, nonché rilascio dei relativi titoli di agibilità
- c) Realizzazione e cessione pista ciclopedonale
- d) Opere extra ambito ammissibili a scomputo degli oneri:

Sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione le seguenti opere, in quanto funzionali all'accessibilità e alla fruibilità dell'ambito:

- sistemazione di via Vallicella, limitatamente ai tratti ricadenti su aree già di proprietà pubblica o oggetto di cessione nell'ambito del piano attuativo;
- sistemazione ed ampliamento del parcheggio pubblico tra via Carso e via Vallicella.

Le opere di cui sopra risultano strettamente connesse all'intervento e sono ammesse a scomputo nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla convenzione urbanistica.

- e) Dovranno essere condotte le necessarie verifiche con le competenti autorità regionali in quanto l'area ricade all'interno della carta forestale di Regione Lombardia di cui all'art. 42 della L.R. 31/2008.
- f) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AT. R7 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Oreno – via Fermi – 3 piani fuori terra, residenziale

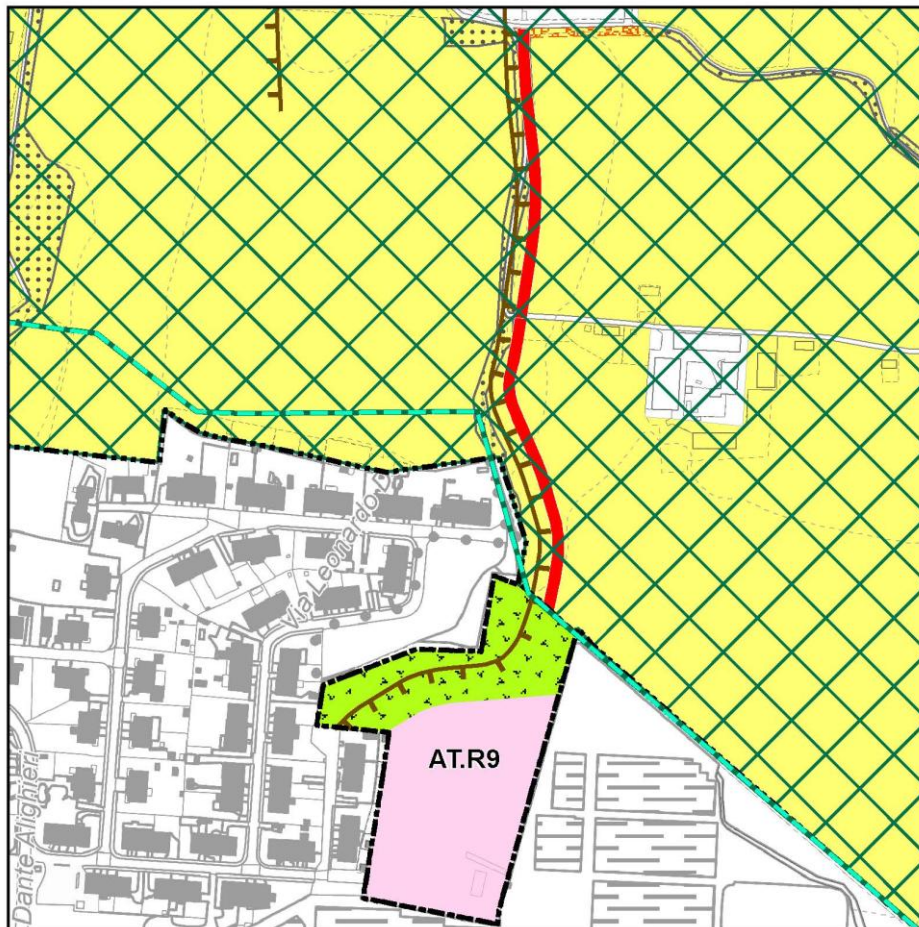
Classi di fattibilità geologica:

- 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2)
- 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico)

Area NON ADATTA all'infiltrazione

The map shows a detailed geological survey of the Oreno area. A specific site is highlighted with a pink outline and labeled 'AT. R7'. The legend identifies various geological features and their corresponding colors and patterns. The site is located in an area classified as 'Terreni edificabili' (buildable land). The map also shows surrounding urban areas and infrastructure.

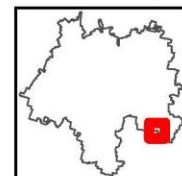
AT. R 9 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - VIMERCATE EST-BURAGO



Legenda

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Rete verde di ricomposizione paesaggistica |  | Aree e fasce boscate di progetto |
|  | Orli di terrazzo | | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico |
|  | AT Aree di trasformazione |  | Oleodotto |
|  | Superficie fondiaria | | |
|  | Aree verdi in cessione | | |
|  | Interventi viabilistici in previsione | | |
|  | Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale | | |

1:4.500



Premessa

Ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 12/2005, le previsioni del presente ambito, in quanto incidenti su ambiti disciplinati dalla pianificazione provinciale e comportanti variante al PTCP, acquistano efficacia solo a seguito dell'approvazione della relativa variante provinciale.

In assenza di tale approvazione, le stesse restano prive di efficacia e trovano applicazione le disposizioni urbanistiche previgenti.

Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione e il completamento del margine del tessuto urbano consolidato.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda d'ambito, si applicano le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	20.818 mq
Indice territoriale (IT)	0,4 mq/mq
Superficie Lorda (SL) derivante da indice	8.327 mq
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitativa = 6.523 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine e/o villette mono/bifamiliari
Aree per servizi da reperire in attuazione	Interne all'ambito = area a verde pubblico di 7.570 mq > di 6.523 mq

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 100%
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 - attività di somministrazione alimenti e bevande P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di

traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al grado di urbanizzazione

Parametri perequativi (art 18)	
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	6.523 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	7.570 mq
Quota eccedente rispetto ai minimi (7.570 – 6.523)	1.047 mq
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	7.286,30 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta (7.286,30 – 1.047) = 6.239,30 mq	6.239,30 mq (o valore equivalente)

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

L'eventuale incremento della superficie lorda derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

Disposizioni prescrittive

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c) e con modalità meglio specificate nel paragrafo successivo lett e)

Ulteriori disposizioni prescrittive

a) Accessibilità e procedimento espropriativo

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione delle opere e al rispetto delle condizioni di seguito indicate.

L'accesso all'ambito è garantito mediante la realizzazione di una nuova infrastruttura viaria di collegamento con la rete stradale comunale di Vimercate, da attuarsi anche mediante acquisizione di aree esterne al comparto

A tal fine, il soggetto attuatore si impegna a:

- redigere, a propria cura e spese, il progetto nei livelli necessari per l'attivazione del procedimento espropriativo;
- sostenere integralmente i costi di acquisizione delle aree, anche mediante esproprio, nonché i costi di realizzazione dell'infrastruttura, secondo quanto indicato con la presente scheda;

Le procedure espropriative sono attivate dall'Amministrazione comunale ai sensi della normativa vigente.

I costi di acquisizione delle aree non sono in alcun modo riconoscibili né ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione né ai fini dell'assolvimento della quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18.

Una quota pari al 40% dei costi relativi alla realizzazione dell'infrastruttura viaria extra ambito, limitatamente alla porzione funzionalmente necessaria all'accesso all'ambito, con esclusione dei costi di acquisizione delle aree, dell'IVA e delle spese tecniche, può essere riconosciuta, nei limiti degli oneri dovuti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La restante quota resta integralmente a carico del soggetto attuatore e non è computabile né ai fini dello scomputo né ai fini della compensazione territoriale di cui all'art. 18.

b) Tutela morfologica

La nuova infrastruttura viaria dovrà essere progettata in modo tale da salvaguardare l'orlo di terrazzo esistente.

c) Integrazione con il contesto territoriale

La progettazione dell'ambito dovrà garantire adeguata integrazione urbanistica e paesaggistica con l'edificazione esistente nel territorio del Comune di Burago di Molgora, con particolare riferimento ai margini edificati e agli spazi aperti.

d) Condizioni di efficacia e alternative infrastrutturali

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'approvazione della variante alla pianificazione provinciale (PTCP) necessaria per la realizzazione della viabilità di accesso.

In assenza di approvazione della variante al PTCP o nell'impossibilità di realizzare la viabilità di accesso nel territorio di Vimercate, l'ambito mantiene la destinazione agricola vigente e non sono consentiti interventi diversi da quelli ammessi per le aree agricole.

In caso di approvazione della variante al PTCP, qualora non sia possibile, per ragioni tecniche oggettive, realizzare in tutto o in parte gli impianti stradali e sottoservizi in connessione con le reti esistenti nel territorio di Vimercate, il soggetto attuatore potrà verificare la possibilità di allacciamento alle reti del Comune di Burago di Molgora, previa stipula di apposita convenzione con il medesimo Comune.

Resta inteso che il Comune di Vimercate rimane estraneo ai rapporti e alle eventuali determinazioni del Comune di Burago di Molgora in merito alla possibilità di allacciamento, non assumendo alcuna responsabilità in ordine ad eventuali dinieghi o limitazioni.

In tale ipotesi, tutti i costi relativi alla realizzazione delle opere sul territorio di Burago di Molgora e degli allacciamenti restano integralmente a carico del soggetto attuatore e non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

e) Opere di riequilibrio territoriale (art. 18)

Il soggetto attuatore è tenuto all'assolvimento integrale della quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 delle presenti norme, da attuarsi mediante interventi di rinaturalizzazione ambientale nel territorio comunale di Vimercate-

Tali interventi sono prioritariamente individuati dall'Amministrazione comunale nell'ambito del progetto denominato "Vimercate Città – Albero" o, in alternativa, in altri interventi di compensazione e riequilibrio ambientale ritenuti idonei e coerenti con gli obiettivi del Piano.

La quota è determinata nella misura del 35% della superficie territoriale dell'ambito ed è aggiuntiva rispetto alle dotazioni territoriali minime di aree per servizi previste nella presente scheda e dall'art. 93 delle Nda.

I costi relativi alla realizzazione dell'infrastruttura viaria di accesso, ivi compresi quelli di acquisizione delle aree, non concorrono in alcun modo all'assolvimento della quota di riequilibrio territoriale.

Gli interventi di riequilibrio territoriale concorrono all'assolvimento della quota dovuta fino a concorrenza del valore economico della medesima, determinato sulla base dei criteri di cui all'art. 18.

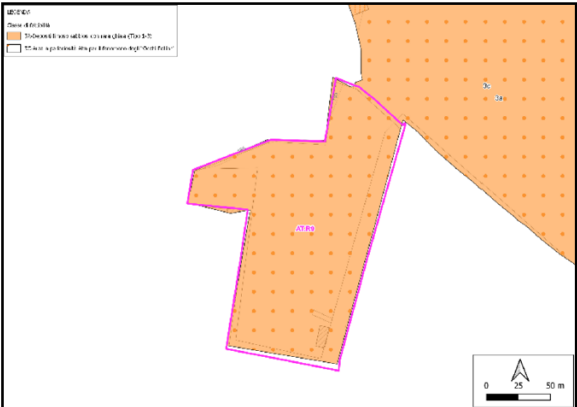
f) Scomputo oneri di urbanizzazione

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è ammesso esclusivamente per le opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'ambito, ivi comprese le opere extra ambito nei limiti e secondo le modalità di cui alla lettera a).

g) Condizioni sull'edificato

Il recupero dei sottotetti non è ammesso fino alla completa attuazione del piano attuativo, da intendersi quale realizzazione di tutte le previsioni edificatorie e delle opere di urbanizzazione previste, nonché rilascio dei relativi titoli di agibilità.

h) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AT. R9 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Vimercate Est-Burago – 2piani fuori terra, residenziale
	Classi di fattibilità geologica: • 3A - Depositi limoso sabbiosi con rara ghiaia (Tipo 1-3) • 3C - Area a pericolosità Alta per il fenomeno degli "Occhi Pollini" Vulnerabilità della falda MEDIA Scenario sismico Z4d – Possibile supero Fa. Area POCO ADATTA all'infiltrazione

Condizione di efficacia generale delle norme di cui alla presente scheda

Ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 12/2005, le sole previsioni del presente ambito, in quanto incidenti su ambiti disciplinati dalla pianificazione provinciale e comportanti variante al PTCP, acquistano efficacia solo a seguito dell'approvazione della relativa variante provinciale.

In assenza di tale approvazione, le stesse restano prive di efficacia e trovano applicazione le disposizioni urbanistiche previgenti

CAPITOLO IV – MOBILITÀ

ARTICOLO 34 PREVISIONI INFRASTRUTTURALI SOVRAORDINATE

1. La tavola 3 DdP “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” del Documento di Piano - riporta sinteticamente il progetto esecutivo in fase di realizzazione della tratta C della Pedemontana, nonché il progetto definitivo della tratta D – tratta “D” breve della medesima arteria. Entrambi questi tratti sono contornati dai corridoi di salvaguardia urbanistica delle nuove infrastrutture per la mobilità, che ne salvaguardano la possibilità di realizzazione e la successiva sistemazione con interventi di mitigazione. Il complesso di queste azioni è descritto più esattamente agli art. 71 - Salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità e art. 72 - Sistema viabilistico Pedemontano del Piano delle Regole.

2. Viene inoltre identificato nella tavola 3 DdP “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” del Documento di Piano - il tracciato della greenway come da progetto definitivo

ARTICOLO 35 VIABILITÀ ESISTENTE E INTERVENTI VIABILISTICI LOCALI IN PREVISIONE

La tavola 3 DdP “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” del Documento di Piano - identifica la viabilità esistente e gli interventi viabilistici locali in previsione con differente simbolo grafico. Si rimanda all’art. 101 - infrastrutture viarie e attrezzature per la mobilità e all’art. 102 - classificazione delle strade del Piano dei Servizi per la definizione più puntuale del funzionamento e delle prescrizioni relative alla viabilità.

ARTICOLO 36 MOBILITÀ DOLCE

1. Il Documento di Piano, attraverso la tavola 3 DdP “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” del Documento di Piano, individua gli elementi strutturali della mobilità dolce, distinguendo i percorsi ciclabili esistenti dai percorsi ciclabili di progetto, quali componenti del sistema della mobilità sostenibile comunale.

2. Le indicazioni relative contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi sulla ciclabilità sono da ritenersi esclusivamente indicative di un tracciato, si rimanda comunque a quanto contenuto agli art. 101 - infrastrutture viarie e attrezzature per la mobilità e all’art. 102 - classificazione delle strade del Piano dei Servizi

ARTICOLO 37 TRACCIATO DELLA METROTRANVIA LEGGERA (LRT – LIGHT RAIL SYSTEM)

Il tracciato della metrotranvia leggera Cologno – Vimercate con fermate nei comuni di: Cologno Monzese, Brugherio, Carugate, Agrate Brianza, Concorezzo e Vimercate è identificato con apposito simbolo nella tavola 3 DdP “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” del Documento di Piano, nel Piano delle Regole tavola 2 PdR e nel Piano dei servizi Tav. 1 PdS. Il tracciato è allo stato indicativo e sarà definito dal progetto di fattibilità, da quello definitivo ed esecutivo. Tuttavia, come meglio precisato all’art. 103 - Tracciato della metrotranvia leggera (LRT – Light Rail System) del Piano dei Servizi il percorso necessario allo sviluppo di tale tracciato e l’area di attestazione del sistema di interscambio della mobilità va comunque salvaguardato da interventi che ne ostacolino l’esecuzione.

CAPITOLO V – OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO, CONSERVAZIONE E CREAZIONE DEI SERVIZI

ARTICOLO 38 GENERALITÀ

Il Documento di Piano intende segnalare con la tavola 3 DdP “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” l’interesse complessivo per il miglioramento e la conservazione dei servizi esistenti e per la creazione di quelli nuovi e necessari. Le indicazioni contenute nel Documento di Piano non hanno valore prescrittivo ma sono utili alla comprensione del sistema dei servizi tra tessuto consolidato, nuovi ambiti di trasformazione e delle aree a servizi di progetto. I traguardi / obiettivo sono riferiti ai servizi sovracomunali e ai servizi comunali. Tutti gli elementi necessari alla definizione dei servizi esistenti di progetto, sono contenuti nell’elaborato 1 PdS Il sistema dei servizi esistenti e di progetto del Piano dei Servizi, nonché all’art. 94 Classificazione dei servizi, art. 95 - Flessibilità funzionale delle destinazioni a servizi previste dal Piano dei Servizi, art. 96 - I servizi pubblici esistenti e di progetto e art. 97 – cessione perequativa di aree per servizi del Piano dei Servizi.

ARTICOLO 39 TRAGUARDI / OBIETTIVI

Gli obiettivi di miglioramento, conservazione e creazione di nuovi Servizi contenuti nella tavola 3DdP sono:

1) Servizi sovracomunali:

- traguardo / obiettivo della conservazione e miglioramento della fruizione delle aree e dei servizi di

interesse sovracomunale;

- traguardo / obiettivo della creazione di aree per impianti tecnologici.

2) Servizi comunali esistenti:

- traguardo / obiettivo di conservazione, ampliamento / miglioramento delle aree e dei servizi di interesse comune;

- traguardo / obiettivo di conservazione, ampliamento / miglioramento delle aree per l'istruzione;

- traguardo / obiettivo di conservazione, ampliamento / miglioramento di spazi verdi pubblici esistenti;

- traguardo / obiettivo di conservazione, ampliamento / miglioramento delle aree per impianti tecnologici;

- traguardo / obiettivo di conservazione e miglioramento delle aree di edilizia residenziale pubblica;

- traguardo / obiettivo di conservazione e miglioramento dei parcheggi;

- traguardo / obiettivo di conservazione e miglioramento dell'area di interscambio bus;

- traguardo / obiettivo di conservazione e miglioramento delle aree a orti urbani;

3) Servizi comunali di progetto:

- traguardo / obiettivo di creazione di spazi verdi pubblici;

- traguardo / obiettivo di creazione di attrezzature di interesse collettivo;

- traguardo / obiettivo di creazione delle aree per impianti tecnologici;

- traguardo / obiettivo di formazione di nuovi parcheggi;

- traguardo / obiettivo di rimboschimento su aree pubbliche;

- traguardo/ obiettivo di ampliamento del Parco Agricolo Nord Est – P.A.N.E.

CAPITOLO VI – IL TESSUTO CONSOLIDATO

ARTICOLO 40 RUOLO DEL TESSUTO CONSOLIDATO NEL DOCUMENTO DI PIANO E RICOGNIZIONE DEI PIANI ESECUTIVI VIGENTI

1. Nella tavola 3 Documento di Piano “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” del Documento di Piano è evidenziato con una unica campitura omogenea il territorio del tessuto consolidato con la finalità di facilitare una comprensione complessiva del PGT mettendo in relazione tale tessuto con le altre previsioni del Documento di Piano come gli ambiti di trasformazione e i Traguardi/obbiettivo

2. All'interno del Tessuto consolidato sono altresì individuate le Aree di Completamento e le Aree di riqualificazione, nonché i perimetri di tutti i Piani Esecutivi vigenti (P.E.) e dell'Accordo di Programma vigente (AdP).

3. Sono particolarmente identificati i seguenti strumenti attuativi vigenti

- Programma Integrato d'Intervento AT6 - Via Santa Maria Molgora

In considerazione del fatto che il Programma Integrato di Intervento risulta approvato e che i lavori non risultano ancora avviati, all'articolo 33 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione è riportata la scheda d'ambito riferita al PII AT6, la quale recepisce e disciplina in modo coerente e puntuale i contenuti urbanistici, insediativi e funzionali del Programma Integrato di Intervento approvato, costituendo riferimento pianificatorio del Piano di Governo del Territorio per l'ambito interessato. Restano in ogni caso ferme la validità e la cogenza delle obbligazioni, degli impegni e delle pattuizioni contenute nella convenzione urbanistica e nel piano attuativo approvato, fino alla loro eventuale modifica o sostituzione secondo le procedure previste dalla normativa vigente.

- Accordo di programma "Vimercate - Vecchio Ospedale"

Poiché l'intervento risulta in fase di attuazione (demolizioni e nuove costruzioni), nella Tavola 3 del Documento di Piano sono rappresentate le principali trasformazioni urbanistiche previste, con riferimento alle aree di concentrazione fondiaria, alla viabilità e ai servizi.

- Programma Integrato d'Intervento ambito Vimercate Sud – S.P. 2

Considerato che il PII risulta vigente alla data di adozione del presente PGT e che è pervenuta istanza di modifica parziale della sua struttura e organizzazione, il PGT, previo atto ricognitivo dello stato di attuazione, definisce lotti e stralci funzionali e ridetermina la collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori, ai sensi dell'articolo 93, comma 1-ter, della L.R. n. 12/2005, secondo quanto specificato nelle schede d'ambito AdC.B, AdC.E e AdR.C.

Per tutti gli ambiti ricompresi nel Tessuto consolidato, fatte salve le specifiche discipline previste per i Piani Esecutivi vigenti, per gli Accordi di Programma e per le schede d'ambito espressamente individuate dal Documento di Piano, i riferimenti conformativi e prescrittivi sono quelli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

CAPITOLO VII – SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

ARTICOLO 41 PERIMETRO NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, AREE ED EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA D.LGS. 42/2004, PARCHI STORICI E GIARDINI, ORLI DI TERRAZZO.

1. Nella tavola 3 Documento di Piano “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” sono individuati il perimetro dei nuclei di antica formazione nonché le aree e gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Il quadro conoscitivo relativo ai beni sottoposti a tutela è illustrato e aggiornato nella tavola 5 del Documento di Piano “Carta del paesaggio: Individuazione dei valori paesistici del territorio comunale e della sensibilità paesistica” del Documento di Piano- che riporta l’elenco dei beni tutelati e degli elementi di valore paesaggistico presenti sul territorio comunale.

3. Nelle medesime tavole del Documento di Piano sono altresì individuati i Parchi storici, i giardini, nonché gli Orli di terrazzo quali elementi di rilevanza paesaggistica e geomorfologica.

4. Per gli aspetti conformativi e prescrittivi relativi ai nuclei di antica formazione , alle aree ed edifici sottoposti a tutela, ai parchi storici, ai giardini e agli orli di terrazzo, si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole , con particolare riferimento agli articoli art. 68 - Elementi geomorfologici, art. 77.1 - Nuclei di antica formazione , art. 78 – Individuazione delle aree a rischio archeologico, art. 81.4 – Parchi storici e giardini privati delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

ARTICOLO 42 RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. L’individuazione di un’area a rischio archeologico, come definita negli elaborati del Piano delle regole e nell’articolo 78 delle presenti Norme, sottopone ogni intervento edilizio al rispetto delle disposizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologica competente.

2. In tali casi, gli interventi sono subordinati alle comunicazioni preventive e agli eventuali adempimenti di tutela stabiliti dalla normativa vigente e dai pareri della Soprintendenza.

ARTICOLO 43 FASCE DI RISPETTO

Nella tavola 3 del Documento di Piano - Le strategie e gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano- sono identificati i Cimiteri, i pozzi di alimentazione idrica idropotabili e gli elettrodotti con le relative fasce di rispetto che trovano il corrispettivo normativo all' Art. 73 - Fasce di rispetto e ambiti di salvaguardia territoriale - cui si rimanda per tutti gli aspetti conformativi e prescrittivi

ARTICOLO 44 AREA A RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE

Un impianto a rischio di incidente rilevante è identificato nella tavola 3 del Documento di Piano “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” del Documento di Piano con l'individuazione del punto sorgente e della 1^, 2^ e 3^ zona e ciò ai fini della comprensione dell'impianto strategico del P.G.T. Per tutti i riferimenti conformativi e prescrittivi valgono l'art. 56- Aree ed edifici a rischi di incidente rilevante delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

ARTICOLO 45 VASCA DI LAMINAZIONE

Nella tavola 3 del Documento di Piano “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” del Documento di Piano - è identificata la vasca di laminazione. Per tutti gli aspetti conformativi e prescrittivi si rimanda all'art. 73 capoverso dedicato a Vasca di laminazione del Torrente Molgora delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

ARTICOLO 46 TUTELA DELLE PREESISTENZE IN AMBITO AGRICOLO

Per le preesistenze in ambito agricolo identificate con apposito perimetro nella tavola 3 del Documento di Piano “Le strategie e gli ambiti di trasformazione “, valgono le indicazioni prescrittive di cui all'art. 89 - Preesistenze in ambito agricolo delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPITOLO I – GENERALITÀ

ARTICOLO 47 CONTENUTI E DISCIPLINA DI RIFERIMENTO

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono da intendersi riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.
2. Il Piano delle Regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.
3. Il Piano delle Regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano e dell'art. 10 della L.R. 12/2005: - disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni; - definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; - individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità; - definisce i parametri urbanistici ed edilizi.
4. Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.
5. L'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PGT è subordinata alla redazione di rilievo topografico o geometrico puntuale.
6. La base cartografica (DB Topografico) utilizzata negli elaborati grafici del PGT:
 - non rappresenta necessariamente lo stato aggiornato dei luoghi;
 - non ha valore al fine della verifica dimensionale degli immobili;
 - non legittima la presenza delle costruzioni o il frazionamento immobiliare.

7. 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 P.G.T. stesso.

8. L'attribuzione da parte del P.G.T. di una capacità edificatoria e di una destinazione urbanistica o d'uso non legittima l'esistenza delle costruzioni e non modifica in alcun modo la situazione precedentemente autorizzata.

9. Come previsto dalla Legge regionale 12/2005 e s.m.i. il riferimento cartografico di molte indicazioni, prescrizioni e limitazioni è presente graficamente sia nel Documento di piano come nel Piano delle regole.

In ogni caso, per ciascuna previsione è sempre specificato il riferimento normativo nell'articolato del Piano delle regole.

ARTICOLO 48 CAMPO DI APPLICAZIONE E DISCIPLINA TRANSITORIA

1. Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale, come classificato all'Articolo 77 del presente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

2. Requisiti degli interventi urbanistico-edilizi

Ogni intervento o trasformazione del territorio deve:

- essere conforme alle disposizioni contenute nelle presenti norme del P.G.T.;
- rispettare gli indirizzi, le prescrizioni e gli obiettivi definiti dal Documento di Piano (DdP), dal Piano dei Servizi (PdS) e dal Piano delle Regole (PdR)
- risultare compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità ambientale contenuti nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- non essere in contrasto, né compromettere o rendere più onerosa la realizzazione dei progetti strategici previsti dal DdP e dal PdS.

3. Disciplina transitoria e finale dei piani attuativi e interventi edilizi

- Le previsioni del presente PGT non ostacolano l'attuazione di interventi urbanistico-edilizi oggetto di piani attuativi in corso di istruttoria, purché redatti secondo le norme del PGT vigente e approvati entro e non oltre la data di scadenza del Documento di Piano attualmente in vigore.
- Qualora l'approvazione non sia formalizzata entro tale termine, i relativi piani attuativi dovranno essere riesaminati alla luce delle disposizioni del nuovo PGT, anche se eventualmente ostative.

- I piani attuativi già approvati ed efficaci prima dell'entrata in vigore del presente PGT, ovvero entro la scadenza del Documento di Piano vigente, mantengono efficacia e conservano la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza o completa attuazione delle opere pubbliche e/o degli oneri di urbanizzazione previsti, fatta salva la possibilità di introdurre modifiche mediante varianti o accordi tra le parti, nel rispetto della normativa vigente.
- Resta ferma l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente per tutti gli interventi edilizi.
- Alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi, compresi i piani di recupero, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) per i tessuti prevalentemente residenziali si applicano le norme di cui agli Articoli 77, 79. 80 e 81
 - b) per i tessuti prevalentemente non residenziali, si applicano le norme di cui all'Articolo 82 e 83 BIS
 - c) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV.

4. Rinvio normativo

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica ed edilizia, nonché, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia

ARTICOLO 49 DEROGHE

1. Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate ai sensi della normativa vigente in materia, esclusivamente nei casi previsti e secondo le procedure ivi stabilite.

ARTICOLO 50 PRINCIPI INTERPRETATIVI

1. In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali e la Normativa del presente Piano di Governo del Territorio, prevale la Normativa del Piano di Governo del Territorio
2. La Normativa del Piano di Governo del Territorio prevale altresì sulle disposizioni contenute nei regolamenti comunali, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di legge vigenti.

ARTICOLO 51 CONTRASTO STATO DI FATTO CON IL P.G.T.

1. Gli edifici esistenti che risultano in contrasto o non conformi alle destinazioni d'uso previste dal Piano di Governo del Territorio, purché realizzati in forza di titolo edilizio legittimo o comunque legittimamente assentiti alla data della loro realizzazione, sono assoggettati alle seguenti limitazioni.

2. Su tali edifici sono sempre ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione senza ricostruzione.

3. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino demolizione e ricostruzione, purché non determinino incremento di superficie lorda, di volume o di carico urbanistico e a condizione che gli interventi:

- a)** siano finalizzati ad uniformare l'immobile alla destinazione principale o a una destinazione compatibile prevista dal PGT;
- b)** ovvero, nel caso di attività produttive esistenti, siano finalizzati esclusivamente all'adeguamento tecnologico e impiantistico necessario a ridurre l'impatto sull'ambiente, sulla salute e sul contesto urbano.

4. Gli interventi di cui al comma 3, lettera b), devono essere commisurati all'attività effettivamente svolta e valutati in relazione:

- agli spazi utilizzati;
- ai macchinari installati;
- al numero di addetti;
- alle materie prime e semilavorati trattati;
- agli orari di esercizio;
- all'indotto di traffico;
- al contesto urbano circostante.

5. In ogni caso, gli interventi non devono comportare il rafforzamento, l'ampliamento o la stabilizzazione della destinazione d'uso incompatibile con le previsioni del PGT.

ARTICOLO 52 OPERE DI URBANIZZAZIONE E EDIFICABILITÀ

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.

2. L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono le strutture, le aree e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessarie alla vita civile e collettiva della città.

4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalle disposizioni nazionali e regionali.

ARTICOLO 53 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDIFICATORI

1. Aree di riferimento

Le aree individuate dagli elaborati del Piano delle Regole (PdR) o dagli strumenti urbanistici attuativi, utilizzate per il calcolo degli indici di edificabilità, costituiscono la base territoriale e fondiaria degli edifici realizzati e o da realizzare.

2. Assenza di documentazione formale

In mancanza di documenti formali (titoli abilitativi, piani attuativi, accordi negoziali), si assume come area di riferimento quella necessaria, secondo gli indici del Piano delle Regole, a generare la superficie lorda di pavimento (SL) insediata.

3. Elaborati grafici

Nei casi di capacità edificatoria assegnata dal PGT, l'area di riferimento è desumibile dalla Tav. 2 Piano delle Regole Ambiti funzionali, come precisato nei relativi strumenti di attuazione o dalle schede degli Ambiti di trasformazione, delle Aree di completamento o delle Aree di riqualificazione.

4. Capacità edificatoria

La capacità edificatoria di un'area è determinata:

- dal prodotto tra superficie fondiaria/territoriale e indice di utilizzazione;
- oppure direttamente dal PGT, mediante assegnazione di una SL massima realizzabile.

5. Saturazione

Un'area si considera satura quando l'edificazione realizzata ha raggiunto i limiti edificatori consentiti.

6. Permanenza del vincolo

La relazione tra area e costruzione permane fintanto che l'edificio esiste.

7. Frazionamenti e limiti

Nel tessuto urbano consolidato:

- la capacità edificatoria corrisponde all'indice assegnato dal Piano di Governo del Territorio, applicato alla superficie fondiaria di proprietà;
- in caso di frazionamenti successivi all'adozione del PGT, l'utilizzo completo degli indici esclude ulteriori richieste di permesso di costruire, salvo interventi di ricostruzione;
- eventuali appezzamenti liberi o parzialmente liberi da fabbricati, derivanti da frazionamenti successivi all'adozione del PGT, devono essere computati sottraendo la capacità già utilizzata per edifici esistenti o autorizzati.

8. Ambiti agricoli

Gli edifici esistenti in ambiti agricoli sono vincolati ai rispettivi fondi, secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del PGT.

9. Trasferimento di capacità edificatoria

È ammesso:

- nelle aree agricole, anche non contermini;
- tra aree contermini, intendendosi per tali anche aree separate da spazi pubblici o infrastrutture viarie, purché appartenenti al medesimo tessuto urbanistico e caratterizzate dalla medesima destinazione funzionale, con esclusione dei tessuti residenziali a media e alta densità, nell'ambito di interventi diretti

10. Divieti

È vietato il trasferimento di capacità edificatoria tra aree appartenenti ad ambiti urbanistici differenti.

ARTICOLO 54 PARCHEGGI PRIVATI

1. Rientrano nella presente disciplina le aree destinate a parcheggi privati, come individuate dal Piano delle Regole e dagli elaborati del PGT.

2. Interventi ammessi: In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria nonché interventi di sistemazione e adeguamento funzionale delle superfici, finalizzati all'utilizzo a parcheggio, anche mediante opere di livellamento, pavimentazione drenante, organizzazione degli stalli e realizzazione degli accessi, nel rispetto delle condizioni di permeabilità e della regimazione delle acque meteoriche, senza incremento della superficie complessiva e della capacità di sosta.

Nell'area parcheggi privati di via Pellizzari è consentito esclusivamente il consolidamento del manto di copertura esistente senza intaccare gli strati sottostanti per le condizioni derivanti dalla componente geologica

3. Opere e manufatti. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, fatti salvi i manufatti e le opere strettamente necessari all'accessibilità, alla sicurezza, all'illuminazione, alla regimazione delle acque meteoriche e alla funzionalità delle aree di sosta.

4. Destinazioni d'uso e limitazioni

È vietato il cambio di destinazione d'uso.

L'utilizzo delle aree è limitato alla sosta di veicoli e non può configurare attività di deposito, stoccaggio di materiali o merci, né attività logistiche o produttive.

5. Aree con possibilità di edificazione accessoria

Nelle aree specificamente individuate con apposito simbolo negli elaborati del Piano delle Regole, è ammessa la realizzazione o il recupero di una superficie lorda fino a 100 mq, destinata a funzioni accessorie e di supporto all'utilizzo dell'area a parcheggio.

Tale superficie può essere utilizzata anche per esigenze di presidio, custodia e permanenza delle persone, purché in forma compatibile con il contesto e senza determinare trasformazioni di carattere insediativo autonomo.

Gli interventi devono essere orientati al recupero dei volumi esistenti o alla realizzazione di manufatti di limitato impatto.

ARTICOLO 55 VERDE PRIVATO

1. Per *verde privato* si intendono le aree pertinenziali non edificate, destinate prevalentemente a sistemazioni a verde, che concorrono alla dotazione ecologica e alla permeabilità dei suoli, come individuate dagli elaborati del Piano di Governo del Territorio.

2. Interventi ammessi. In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e sistemazione del verde, nonché opere strettamente funzionali alla fruizione, alla sicurezza e alla corretta gestione degli spazi, senza realizzazione di nuove costruzioni che comportino nuovo volume edificato né cambio di destinazione d'uso.

3. In ogni caso, gli interventi non devono comportare una riduzione della superficie permeabile al di sotto del 70% della superficie fondiaria dell'area a verde privato, che deve essere mantenuta o ripristinata anche in presenza di sistemazioni superficiali.

CAPITOLO II – COMPONENTI TERRITORIALI E PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Il presente capitolo disciplina le componenti del territorio comunale che, per caratteristiche ambientali, paesaggistiche, geologiche o di rischio, sono soggette a specifiche prescrizioni.

SEZIONE I – SICUREZZA TERRITORIALE

ARTICOLO 56 AREE ED EDIFICI A RISCHI DI INCIDENTE RILEVANTE

1. Le tavole n 3 del Documento di Piano “Le strategie e gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano”, n 2 del Piano delle Regole “Ambiti funzionali del Piano delle Regole” e n 1 del Piano dei Servizi “Il sistema dei servizi esistenti e di progetto del Piano dei Servizi”, individuano gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante segnalando il perimetro entro il quale dovranno svolgersi le attività a rischio.

2. Per l'impianto individuato, le attività a rischio dovranno essere contenute nel perimetro determinato dalle distanze entro cui potrebbero manifestarsi gli effetti dei singoli eventi pericolosi, come dichiarati nella comunicazione notificata al Comune dal gestore dello stabilimento ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.lgs. n. 334/1999. Tale limite non potrà, comunque, eccedere il perimetro individuato in cartografia di P.G.T.

3 Non è consentito il nuovo insediamento nel territorio comunale di impianti a rischio di incidente rilevante che utilizzino sostanze tali da rientrare nel campo di applicazione dell'art. 8 del D.lgs. n. 334/1999; la trasformazione di impianti esistenti, che comporti tale applicazione, sarà consentita previa verifica e compatibilità dei rischi indotti e con specifica Variante al P.G.T.

ARTICOLO 57 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

1. La componente geologica, idrogeologica e sismica, adottata e approvata contestualmente al Piano di Governo del Territorio , costituisce parte integrante del PGT e ne condiziona le previsioni urbanistiche e edilizie.

Essa definisce:

- le condizioni di fattibilità degli interventi;
- le prescrizioni tecniche e le misure di mitigazione da adottare;
- le eventuali limitazioni all'edificabilità in funzione delle caratteristiche geologiche, idrogeologiche e

sismiche del territorio comunale.

2. Le previsioni urbanistiche contenute nel Documento di Piano sono coordinate con la carta delle classi di fattibilità geologica, come rappresentata nella Tavola 6 DdP – Sintesi delle previsioni di piano e carta della fattibilità geologica.

SEZIONE II – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

ARTICOLO 58 RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

1. In relazione ai sistemi territoriali di carattere rurale-paesaggistico-ambientale, si individuano, nelle tavole 3 Documento di Piano “Le strategie e gli ambiti di trasformazione”, 2 PdR “Ambiti funzionali” del Piano delle Regole e 1 Piano dei Servizi “Il sistema dei servizi esistenti e di progetto” del Piano dei Servizi, con valore prescrittivo e prevalente, i sistemi di tutela paesaggistica mediante la Rete verde di ricomposizione paesaggistica (RV), con valenza anche di rete ecologica e quale unità di riferimento degli spazi rurali, naturali e periurbani, in coerenza con le disposizioni della pianificazione provinciale vigente

In particolare, si sottolinea:

Previsioni prescrittive e prevalenti:

a) all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, non possono essere realizzate opere (in superficie e, escluse le reti di sottoservizi, nel sottosuolo) che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Sono comunque fatte salve le previsioni del titolo terzo della parte seconda della Legge regionale n. 12/2005 per le aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico nonché le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del P.T.C.P., e perduranti, e la viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile; è ammessa l'eventuale applicazione di strumenti perequativi, anche sulla base dei criteri che verranno stabiliti dalla Provincia con apposito provvedimento; in ogni caso, le aree oggetto di perequazione, quali aree cedenti i diritti edificatori, dovranno mantenere destinazioni d'uso compatibili con la finalità ecologica ed ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica

b) la realizzazione di opere (in superficie e, escluse le reti di sottoservizi, nel sottosuolo) che comportino l'impermeabilizzazione del suolo (inclusi gli interventi di tipologia infrastrutturale e le opere pubbliche), previste da atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del P.T.C.P. all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, ed i progetti di

viabilità di interesse sovracomunale dovranno contemplare interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) e compensazione territoriale, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio stesso.

Si considerano attuate le previsioni il cui strumento attuativo sia già stato adottato dall'organo competente, o per i quali sia stato attivato l'intervento sostitutivo come previsto dall'art.14 della LR n. 12/2005, e quelle il cui titolo abilitativo sia efficace alla data di approvazione del P.T.C.P

c) all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari;

d) laddove la rete verde si sovrappone agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, è ammesso quanto previsto dalle indicazioni prescrittive e prevalenti degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (A.A.S.);

e) all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica sono consentiti ampliamenti dei cimiteri esistenti;

f) all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica sono ammessi interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

Al fine di rendere effettivo e più efficace da un punto di vista prestazionale ambientale la definizione delle misure di mitigazione e compensazione richieste dal P.T.C.P. all'interno dei comparti interessati dalla Rete Verde provinciale, il P.G.T. riconduce gli aspetti quantitativi e qualitativi di compatibilità alla strutturazione ecosistemica multifunzionale richiesta dallo stesso P.G.T. per tutte le superfici permeabili previste all'interno dei Tessuti, delle Aree a servizi e delle Aree di Trasformazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Il riferimento è, pertanto, la qualificazione ecologica della superficie permeabile introdotta in ogni comparto oggetto di possibile trasformazione (vedi art. 32 e art. 83.)

Ad ulteriore specificazione prestazionale, per i comparti insediativi/trasformativi interessati dalla Rete Verde provinciale, la superficie permeabile ecologicamente attrezzata richiesta al loro interno dovrà essere sviluppata per la maggior parte verso i fronti esposti alle aree aperte (agricole o naturali/seminaturali) eventualmente presenti a confine, in un'ottica di composizione dei margini ecotonali di transizione tra ambiti ecosistemici differenti.

Queste misure dovranno in ogni caso essere aggiuntive rispetto a quanto previsto nelle schede di

attuazione per le aree di trasformazione in termini di standard e attrezzature pubbliche nonché rispetto agli obblighi derivanti dall'applicazione di previsioni normative di settore.

Ai sensi del P.T.C.P. vigente, gli interventi ricadenti all'interno della Rete Verde di composizione paesaggistica dovranno contemplare interventi di mitigazione e compensazione territoriale, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e funzionalità del corridoio stesso.

Infine, verificate alcune discrepanze tra il perimetro della Rete Verde così come disegnata dal P.T.C.P. e la sua ricaduta sul territorio a scala comunale nella tavola 2m DdP "Quadro Ricognitivo: modifiche alla rete verde" del Documento di Piano, sono definite le differenze tra il perimetro della Rete Verde del P.T.C.P. e quello inserito nelle già citate tavole del Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi che riportano la corretta lettura della Rete Verde alla scala comunale.

In fase di attuazione degli Ambiti di trasformazione si dovrà preliminarmente individuare la possibilità di mettere a sistema le aree verdi così come previsto e progettato all'interno dell'Ambito di trasformazione, con i sistemi verdi individuati della rete ecologica comunale

ARTICOLO 59 AMBITI DI INTERESSE PROVINCIALE (A.I.P.)

1. In riferimento ai sistemi territoriali di carattere rurale, paesaggistico e ambientale, le tavole del PGT, in particolare: la Tavola 3 del Documento di Piano "Le strategie e gli ambiti di trasformazione"; la Tavola 2 del Piano delle Regole "Ambiti funzionali" e la Tavola 1 del Piano dei Servizi "Il sistema dei servizi esistenti e di progetto", individuano sistemi di tutela paesaggistica che assumono valore prescrittivo e prevalente. Questi sistemi si collocano all'interno degli ambiti di azione paesaggistica e al di fuori delle aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, della rete verde di ricomposizione paesaggistica, dei parchi regionali e dei PLIS, e sono riconosciuti come ambiti di interesse provinciale.

2. Tali ambiti sono considerati strategici dal punto di vista paesaggistico, poiché contribuiscono al mantenimento di spazi inedificati tra insediamenti urbanizzati contigui e alla tutela dell'identità dei nuclei urbani.

3. Inoltre, gli ambiti di interesse provinciale rivestono una rilevanza paesaggistico-territoriale sovralocale, in quanto concorrono alla definizione di un equilibrio spaziale e ambientale che supera i confini comunali.

4. Per le aree agricole, anche periurbane, previste all'interno degli ambiti di interesse provinciale si applicano le norme provinciali vigenti

ARTICOLO 60 VARCHI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA

In riferimento al P.T.C.P. vigente la rete verde di ricomposizione paesaggistica individua i varchi, in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi liberi; in corrispondenza di tali varchi deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato mantenendo lo spazio minimo tra i fronti degli edifici o delle opere di urbanizzazione, ivi comprese strade e altre superfici non naturali. I varchi sono aree prioritarie per la collocazione di progetti di rinaturazione con lo scopo del rafforzamento del corridoio ecologico. Il Comune integra nella rete ecologica comunale tali varchi, e individua eventuali altri varchi rilevabili a scala locale, prevedendo opportune modalità di intervento allo scopo di salvaguardare la continuità dei corridoi ecologici.

ARTICOLO 61 PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE: IL P.L.I.S. DEL PARCO AGRICOLO NORD EST – P.A.N.E. E SUA PROPOSTA DI AMPLIAMENTO

1. Il Piano di Governo del Territorio , nelle tavole 3 DdP (“Le strategie e gli ambiti di trasformazione”), 2 PdR (“Ambiti funzionali del Piano delle Regole”), 1 PdS (“Il sistema dei servizi esistenti e di progetto”) individua il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Parco Agricolo Nord Est – P.A.N.E., e la sua proposta di ampliamento , quale componente strutturale del sistema ambientale e paesaggistico comunale e sovracomunale, con valore prescrittivo e prevalente, in coerenza con la pianificazione provinciale vigente allorquando formalmente riconosciuti.

La proposta di ampliamento del PLIS del Parco Agricolo Nord Est – P.A.N.E. ripercorre il perimetro dell'ex PLIS della Cavallera ed è in attesa del riconoscimento provinciale.

All'atto di riconoscimento il Comune di Vimercate avvierà la procedura di variante integrando nel perimetro del PLIS P.A.N.E. le aree comprese nella proposta di ampliamento.

2. Il riconoscimento di nuovi PLIS o di ampliamenti di PLIS esistenti comporta l'estensione della Rete verde di ricomposizione paesaggistica e del sistema ecologico territoriale;

3. All'interno dei PLIS, e della sua proposta di ampliamento, è vietata la collocazione di cartelli e manufatti ad uso pubblicitario, è ammessa esclusivamente la segnaletica informativa e direzionale del Parco.

4. Il perimetro del PLIS del P.A.N.E. è definito dagli atti istitutivi e dalle deliberazioni del Consorzio di gestione, ivi compresa la deliberazione dell'Assemblea consortile n. 15 del 26/10/2022 e successive modificazioni.

5. All'interno del perimetro del PLIS trovano applicazione le disposizioni del Piano delle Regole per i singoli tessuti urbanistici, fatte salve le ulteriori prescrizioni e limitazioni stabilite dallo Statuto, dal Regolamento e dagli atti del Consorzio di gestione del Parco, che prevalgono per gli aspetti di tutela ambientale, paesaggistica ed ecologica.

6. Gli interventi ammessi all'interno del PLIS devono essere coerenti con le finalità di tutela, valorizzazione e riqualificazione del sistema agricolo, paesaggistico ed ecologico, nel rispetto delle normative statali e regionali vigenti, nonché delle disposizioni in materia di tutela delle acque pubbliche e delle relative fasce di rispetto.

7. Modalità attuative

Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti.

8. Parametri urbanistici ed edilizi validi anche per la proposta di ampliamento

a. Superficie lorda (SL):

- 0,03 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato- pascolo permanente;

b. 0,01 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli;

c. Altezza urbanistica (AU) pari a 2 piani fuori terra;

d. Distanze:

- distanza dalle strade (Ds): m. 10.00 salvo diverse indicazioni nella tavola 2I DdP Quadro conoscitivo. Viabilità di interesse paesaggistico, corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica del Documento di Piano;
- distanza dai confini di proprietà (Dc): m. 6.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati;
- distanza fabbricati (Df): m. 10.00.

Prescrizioni generali valide anche per la proposta di ampliamento, fatte salve espressioni ed esplicite norme riservate solo al Parco riconosciuto ed istituito

All'interno delle aree del Parco sono vietate:

- viabilità motorizzata esclusa quella a servizio delle attività agricole e quella necessaria a raggiungere i lotti di proprietà nonché quella autorizzata dal Consorzio e dai Comuni;
- prelievi di acqua che non siano necessari al miglioramento idrogeologico della zona o alla realizzazione di piccoli ambienti umidi e/o acquatici;
- l'apposizione di cartelli e manufatti ad uso pubblicitario fatto salvo quelli di interesse pubblico;
- movimenti di terra, cave, discariche e modificazione dei corsi d'acqua.

All'interno delle aree del Parco sono consentiti i seguenti interventi:

- la realizzazione di aree a servizi e standard comunali, ivi comprese opere e infrastrutture per la gestione e la regimazione delle acque, quali vasche di laminazione e opere connesse, anche integrate con impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, da parte dei soggetti gestori del servizio idrico integrato.
- standard comunale e/o sovracomunale già attuato, cioè dove già esistono i servizi, gli impianti, le attrezzature o il verde previsti dallo strumento urbanistico; ciò vale per le zone destinate a verde pubblico attrezzato, parcheggio, impianti sportivi, istruzione, servizi di interesse comune (cimiteri e relative aree di rispetto, servizi tecnologici);
- nuovi insediamenti nelle zone agricole conformi alla legge regionale 12/05 e s.m.i.;
- zona a verde privato e/o verde di interesse monumentale (parcheggi e giardini storici);
- nuclei di antica formazione monumentali (ville storiche e loro pertinenze) e zone di interesse storico ambientale e di recupero (case e corti rurali, cascine);
- interventi diretti al miglioramento delle caratteristiche silvo-colturali.

Lungo tutto il percorso dei torrenti Molgora e Molgoretta sono presenti le aree di rispetto delle acque pubbliche così come definito dal R.D. n. 523/1904 agli artt. 95, 96, 97 e 98.

Gli interventi da realizzare nei parchi storici e negli spazi aperti degli edifici monumentali e comunque nei parchi e giardini in generale, non devono alterare la tipologia e la morfologia dell'impianto vegetazionale e delle essenze che lo compongono, e non devono alterare la pavimentazione dei giardini e delle corti ed i relativi elementi di arredo; limitatamente al Parco istituito e riconosciuto l'abbattimento e la sostituzione degli alberi esistenti in tali parchi ed in tali spazi devono essere preventivamente autorizzati dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, e la relativa richiesta deve essere corredata di una relazione redatta da un agronomo, che giustifichi l'intervento proposto e dimostri il carattere migliorativo dell'intervento.

Prescrizioni particolari

Per le aree boscate esistenti e boscate di progetto valgono le norme di cui ai successivi art. 62 – Aree boscate esistenti e art. 63 – Aree boscate e interventi di rinaturalizzazione di progetto

Queste aree, comprendenti formazioni boschive esistenti di varia costituzione, sono destinate alla fruizione naturalistica da parte del pubblico per il tempo libero e la ricreazione, ed in esse è consentita solo la realizzazione di sentieri per la pratica di attività compatibili con le finalità del Parco (sentieri di osservazione ornitologica e botanica), sentieri per attività di orientamento, per viabilità

ciclo-pedonale ed equestre, ecc.

Le “siepi boscate”, i “filari” e in genere le formazioni longitudinali arboreo-arbustive e gli elementi boscati minori esistenti devono essere conservati, ed ogni intervento di gestione degli stessi deve essere preventivamente autorizzato dal Comune, previo motivato parere obbligatorio ma non vincolante del Consiglio di Amministrazione del Consorzio per le sole parti di Parco istituito e riconosciuto.

Per le zone verdi di connessione valgono le disposizioni e prescrizioni di cui al successivo art. 64 – aree per il verde di connessione; tali aree sono destinate anche alla fruizione naturalistica oltre alla valenza paesaggistica, da parte del pubblico per il tempo libero e la ricreazione, e possono essere acquisite al patrimonio del Comune; per le sue parti di Parco istituito e riconosciuto il Consorzio ne prevede il recupero naturalistico-ambientale attraverso i seguenti interventi, la cui realizzazione è programmata mediante i Programmi Pluriennali di Intervento approvati dal Consorzio:

- i rimboschimenti, la realizzazione di nuovi boschi, e l'ampliamento dei boschi e delle formazioni boschive esistenti di varia costituzione;
- la salvaguardia dei prati, delle radure calpestabili, degli incolti e degli arbusteti esistenti, e loro potenziamento;
- la realizzazione di sentieri per la pratica di attività compatibili con le finalità del Parco.

ARTICOLO 62 AREE BOSCATI ESISTENTI

Destinazione d'uso

Aree finalizzate alla conservazione e al consolidamento del patrimonio boschivo esistente e all'insediamento di nuovi impianti di essenze autoctone nelle aree attualmente non boscate, alla fruizione pedonale e ciclabile dell'ambiente naturale, a obiettivi di salubrità dell'aria, di igiene ambientale, mitigazione acustica e alla riqualificazione paesaggistico ambientale del territorio, fatto salvo quanto previsto per le medesime aree all'interno del P.L.I.S. del P.A.N.E.

Le tavole 3 DdP, 2 PdR, 1 PdS individuano:

- Boschi rilevati da Carta forestale di R.L.
- Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta forestale

Prescrizioni

Fino all'attuazione di quanto previsto dal presente articolo, nelle aree libere, sono ammesse transitoriamente solo coltivazioni agricole che non comportino abbattimenti di alberature, è esclusa ogni edificazione stabile e qualsiasi tipo di recinzione o strutture vegetali di mascheramento.

Nelle suddette aree è vietato: l'abbattimento di alberi, arbusti e siepi (salvo quanto necessario per esigenze colturali e previo parere favorevole dell'ufficio comunale competente ed eventualmente del P.L.I.S. del P.A.N.E., che potranno chiedere la messa a dimora di essenze analoghe a quelle rimosse e comunque autoctone).

ARTICOLO 63 AREE BOScate E INTERVENTI DI RINATURALIZZAZIONE DI PROGETTO

1. Il Piano di Governo del Territorio individua specifiche aree e interventi di rinaturalizzazione di progetto finalizzati al potenziamento e alla qualificazione della rete ecologica comunale, al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale del territorio e alla continuità degli spazi rurali, naturali e periurbani.

Tali interventi comprendono, oltre alle nuove aree boscate, anche sistemi lineari e diffusi di rinaturalizzazione, quali fasce alberate, filari, siepi, arbusteti e interventi di naturalizzazione dei suoli.

Destinazioni d'uso

2. Le aree di cui al presente articolo sono destinate al nuovo impianto di essenze autoctone e a interventi di rinaturalizzazione in aree attualmente non boscate, finalizzati:

- all'estensione programmata della rete ecologica comunale;
- al rafforzamento delle connessioni ecologiche esistenti;
- alla qualificazione paesaggistica del territorio agricolo e periurbano.

Gli interventi si collocano prevalentemente lungo la viabilità interpoderale, in continuità con filari, siepi e arbusteti esistenti, nonché in corrispondenza di balze, scarpate, margini di campi e terreni incolti o marginali.

3. Le Tavole 3 del Documento di Piano, 2 del Piano delle Regole e 1 del Piano dei Servizi individuano, con valore prescrittivo, le seguenti tipologie di intervento:

- Aree e fasce boscate di progetto;
- Traguardo obbiettivo di rimboschimento su aree pubbliche nella Tavola 3 DdP, Ambiti di rimboschimento su aree pubbliche nella Tavola 2PdR e nella Tavola 1PdS

4. Fino all'attuazione di quanto previsto dal presente articolo, sono ammesse transitoriamente solo coltivazioni agricole, è esclusa ogni edificazione stabile e qualsiasi tipo di recinzione o strutture vegetali di mascheramento.

Incentivi per interventi di rimboschimento e rinaturalizzazione e prati a valenza ecologica

5. Al fine di promuovere il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica ed ecologica del territorio comunale, il Piano di Governo del Territorio incentiva la realizzazione di interventi di rimboschimento, rinaturalizzazione e di messa a dimora di prati a valenza ecologica, sia all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) sia nelle aree agricole e periurbane esterne al PLIS, purché coerenti con gli obiettivi di tutela e qualificazione ambientale del PGT.

Tali interventi sono riconosciuti quali azioni di interesse pubblico, in quanto finalizzate:

- al rafforzamento della rete ecologica e dei servizi ecosistemici;
- alla riqualificazione ambientale di suoli agricoli, periurbani o marginali;
- al miglioramento della resilienza climatica e della qualità del suolo;
- al sostegno delle attività agricole compatibili con gli obiettivi di tutela ambientale.

Il Comune può promuovere forme di sostegno economico e di accompagnamento tecnico a favore dei soggetti che realizzano gli interventi di cui al presente articolo, anche mediante l'utilizzo di tecniche di rinaturalizzazione e di recupero dei suoli coerenti con i principi dell'economia circolare e della sostenibilità ambientale.

Le modalità attuative, i criteri di accesso, le tipologie di intervento ammissibili (copertura dei costi di realizzazione o manutenzione) la durata degli impegni e le eventuali forme di sostegno economico o di riconoscimento ai fini compensativi sono definite con apposito atto della Giunta comunale, anche in coordinamento con programmi e finanziamenti regionali, nazionali o europei vigenti.

Inoltre, i predetti interventi, in quanto di interesse pubblico, possono altresì essere ammessi quali opere di compensazione ambientale, ove previste dal Piano di Governo del Territorio in relazione agli Ambiti di Trasformazione, alle Aree di Completamento o ad altri interventi urbanistici ed edilizi, e possono essere attuati direttamente dagli operatori nell'ambito di specifici accordi o convenzioni urbanistiche.

A titolo esemplificativo nell'Elaborato Relazione illustrativa del Documento di Piano, nel capitolo 7 - Compendio esplicativo di alcune Varianti essenziali del PGT in materia normativa, al paragrafo dedicato a Misure per favorire il rimboschimento sui territori agricoli è descritto il possibile funzionamento di tale meccanismo di contribuzione finalizzato al rimboschimento.

ARTICOLO 64 AREE PER IL VERDE DI CONNESSIONE

Destinazione d'uso

Le Aree individuate nelle tavole 3 del Documento di Piano “Le strategie e gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano” e 2 del Piano delle Regole “Ambiti funzionali del Piano delle Regole”, sono destinate alla realizzazione di sistemi di verde di connessione finalizzati a: nuovo impianto arboreo; alla connessione del territorio rurale e quello edificato; alla connessione fra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate nonché alla realizzazione di nuove aree alberate aventi funzioni di barriera ai lati della viabilità sovralocale, di filtro per scopi d'igiene ambientale, di riqualificazione paesaggistica dei luoghi degradati e di arricchimento paesaggistico degli ambiti del territorio che possano trarre vantaggio da prospettive alberate.

Resta fermo quanto previsto per le medesime aree all'interno del P.L.I.S. del P.A.N.E.

Prescrizioni

Fino all'attuazione di quanto previsto dal presente articolo, sono ammesse transitoriamente solo coltivazioni agricole; è esclusa ogni edificazione stabile.

Sono altresì vietate recinzioni opache o strutture vegetali di mascheramento che compromettano la permeabilità visiva e la continuità ecologica delle aree.

È ammessa esclusivamente la posa di recinzioni leggere e trasparenti (ad esempio reti a maglia sciolta o staccionate in legno), aventi altezza massima di m 1,70, opportunamente sollevate da terra per consentire il passaggio della piccola fauna, e comunque tali da non costituire barriera alla connessione ecologica.

ARTICOLO 65 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

1. In relazione ai sistemi territoriali di carattere rurale-paesaggistico-ambientale, si individua, alle tavole 3 DdP “Le strategie e gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano”, 2 PdR “Ambiti funzionali del Piano delle Regole”, con valore prescrittivo e prevalente, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS). In tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della Legge regionale n. 12/2005 (articoli da 59 a 62bis) e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovracomunale.

Previsioni prescrittive e prevalenti

Interventi altresì ammessi all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico:

a) impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti, se funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché impianti di trattamento della frazione organica compreso il compostaggio verde; il piano

provinciale di gestione dei rifiuti disciplina le modalità e i limiti;

b) viabilità interpoderale funzionale all'esercizio dell'attività agricola e funzionale alla mobilità ciclo- pedonale e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;

c) interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

d) Ogni altra opera o intervento ammesso dalla pianificazione territoriale sovraordinata, con particolare riferimento al PTCP, nel rispetto delle relative disposizioni e condizioni di compatibilità con l'attività agricola.

All'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari ad eccezione di quelli volti a segnalare e pubblicizzare le aziende agricole e le attività agrituristiche presenti sul territorio; è ammessa la posa di cartelli di segnaletica dei PLIS. La disciplina di cui al titolo terzo della parte seconda della Legge regionale n. 12/2005 si applica anche laddove vi sia sovrapposizione tra ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui al P.T.C.P. vigente purché sia salvaguardata la continuità dei corridoi e dei varchi della rete ecologica regionale (R.E.R.).

ARTICOLO 66 AMBITI AGRICOLI

Destinazioni e ambiti

1. Le aree ricadenti negli Ambiti Agricoli individuate alle tavole 3 DdP "Le strategie e gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano", 2 PdR "Ambiti funzionali del Piano delle Regole", comprendono:

- gli ambiti destinati all'agricoltura nei quali risultano insediate e possono essere insediate strutture produttive agricole e zootecniche, nel rispetto della normativa vigente;
- le aree che svolgono un ruolo complementare agli insediamenti agricoli e zootecnici mediante la coltivazione delle superfici agrarie, sia in forma di colture estensive e intensive, sia attraverso attività di orticoltura e zootecnia;
- le aree a vivaio, con coltivazioni in terreno naturale o in vaso, purché compatibili con le funzioni agricole e con gli obiettivi paesaggistici ed ecologici del PGT.

2. Sono inoltre individuati gli edifici sparsi non agricoli o non più funzionali all'attività agricola, come riportati nella tavola 2 PdR "Ambiti funzionali" del Piano delle Regole definiti come "Preesistenze in ambito agricolo" (vedi successivo art. 89)

Per tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con mantenimento delle funzioni legittimamente insediate,

nonché eventuali cambi di destinazione d'uso verso usi agricoli o compatibili con le finalità del presente ambito, nel rispetto delle disposizioni del Piano delle Regole.

Obiettivi

3. Gli Ambiti Agricoli concorrono al perseguimento dei seguenti obiettivi strategici:

- a. garantire la continuità ecologica e paesaggistica tra il verde urbano ed extraurbano, attraverso il rafforzamento della Rete Ecologica Comunale, in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER) e provinciale;
- b. definire una disciplina unitaria del tessuto agricolo extraurbano, orientata alla tutela delle funzioni produttive, ambientali e paesaggistiche;
- c. valorizzare e potenziare il sistema delle aree agricole aventi funzione ecologica, anche all'interno o in prossimità del tessuto urbano consolidato, mediante il coordinamento con le aree per il verde di connessione, le aree boscate e gli interventi di rinaturalizzazione di cui all'art. 63.

Prescrizioni per la continuità ecologica e paesaggistica

4. Al fine di garantire la continuità dei corridoi ecologici e dei varchi della Rete Ecologica Comunale e Regionale, si applicano le seguenti prescrizioni:

4.1. È vietata l'installazione di recinzioni e barriere che determinino la frammentazione della continuità ecosistemica e percettiva delle aree agricole, delle aree per il verde di connessione e delle aree a vario titolo boscate o rinaturalizzate.

4.2. Sono ammesse recinzioni leggere e permeabili, quali reti metalliche a maglie larghe o staccionate in legno, di altezza massima pari a 1,70 m, prive di elementi di schermatura visiva e realizzate in modo da consentire il passaggio della piccola fauna.

Eventuali soluzioni differenti possono essere valutate dall'Amministrazione comunale esclusivamente in presenza di comprovate esigenze funzionali connesse all'attività agricola o zootecnica, purché non compromettano la continuità ecologica e paesaggistica.

4.3. Siepi, filari e sistemazioni vegetazionali sono ammessi esclusivamente se realizzati con specie autoctone e coerenti con gli obiettivi della Rete Ecologica Comunale e Provinciale.

Sono escluse specie ornamentali, siepi sempreverdi a totale mascheramento e sistemazioni vegetazionali tali da compromettere la percezione del paesaggio agrario o la funzionalità ecologica dei corridoi.

4.4. La gestione e la manutenzione degli impianti arborei esistenti o di nuova formazione, anche realizzati quale misura di compensazione ambientale o intervento di rinaturalizzazione, possono essere disciplinate mediante convenzionamento, atto unilaterale d'obbligo o altre forme di accordo con l'Amministrazione comunale, al fine di garantire la sostenibilità ecologica degli interventi e la fruizione paesaggistica di interesse pubblico.

5. Destinazione d'uso

Ammessa l'attività agricola:

sono comprese tutte le attività, le funzioni e gli usi di cui al Titolo III, artt. 59-62 bis della L.R. n. 12/2005;

- sono comprese l'agricoltura urbana, periurbana e metropolitana, qualificata come destinazione d'uso di tipo A1, intendendosi per tale l'attività agricola esercitata in ambito urbano ed extraurbano con finalità produttive, sociali, educative e ambientali, anche mediante orti urbani, coltivazioni innovative, agricoltura sociale e multifunzionale, nonché interventi di riqualificazione paesaggistica e di presidio ecologico;
- sono ammesse, in via compatibile e non prevalente, le attività cinofile (aree di addestramento e socializzazione cani, centri cinofili, ecc.) gestite da associazioni di promozione sociale o enti senza scopo di lucro, con strutture leggere e non permanenti, compatibili con la funzione agricola e paesaggistica.

Modalità attuative

Le previsioni si attuano mediante Permesso di costruire.

Parametri urbanistici ed edilizi

a) Superficie lorda (SL):

- 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato- pascolo permanente;

b) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli;

c) Altezza urbanistica (AU) pari a 2 piani fuori terra;

d) Distanze:

- distanza dalle strade (Ds): m. 10.00 salvo diverse indicazioni nella tavola 2I DdP Quadro conoscitivo. Viabilità di interesse paesaggistico, corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica del Documento di Piano;
- distanza dai confini di proprietà (Dc): m. 6.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati;
- distanza fabbricati (Df): m. 10.00.

Prescrizioni generali

- sono ammesse recinzioni esclusivamente pertinenziali e funzionali all'insediamento, esse

potranno essere cieche solo entro il limite del 25% dell'intero loro sviluppo, considerando anche fabbricati a confine, dovranno essere realizzate con manufatti ambientalmente inseriti, eventualmente mascherate con piantumazione non continua, si esclude l'utilizzo di parti in cemento di qualsiasi genere che sia visibile;

- le reti antigrandine a protezione delle colture dovranno essere installate per il periodo strettamente necessario in relazione alla stagione climatica.

ARTICOLO 67 SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI – TORRENTE MOLGORA

1. In relazione ai sistemi territoriali di carattere rurale-paesaggistico-ambientale, sono individuati, nella componente geologica, i reticoli idrici. Mentre nelle tavole del PGT è identificato di tale sistema il solo torrente Molgora.

Previsioni prescrittive e prevalenti:

a) è vietata l'impermeabilizzazione degli alvei e delle sponde dei corsi d'acqua naturali, a partire dal Torrente Molgora, identificato alle tavole 3 DdP "Le strategie e gli ambiti di trasformazione", 2 PdR "Ambiti funzionali" del Piano delle Regole, 1 PdS "Il sistema dei servizi esistenti e di progetto" del Piano dei Servizi, fatta esclusione per le opere infrastrutturali di attraversamento, per gli interventi atti alla regolazione e/o derivazione delle acque e per interventi unicamente finalizzati alla prevenzione del rischio idrogeologico e di difesa del suolo a condizione che il relativo sviluppo longitudinale non superi quello trasversale;

b) è vietata la realizzazione di scogliere o primate, ad eccezione degli interventi di restauro o rafforzamento di quelle esistenti non riconvertibili e delle esclusioni di cui al precedente punto a; in ogni caso scogliere e primate devono essere formate da materiali lapidei caratteristici della realtà lombarda;

c) è vietato l'uso del calcestruzzo a vista nelle opere edilizie ed infrastrutturali; i rivestimenti devono essere coerenti con le tipologie tradizionali.

ARTICOLO 68 ELEMENTI GEOMORFOLOGICI

1. In relazione ai sistemi territoriali di carattere rurale-paesaggistico-ambientale, sono individuati dal P.T.C.P., gli ambiti e sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica indicati quali "elementi geomorfologici", distinguendo gli ambiti vallivi dei corsi d'acqua, gli orli di terrazzo, evidenziati anche alle tavole 3 DdP "Le strategie e gli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano, 2 PdR "Ambiti funzionali" del Piano delle Regole, 1 PdS "Il sistema dei servizi esistenti e di progetto" del Piano dei Servizi, le creste di morena e i geositi di rilevanza regionale e provinciale. Non sono

presenti nel territorio comunale geositi di rilevanza provinciale.

Indirizzi

a) nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua:

1. si promuove il naturale scorrimento delle acque fluviali, l'evoluzione delle relative dinamiche geomorfologiche ed ecosistemiche e la permeabilità dei terreni;
2. è favorita l'attività agricola purché la stessa non produca modifiche all'assetto morfologico dei luoghi; sono fatti salvi gli interventi di miglioramento fondiario atti al buon governo delle acque meteoriche e irrigue ad esclusione di scavi e riporti di terreno la cui entità introduce un evidente grado di artificialità e di incoerenza rispetto al naturale assetto dei luoghi;
3. deve essere favorita la delocalizzazione delle edificazioni esistenti;

b) nella progettazione degli interventi posti in prossimità degli orli di terrazzo si promuove il mantenimento della percezione paesaggistica degli stessi, evitando, ove possibile, soluzioni progettuali che ne compromettano la leggibilità.

c) gli interventi eventualmente previsti in prossimità delle creste moreniche sono orientati a salvaguardarne la percezione paesaggistica e il profilo morfologico, evitando, ove possibile, alterazioni significative della linea di crinale.

Previsioni prescrittive e prevalenti:

a) non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua;

b) non sono ammesse nuove edificazioni nella porzione di territorio che comprende l'orlo di terrazzo, la sua scarpata morfologica, nonché una fascia di profondità di dieci metri a partire dall'orlo di terrazzo verso il ripiano superiore e dal piede della scarpata verso il ripiano inferiore;

c) non sono ammesse nuove edificazioni sul culmine delle creste di morena.

2. Le previsioni prescrittive e prevalenti si applicano agli elementi geomorfologici individuati nella componente geologica i cui elaborati relativi allo studio geologico di dettaglio del territorio comunale, nonché quelli relativi alla valutazione sismica e lo studio del "Reticolo Idrico Minore" sono assunti come parte integrante e costituiva del presente PGT.

ARTICOLO 69 VIABILITÀ DI INTERESSE PAESAGGISTICO (V.I.P.)

1. In relazione ai sistemi territoriali di carattere rurale-paesaggistico-ambientale, si individuano con valore prescrittivo e prevalente, alla tavola 2I "Quadro conoscitivo. Viabilità di interesse paesaggistico, corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica" del Documento di Piano, i sistemi di valore fruitivo e visivo-percettivo mediante la definizione della viabilità di interesse paesaggistico (V.I.P.).

Fanno parte della viabilità di interesse paesaggistico:

- a) le strade panoramiche, che offrono ampie visuali del territorio antistante;
- b) le strade rurali, che collegano fra loro fondi e insediamenti agricoli;
- c) i tracciati guida paesaggistici e le strade panoramiche di interesse regionale individuati nel Piano Paesaggistico Regionale.

La medesima tavola individua, inoltre, le strade panoramiche di rilevanza provinciale, esistenti e di progetto, con le relative fasce di rispetto pari a 10 metri per lato, misurate dal ciglio della strada.

Per gli ambiti di trasformazione e per le aree di riqualificazione e completamento, la fascia di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico è definita in sede di pianificazione attuativa o di titolo abilitativo convenzionato, in relazione alle caratteristiche del contesto, alle esigenze di tutela paesaggistica e alla salvaguardia delle visuali.

Previsioni prescrittive e prevalenti:

- a) nella fascia di rispetto delle strade panoramiche, non possono essere realizzate nuove edificazioni. Sono comunque fatte salve le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP vigente e le previsioni relative ad opere di interesse sovracomunale approvate dagli organismi sovraordinati. La localizzazione e la progettazione di nuove rotatorie lungo le strade di interesse paesaggistico dovrà in ogni caso garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici del contesto territoriale;
- b) lungo le strade panoramiche è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.

ARTICOLO 70 CORRIDOIO TRASVERSALE DELLA RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA (C.T.R.V.)

1. In relazione ai sistemi territoriali di carattere rurale-paesaggistico-ambientale, si individuano, alla tavola 2I DdP “Quadro conoscitivo. Viabilità di interesse paesaggistico, corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica” del Documento di Piano, con valore prescrittivo e prevalente, sistemi di tutela paesaggistica mediante un corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (C.T.R.V.) con rilevanza paesaggistico-territoriale sovralocale.

Il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica, interessato dal tracciato dell'autostrada Pedemontana, coincide con la porzione di rete verde contenuta entro una fascia di 1.000 metri per lato dall'asse del tracciato principale e di 500 metri per lato dall'asse delle opere connesse; tale fascia è rappresentata sulla tavola 2I DdP “Quadro conoscitivo. Viabilità di interesse paesaggistico, corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica” del Documento di Piano.

Previsioni prescrittive e prevalenti:

Si applicano le disposizioni prescrittive e prevalenti indicate all'interno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica (R.V.) ad eccezione di quanto segue:

- a) non sono fatte salve le previsioni a consumo di suolo, ai sensi del P.T.C.P., riguardanti Ambiti di trasformazione di cui al Documento di piano dei P.G.T.; si considerano attuate le previsioni riguardanti ambiti di trasformazione il cui strumento attuativo sia già stato adottato dall'organo competente, o per i quali è stato attivato l'intervento sostitutivo come previsto dall'art.14 della LR n. 12/2005, alla data di approvazione del P.T.C.P. e quelle il cui titolo abilitativo sia efficace alla data di approvazione del P.T.C.P. vigente;
- b) per l'attuazione del P.T.C.P. vigente, ai sensi dell'art.15.7bis della LR n. 12/2005, l'eventuale riproposizione delle previsioni di cui al precedente punto a. necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con il Comune interessato.
- c) l'individuazione ed i contenuti di eventuali ambiti di trasformazione vengono definiti, in coerenza con gli obiettivi del PTCP vigente, dalla Provincia d'intesa con il Comune mediante gli istituti previsti dall'ordinamento giuridico.

ARTICOLO 71 SALVAGUARDIA E TUTELA DELLE NUOVE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

1. Il P.G.T. definisce ed applica misure di salvaguardia dei nuovi tracciati - previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale - delle infrastrutture per la mobilità assicurando una distanza da esse delle nuove previsioni insediative individuabili all'interno delle tavole 3 DdP "Le strategie e gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano", 2 PdR "Ambiti funzionali" del Piano delle Regole, 1 PdS "Il sistema dei servizi esistenti e di progetto" del Piano dei Servizi e identificandoli come corridoi di salvaguardia, in specie della Pedemontana, Tratta C, D ed opere complementari.

2. I corridoi di salvaguardia urbanistica, identificati come sopra descritto, rientrano negli Obiettivi prioritari di interesse regionale ai sensi dell'art. 20 L.R. n. 12/2005, si applicano le disposizioni di tutela di cui all'art. 102 bis della L.R. n. 12/2005, e in particolare nelle aree ricadenti nei corridoi di cui al comma 1 non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche volte a consentire nuove edificazioni. L'ammissibilità degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001, o dell'attuazione delle previsioni di trasformazione non ancora convenzionate alla data di apposizione della misura di salvaguardia è subordinata al rilascio di attestazione di compatibilità tecnica, da parte del concessionario o, in mancanza, dell'ente concedente o aggiudicatore dell'infrastruttura, entro novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza da parte del

richiedente, decorsi i quali l'attestazione stessa si intende resa in senso favorevole.

3. All'interno dei corridoi di salvaguardia saranno realizzate le opere infrastrutturali e quelle di mitigazione ambientale, forestazione, ecc. previste dai progetti esecutivi delle infrastrutture. Le aree ricomprese nei corridoi e non comprese nel progetto definitivo esecutivo delle infrastrutture saranno sistemate a verde a cura dei soggetti che hanno in carico la progettazione e la realizzazione delle infrastrutture medesime esclusivamente su aree nella disponibilità/proprietà degli stessi. In tal senso, negli elaborati di cui sopra, sono identificati anche gli ambiti a verde su cui favorire interventi di mitigazione e compensazione. In particolare, per quanto riguarda i corridoi di salvaguardia della tratta C della Pedemontana, tali interventi di mitigazione e compensazione potranno essere realizzati anche nelle aree destinati agli espropri.

SEZIONE III – Sistema viabilistico sovracomunale di progetto

ARTICOLO 72 SISTEMA VIABILISTICO PEDEMONTANO

1. Le aree relative al progetto autostradale pedemontano inerenti alla mitigazione e compensazione ambientale sono regolamentate dalle disposizioni della società Autostrada Pedemontana. Fino all'attuazione delle previsioni su tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di carattere manutentivo se interessanti infrastrutture edilizie e di carattere agricolo se interessanti aree verdi. Viene inoltre identificato nella tavola 3 DdP "Le strategie e gli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano il tracciato della greenway come da progetto definitivo

CAPITOLO III – AREE E IMPIANTI SOGGETTI A DISCIPLINA SPECIALE

Il presente capitolo disciplina le aree e gli impianti che, per la loro natura tecnica, infrastrutturale o ambientale, sono soggetti a vincoli localizzativi e prescrizioni specifiche. Tali ambiti comprendono fasce di rispetto, impianti di servizio pubblico, infrastrutture di mobilità, vasche di laminazione e impianti di telecomunicazione, sottostazioni elettriche, come individuati negli elaborati del PGT e nelle normative settoriali vigenti.

ARTICOLO 73 FASCE DI RISPETTO E AMBITI DI SALVAGUARDIA TERRITORIALE

Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

All'interno dei corridoi di salvaguardia individuati negli elaborati del PGT (tavole 3 DdP, 2 PdR, 1

PdS), si applicano le disposizioni di tutela previste dall'art. 102 bis della L.R. n. 12/2005, nonché quanto stabilito dall'art. 71 delle presenti Norme in merito alla salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità.

In caso di decadenza temporanea delle misure di salvaguardia, si applicano le disposizioni previste per le fasce di rispetto stradali e ferroviarie relative a infrastrutture esistenti.

Per le fasce di rispetto stradali la tavola 2I DdP riporta alcuni elementi di supporto per la determinazione dell'entità di tali fasce e soprattutto la classificazione delle strade secondo le tipologie A, B, C, D, E ed F, nonché l'indicazione del centro abitato. Ciò che viene descritto nella tavola citata ha un carattere indicativo che non esime in fase di realizzazione degli interventi di verificare ogni elemento previsto dalla legge tra i quali ad esempio la consistenza reale delle aree di esproprio per la viabilità di nuova realizzazione.

Le fasce di rispetto stradali sono destinate prioritariamente a:

- ampliamento della sede viaria;
- realizzazione di percorsi ciclopedonali;
- sistemazione del verde e dell'arredo urbano.

Negli elaborati 2 PdR è rappresentata graficamente la sola fascia di rispetto dell'autostrada A51. Per le altre infrastrutture stradali esistenti, le fasce si intendono comunque operative, anche se non esplicitamente disegnate, in conformità alle normative vigenti.

Interventi ammessi:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine) e impianti di urbanizzazione primaria;
- parcheggi pubblici e di pertinenza;
- percorsi pedonali e piste ciclopedonali;
- impianti di distribuzione carburante (art. 74)

Limitazioni edilizie:

- ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione e ristrutturazione edilizia non integrale;
- vietato il cambio di destinazione d'uso.

Fasce di rispetto cimiteriali

Le fasce di rispetto cimiteriali sono destinate alla tutela della funzione cimiteriale e alla regolazione

delle attività compatibili con essa, nel rispetto della normativa igienico-sanitaria e delle disposizioni di settore vigenti.

Interventi ammessi: esclusivamente interventi e usi che non compromettano la funzione cimiteriale principale e che risultino compatibili sotto il profilo sanitario, ambientale e paesaggistico tra cui:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine) e impianti di urbanizzazione primaria, purché di pertinenza della funzione cimiteriale;
- parcheggi funzionali al servizio cimiteriale;
- strutture leggere e temporanee strettamente correlate alla funzione cimiteriale (es. edicole per la vendita di fiori e oggetti funerari), prive di carattere di inamovibilità e non incorporate al suolo;
- sistemazioni a verde e attrezzature per la fruizione pubblica.

È altresì ammessa la realizzazione di aree e attrezzature per la sepoltura e la commemorazione di animali d'affezione, quali cimiteri per animali domestici, purché:

- configurate come servizi di interesse pubblico o collettivo;
- realizzate senza nuove edificazioni permanenti, fatta eccezione per eventuali manufatti leggeri e amovibili funzionali alla gestione;
- localizzate in modo da non interferire con la funzione cimiteriale principale;
- conformi alla normativa igienico-sanitaria, veterinaria e ambientale vigente e preventivamente autorizzate dagli enti competenti.

Fasce di rispetto per elettrodotti e pozzi

Le fasce di rispetto relative agli elettrodotti e ai pozzi sono individuate negli elaborati del PGT (tavole 3 DdP, 2 PdR, 1 PdS) e disciplinate dalle normative vigenti.

Elettrodotti:

- Le aree edificabili ricadenti all'interno delle fasce di rispetto devono arretrare le costruzioni fino al limite di rispetto previsto dalla normativa.

Pozzi:

- È vietata l'edificazione nella fascia di rispetto di raggio 10 metri dal pozzo, come indicato nella tavola 2 PdR.
- Nell'intera fascia di rispetto devono essere adottati accorgimenti tecnici per superfici, fognature e impianti interrati, conformemente alla normativa sanitaria e al Regolamento di igiene.

Fasce di salvaguardia per impianti ambientali

Depuratori

Le fasce di salvaguardia dei depuratori sono individuate negli elaborati del PGT (tavole 3 DdP, 2 PdR, 1 PdS) e disciplinate dalle normative vigenti (D.C.I. del 24/02/1977 e L.R. 15/2002).

Isole ecologiche

Le fasce di salvaguardia delle isole ecologiche sono individuate negli elaborati del PGT (tavole 3 DdP, 2 PdR, 1 PdS) e disciplinate dalla L.R. 26/2003.

Vasca di laminazione del Torrente Molgora

Come previsto dal progetto di variante al P.A.I. del giugno 2023, è in corso di realizzazione la vasca di laminazione del Torrente Molgora, nel territorio del Comune di Vimercate.

L'opera è prevista in linea, all'interno di un'area pianeggiante destinata dal PGT ad attività agricole e a verde. Il volume di laminazione sarà realizzato sfruttando le aree golenali esistenti.

La regolazione idraulica sarà garantita da una traversa con soglia a quota fondo alveo, equipaggiata con due paratoie a settore disposte in parallelo.

ARTICOLO 74 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

Localizzazione degli impianti

La realizzazione di impianti di distribuzione del carburante è ammessa:

- nelle fasce di rispetto stradale esterne al centro abitato;
- all'interno delle aree urbanizzate non residenziali, con esclusione delle aree destinate a sede stradale o ad ampliamento della sede stradale.

L'ammissibilità della localizzazione degli impianti ad uso pubblico comporta, ove previsto dalla normativa vigente, anche la possibilità di insediare attività complementari direttamente connesse, quali:

- esercizi di vicinato;
- bar;
- officine meccaniche;

- impianti di lavaggio auto;

purché nel rispetto delle norme autorizzative specifiche per ciascuna attività.

Non è ammessa la sosta prolungata o il ricovero di mezzi pesanti, né l'utilizzo delle aree degli impianti di distribuzione carburanti come spazi destinati ad attività di autotrasporto, logistica o parcheggio di veicoli industriali, salvo quanto strettamente necessario alle operazioni di rifornimento e ai servizi accessori

Impianti ad uso privato

Gli impianti di distribuzione del carburante ad uso privato, destinati esclusivamente alle attività produttive, sono ammessi:

- solo all'interno del tessuto urbanistico non residenziale;
- subordinatamente al rispetto di tutte le condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli impianti di distribuzione del carburante si applicano i seguenti parametri:

Parametro	Valore
a. Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,2 mq/mq della Superficie fondiaria (SF)
b. Indice di copertura (IC)	0,2 mq/mq della Superficie fondiaria (SF)
c. Altezza urbanistica (AU)	1 piano
d. Superficie permeabile (SP)	≥ 50% della Superficie fondiaria (SF)

È richiesto il rispetto del requisito di qualificazione ecologica previsto dall'art. 82 – Tessuto prevalentemente non residenziale.

Modalità attuative

Le previsioni del presente articolo si attuano secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

Gli impianti di distribuzione del carburante esistenti, come individuati nella tavola 2 PdR ("Ambiti funzionali") del Piano delle Regole, sono soggetti alle disposizioni normative attualmente in vigore.

Il Piano di Governo del Territorio persegue l'obiettivo di ricollocare all'esterno del centro abitato gli impianti esistenti che presentano incompatibilità urbanistiche o ambientali, per motivi di:

- sicurezza;

- viabilità;
- igiene;
- tutela ambientale.

Tali impianti sono identificati nell'elaborato 1 PdS – Il sistema dei servizi esistenti e di progetto del Piano dei Servizi. Eventuali interventi modificativi dovranno essere conformi alle disposizioni del presente articolo.

ARTICOLO 75 IMPIANTI PER LA RADIODIFFUSIONE E LA RADIOCOMUNICAZIONE

Quadro normativo di riferimento

La disciplina degli impianti per la radiodiffusione e la radiocomunicazione è regolata dalla normativa statale e regionale vigente in materia di tutela dall'esposizione ai campi elettromagnetici e di comunicazioni elettroniche, nonché dalle disposizioni dell'Autorità competente.

In particolare, si applicano:

- la normativa nazionale in materia di tutela della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- il Codice delle comunicazioni elettroniche e le relative disposizioni attuative;
- la normativa regionale vigente in materia di localizzazione e gestione degli impianti di telecomunicazione;
- le linee guida, i criteri e gli atti di indirizzo adottati dagli enti competenti, anche successivamente all'approvazione del presente Piano.

In caso di contrasto, prevalgono le disposizioni di legge sovraordinate.

Criteri di inquadramento territoriale e aree sensibili

Ai fini della localizzazione degli impianti per la radiodiffusione e la radiocomunicazione, il territorio comunale è considerato in relazione alle caratteristiche insediative, ambientali e alla presenza di recettori sensibili, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente.

In particolare, sono individuati:

- ambiti urbanizzati, comprendenti le parti di territorio caratterizzate da edificazione continua e i lotti interclusi all'interno dei nuclei urbani;
- ambiti non urbanizzati, comprendenti le restanti porzioni del territorio comunale, con prevalente carattere agricolo, naturale o periurbano.

Costituiscono aree sensibili i contesti in prossimità di asili, scuole, strutture sanitarie, case di cura e residenze per anziani.

In tali ambiti, la localizzazione di nuovi impianti è subordinata a una valutazione istruttoria approfondita, finalizzata alla minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici, nel rispetto dei limiti di legge e sulla base dei pareri degli enti competenti, con particolare riferimento ad ARPA.

L'eventuale individuazione di distanze di attenzione o criteri localizzativi specifici è demandata alla normativa sovraordinata vigente e agli atti di indirizzo degli enti competenti, anche successivi all'approvazione del presente Piano.

Localizzazioni consentite

La localizzazione degli impianti per la radiodiffusione e la radiocomunicazione è ammessa su tutto il territorio comunale, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici e delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio, con particolare riferimento alla zonizzazione urbanistica e alle aree caratterizzate da specifiche condizioni di tutela o di incompatibilità sotto il profilo ambientale, paesaggistico e funzionale.

La scelta dei siti di installazione è effettuata privilegiando soluzioni localizzative che consentano la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, tenendo conto delle caratteristiche insediative, ambientali e paesaggistiche del contesto.

In particolare:

a) è da privilegiare l'installazione degli impianti in ambiti non urbanizzati, in aree produttive, su infrastrutture esistenti, su edifici e manufatti già destinati a servizi tecnologici, nonché mediante la condivisione di strutture esistenti;

b) negli ambiti urbanizzati e in prossimità di recettori sensibili, l'installazione è subordinata a una valutazione istruttoria approfondita, finalizzata alla verifica della compatibilità urbanistica, ambientale e sanitaria dell'intervento;

c) è comunque fatto obbligo di dimostrare l'impossibilità o la non idoneità di soluzioni alternative a minore impatto.

Non sono ammessi divieti generalizzati o limitazioni basate esclusivamente sulla potenza degli impianti, ferma restando l'applicazione dei limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente.

Restano salve le competenze degli enti preposti in materia di tutela sanitaria e ambientale, con particolare riferimento ai pareri di ARPA.

Siti sensibili

Fermo restando quanto stabilito agli articoli 75.1, 75.2 e 75.3, ai fini della localizzazione degli impianti per la radiodiffusione e la radiocomunicazione sono considerati siti sensibili i contesti caratterizzati dalla presenza di strutture destinate in via prevalente alla permanenza di soggetti particolarmente vulnerabili.

Rientrano in tale categoria, in particolare:

- asili nido;
- edifici scolastici di ogni ordine e grado;
- strutture socioassistenziali;
- ospedali e strutture sanitarie;
- strutture detentive;
- oratori e centri di aggregazione giovanile;
- parchi gioco e spazi attrezzati per l'infanzia;
- strutture similari destinate in via prevalente a soggetti minorenni.

In corrispondenza dei siti sensibili e delle relative pertinenze, la localizzazione di nuovi impianti è subordinata a una valutazione istruttoria particolarmente approfondita, finalizzata alla minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici, nel rispetto dei limiti di legge e sulla base dei pareri degli enti competenti, con particolare riferimento ad ARPA.

Non sono ammessi divieti generalizzati o limitazioni basate su soglie di potenza degli impianti, ferma restando l'applicazione dei limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente.

CAPITOLO IV – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

SEZIONE IV – DISPOSIZIONI PER L'INTERO TERRITORIO

ARTICOLO 76 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI URBANISTICI

1. Il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale in ambiti urbanistici, definiti in relazione alla struttura insediativa, alla destinazione funzionale prevalente e alla disciplina urbanistica applicabile.

2. All'interno dell'Ambito del Tessuto Urbano Consolidato, sono individuati i seguenti sottoambiti:

- Nuclei di antica formazione;
- Tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità;
- Tessuto prevalentemente residenziale a medio/alta densità;
- Ambiti di valore ambientale-architettonico;
- Tessuto prevalentemente non residenziale
- Aree di completamento (A.d.C.)
- Aree di riqualificazione (A.d.R.)
- Aree soggette a piani di recupero (P.d.R.)

ARTICOLO 77 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Nuclei di antica formazione

1. I nuclei di antica formazione sono individuati quali ambiti di rilevante valore storico, urbanistico e ambientale, riconosciuti come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente in coerenza con i principi della legislazione statale e regionale vigente, nonché con i criteri storicamente definiti dalla Legge 5 agosto 1978, n. 457, come successivamente evoluti nella normativa statale e regionale vigente.

Essi comprendono i centri storici, i nuclei rurali e le cascine caratterizzati dalla presenza di complessi edilizi storici e monumentali, per i quali il Piano di Governo del Territorio persegue obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e funzionale, mediante interventi di conservazione, recupero e riqualificazione compatibili con i caratteri originari dei luoghi.

I nuclei di antica formazione sono perimetrati con riferimento al tessuto urbano esistente alla soglia del catasto storico dell'anno 1905, integrando e ampliando il perimetro individuato nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, sulla base della riconosciuta omogeneità e continuità dei valori storici, urbanistici e ambientali meritevoli di tutela.

2. La tavola 2 PdR "Ambiti funzionali" del Piano delle Regole individua il perimetro dei nuclei di antica formazione.

Obiettivi

Sono obiettivi prioritari per i Nuclei di Antica Formazione:

- 1) la salvaguardia delle tipologie, delle facciate, delle altezze e degli allineamenti dominanti;
- 2) la Conservazione e la tutela degli elementi architettonici e dei manufatti di valore storico.
- 3) il mantenimento e il rafforzamento del carattere urbano e insediativo storico dei nuclei.

Destinazioni d'uso:

Nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione la destinazione funzionale principale è la residenza.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) P2 – Artigianato produttivo e industriale;
- b) P3 – Magazzini;
- c) P4 – Logistica;
- d) T2 – Complessi direzionali;
- e) T3 – Servizi per le attività produttive;
- f) C2 – Medie strutture di vendita;
- g) C3 – Grandi strutture di vendita;
- h) C5 – Commercio all'ingrosso;
- i) C6 – Locali di pubblico spettacolo.
- j) destinazione agricola.

Parametri urbanistici ed edilizi

- a) Superficie lorda (SL) è pari all'esistente, fatti salvi gli adeguamenti necessari al miglioramento funzionale igienico-sanitario ed energetico degli edifici
- b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ove prevista, si intendono con mantenimento del vincolo di sagoma, fatto salvo quanto diversamente specificato;
- c) Al fine di una migliore utilizzazione del volume esistente, è consentita, previo specifico Permesso di costruire convenzionato, la possibilità di realizzare un piano aggiuntivo rispetto all'esistente, all'interno della sagoma esistente o mediante limitati adeguamento dello stesso, purché compatibili con i caratteri morfologici, tipologici e paesaggistici dell'edificio e del contesto. Tali interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche del fabbricato e possono prevedere interventi di riallineamento delle altezze e delle coperture, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e compositiva, evitando disallineamenti incongrui delle aperture lungo i fronti
- d) È ammesso il recupero dei sottotetti;
- e) Per l'edificio ex cinema Capitol di via Garibaldi è ammessa la demolizione e ricostruzione, in considerazione della difficoltà di un recupero funzionale coerente con le caratteristiche dell'immobile.

Modalità attuative

Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti.

Prescrizioni particolari:

Le tavole 3 PdR “Nuclei di antica formazione - Vimercate e Oreno” e 4 PdR “Nuclei di antica formazione - Ambiti minori” del Piano delle Regole e l’elencazione che segue, individuano la classificazione degli edifici volta a disciplinare il tipo di intervento ammesso in funzione del loro valore storico monumentale architettonico e paesaggistico, al fine della predisposizione dei progetti di intervento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ove previsti, si intendono con mantenimento del vincolo di sagoma fatto salvo ove diversamente specificato.

- Edifici tipo AM1

di valore storico, architettonico, monumentale e/o paesaggistico, rilevanti per l’intero assetto dei centri e nuclei storici in cui sono inseriti;

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - demolizione di superfetazioni ed elementi estranei o di disturbo all’impianto tipologico e architettonico originario - inserimento di opere per l’eliminazione delle barriere architettoniche con particolare nel rispetto del valore del fabbricato.

Rientra nella classificazione degli edifici di tipo AM1 anche l’immobile individuato negli elaborati di Piano quale “ex granaio”; per tale edificio, in considerazione delle specifiche caratteristiche tipologiche e dello stato di dismissione, è ammessa una disciplina particolare, definita nei paragrafi seguenti, finalizzata al suo recupero e alla valorizzazione funzionale.

Edificio ex Granaio

Per l’immobile contrassegnato con apposito simbolo (◆) negli elaborati di Piano, ricadente nel nucleo di antica formazione e costituito da edificio rurale dismesso (ex granaio), è ammesso l’intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con introduzione della destinazione d’uso ricettiva (alberghiera o assimilabile), quale funzione principale.

Non è ammessa la destinazione d’uso residenziale.

La presente previsione è introdotta in considerazione della localizzazione dell’immobile nel tessuto storico centrale e delle caratteristiche tipologiche del manufatto, ritenute idonee ad ospitare funzioni ricettive di limitata dimensione, compatibili con il contesto urbano e finalizzate alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Modalità di intervento per edificio ex Granaio

Gli interventi sono attuati nel rispetto della disciplina degli edifici di tipo AM1 e sono finalizzati al

recupero e alla valorizzazione dell'impianto tipologico e architettonico originario.

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'immobile, anche con aumento della SL all'interno del volume esistente, nel rispetto dei principi del restauro e della conservazione dei caratteri storici, architettonici e morfologici del fabbricato.

È ammessa la chiusura dei porticati esistenti, finalizzata al recupero funzionale dell'edificio, purché:

- sia rispettata la sagoma esistente;
- siano mantenuti e valorizzati gli elementi strutturali e tipologici originari;
- l'intervento sia progettato con soluzioni architettoniche coerenti con i caratteri del fabbricato e del contesto storico.

Non sono ammessi incrementi di volume, né alterazioni incongrue delle altezze, delle coperture e dei prospetti.

Sono consentiti esclusivamente gli adeguamenti strettamente necessari al rispetto della normativa igienico-sanitaria, sismica, energetica e per il superamento delle barriere architettoniche.

Eventuali funzioni accessorie e complementari all'attività ricettiva sono ammesse purché compatibili con la funzione principale.

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio, corredato da adeguata documentazione storico-critica e da una relazione illustrativa che dimostri la coerenza delle soluzioni progettuali con i caratteri tipologici e architettonici originari.

Qualora previsto dalla normativa vigente, l'intervento è subordinato all'acquisizione del parere della Soprintendenza competente.

Il mutamento di destinazione d'uso comporta la verifica e l'eventuale adeguamento delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici, ai sensi della normativa vigente e delle disposizioni del presente PGT.

Contributo straordinario per edificio ex Granaio

L'introduzione della funzione ricettiva comporta il riconoscimento a favore dell'Amministrazione comunale di un contributo straordinario, determinato ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, commisurato al maggior valore generato dall'intervento.

Tale maggior valore è determinato mediante perizia estimativa asseverata, redatta da tecnico incaricato dall'Amministrazione comunale a spese del soggetto attuatore e sottoposta a verifica e validazione da parte dell'Amministrazione stessa.

Il contributo straordinario a favore del Comune è stabilito in misura pari al 50% (cinquanta per cento) del maggior valore così determinato.

La presente disposizione ha carattere puntuale e non costituisce modifica generalizzata della disciplina degli edifici di tipo AM1.

- **Edifici tipo AM2**

di valore storico, architettonico, monumentale e/o paesaggistico rilevanti;

Interventi ammessi:

manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - demolizione di superfetazioni ed elementi estranei o di disturbo all'impianto tipologico e architettonico originario - eliminazione delle barriere architettoniche con riguardo al valore del fabbricato.

- **Edifici tipo AB1**

di valore storico ambientale significativi nel contesto urbano e/o del paesaggio;

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia
- d) la demolizione totale dell'edificio con ricostruzione è consentita nel caso di avvenuto crollo completo o, comunque, consistente, alla data di adozione delle presenti norme, nonché nei casi in cui sia accertata, mediante idonea perizia tecnica asseverata, l'impossibilità di recupero dell'edificio per gravi condizioni di compromissione strutturale; la nuova costruzione dovrà rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi al contesto e alla zona di pregnanza secondo le norme del R.E.

- **Edifici tipo AB2**

non recenti, partecipi dei valori storici e ambientali del contesto urbano e/o del paesaggio in cui sono inseriti;

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione dovrà rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi al contesto e alla zona di pregnanza secondo le norme del R.E.

- **Edifici tipo AC1**

recenti, sostitutivi di preesistenze o di nuovo impianto, partecipi dei valori storici e ambientali del contesto urbano e/o del paesaggio in cui sono inseriti;

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia

- d) la demolizione totale dell'edificio con ricostruzione è consentita nel solo caso di avvenuto crollo completo o, comunque, consistente alla data di adozione delle presenti norme (si intendono esclusi gli interventi di demolizione parziale).

- **Edifici tipo AC2**

recenti, sostitutivi di preesistenze o di nuovo impianto, non partecipi dei valori storici e ambientali del contesto urbano e/o del paesaggio in cui sono inseriti;

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia
- d) demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione dovrà rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi al contesto e alla zona di pregnanza secondo le norme del R.E.

Si precisa che per gli edifici non censiti, secondo la precedente classificazione, nelle tavole 3 PdR “Nuclei di antica formazione - Vimercate e Oreno” e 4 PdR “Nuclei di antica formazione - Ambiti minori del Piano delle Regole”, gli interventi ammessi si intendono fino al risanamento conservativo.

ARTICOLO 78 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Nell'elaborato 2 PdR “Ambiti funzionali del Piano delle Regole” è identificata tra le indicazioni della carta del potenziale archeologico del ministero della cultura del Maggio 2025, solamente l'area pluri indiziata per ritrovamenti archeologici, in cui diversi ambiti di ricerca danno esito positivo segnalando un grado di rischio alto e in alcuni casi esplicito, che coincide con i centri di Oreno, Vimercate e Ruginello – Oldaniga e quindi in qualche modo interferisce con il sistema di pianificazione dei nuclei di antica formazione. In realtà, tutto il territorio della Città di Vimercate è interessato dal potenziale archeologico, come si può vedere nell'elaborato 7 PdR “Carta del potenziale archeologico”, cui si rimanda per tutte le indicazioni di area e puntuali. Gli scavi su tutto il territorio comunale debbono essere comunicati e segnalati nei modi di legge alla sovrintendenza archeologica.

ARTICOLO 79 TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIO/BASSA DENSITÀ

1. Gli ambiti del tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità comprendono aree con la possibilità di saturazione del lotto in ragione della capacità edificatoria riferita alla Superficie lorda (SL) esistente e all'indice di edificabilità fondiaria. Gli interventi sono altresì volti alla

valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti con l'obiettivo del miglioramento della qualità nelle funzioni residenziali, dei servizi, della accessibilità e di tutela di valori ambientali ed architettonici ove presenti.

Obiettivi

- 1) Salvaguardia e valorizzazione dei caratteri urbani complessivi dell'ambiente urbano;
- 2) Mantenimento e tutela delle tipologie architettoniche degli edifici, con particolare riguardo al rapporto tra spazio edificato e spazio aperto.

Destinazioni d'uso:

La destinazione funzionale principale è la residenza.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) P2 – Artigianato produttivo e industriale;
- b) P3 – Magazzini;
- c) P4 – Logistica;
- d) T2 – Complessi direzionali;
- e) T3 – Servizi per le attività produttive;
- f) C2 – Medie strutture di vendita;
- g) C3 – Grandi strutture di vendita;
- h) C5 – Commercio all'ingrosso;
- i) C6 – Locali di pubblico spettacolo;
- j) Destinazione agricola

Parametri urbanistici ed edilizi

- a) Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,35 mq/mq della Superficie fondiaria (SF);
- b) Altezza del fronte (Ar) massima fino a 7,50 metri;
- c) Superficie permeabile (SP):
 - c 1. 35% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione;
 - c 2. pari all'esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
 - c 3. 30% della superficie fondiaria in caso di ampliamento dell'esistente.

- Qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto, l'intervento di

ampliamento è comunque consentito, senza il reperimento della stessa.

- Qualora, invece, la superficie permeabile esistente fosse inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa.

Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di *qualificazione ecologica*: secondo le indicazioni quantitative dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO₂ nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture.

Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions).

La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire a svolgere adeguatamente le funzioni richieste.

Nei comparti insediativi interessanti, anche solo marginalmente, il Torrente Molgora, la maggior parte della superficie permeabile dovuta dovrà essere collocata lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua.

Fatto salvo quanto sopra, nei casi di interventi attuati mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, potranno essere ammesse soluzioni distributive differenti, purché assicurino l'effettiva funzionalità ecologica e idraulica delle superfici permeabili e fermo restando in ogni caso il rispetto delle distanze minime legali dal corso d'acqua.

Per le Aree di Trasformazione, in tali casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale.

Inoltre, nella definizione spaziale delle aree permeabili, il principio fondamentale da rispettare dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo, che già svolgono uno o più servizi ecosistemici. Tali unità dovranno essere riconosciute e valorizzate nella fase di definizione della proposta progettuale. Il loro mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva garantiranno il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste.

2. È ammesso il recupero dei sottotetti.

Modalità attuative

Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti.

Indicazioni generali

Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nelle tavole 3 DdP “Le strategie e gli ambiti di trasformazione” e 2 PdR “Ambiti funzionali” del Piano delle regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

ARTICOLO 80 TESSUTO PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIO/ALTA DENSITÀ

1. Gli ambiti del tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità comprendono aree di conferma dell'edificazione esistente, caratterizzate dalla presenza di diverse tipologie edilizie e da un assetto urbano consolidato.

Obiettivi

- 1) Miglioramento qualità del tessuto urbano data la presenza di diverse tipologie edilizie;
- 2) Riqualficazione del tessuto urbanistico-edilizio al fine di garantire un'armonizzazione con gli edifici facenti parte dello stesso contesto.

Destinazioni d'uso:

La destinazione funzionale principale è la residenza.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) P2 – Artigianato produttivo e industriale
- b) P3 – Magazzini
- c) P4 - Logistica
- d) T2 – Complessi direzionali
- e) T3 – Servizi per le attività produttive
- f) C2 – Medie strutture di vendita
- g) C3 – Grandi strutture di vendita
- h) C5 – Commercio all'ingrosso
- i) C6 – Locali di pubblico spettacolo
- a) Destinazione agricola

Parametri urbanistici ed edilizi

- a)** Superficie lorda (*SL*) pari all'esistente;
- b)** Altezza del fronte (*Ar*) massima pari all'esistente;
- c)** È consentito l'aumento della Superficie lorda (*SL*) unicamente nei casi in cui l'altezza del fronte (*Ar*) degli edifici esistenti consenta, al suo interno, il reperimento di ulteriore Superficie lorda (*SL*).
- d)** Superficie permeabile (*SP*):

pari all'esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;

Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di *qualificazione ecologica*: secondo le indicazioni quantitative dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO₂ nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture.

Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions).

La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste.

Nei comparti insediativi interessanti, anche solo marginalmente, il Torrente Molgora, la maggior parte della superficie permeabile dovuta dovrà essere collocata lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua.

Fatto salvo quanto sopra, nei casi di interventi attuati mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, potranno essere ammesse soluzioni distributive differenti, purché assicurino l'effettiva funzionalità ecologica e idraulica delle superfici permeabili e fermo restando in ogni caso il rispetto delle distanze minime legali dal corso d'acqua.

Per le Aree di Trasformazione, in tali casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale.

Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetteranno di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste.

2. Non è ammesso il recupero dei sottotetti, fatto salvo per gli edifici di due piani fuori terra per i quali è consentita la realizzazione dei sottotetti nei limiti previsti dalla L.R. 20/2005 e s.m.i.

Modalità attuative

Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti.

Indicazioni generali

Con riferimento alle aree libere già edificabili in forza del Piano di Governo del Territorio approvato nel 2010 (ex ambiti B4 del PGT 2010) e già oggetto di frazionamento alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio adottato nel 2016, è consentita l'edificazione secondo la disciplina prevista dall'art. 79 – Tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità, limitatamente alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi e alle modalità attuative ivi stabilite.

Per le destinazioni d'uso, oltre alle funzioni non ammesse di cui al presente articolo, si aggiungono le seguenti: C1 – Esercizi di vicinato, C4 – Somministrazioni e bevande e S1 – Servizi ricettivi e di ristoro.

Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nella Tavola 2 PdR “Ambiti funzionali” del Piano delle Regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

ARTICOLO 81 AMBITI DI VALORE AMBIENTALE-ARCHITETTONICO

1. Gli ambiti oggetto di salvaguardia per valore ambientale e/o architettonico compresi all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa e medio-alta densità sono individuati nella tavola 5 PdR “Tavola tipologica - dei fabbricati ante 40” con apposita grafia.

2. Essi comprendono i fabbricati e relative aree pertinenziali esistenti alla soglia storica dell'anno 1940, che nel tempo hanno mantenuto caratteri ambientali e architettonici che si ritengono di tutelare e salvaguardare attraverso una normativa specifica e di dettaglio rispetto al tessuto a cui appartengono.

Gli ambiti sono suddivisi in tre tipologie, identificate nella tavola 5 PdR “tavola tipologica - dei fabbricati ante 40”:

Tipologia 1) Complessi caratterizzati dalla presenza giardini di pertinenza significativi di valore ambientale;

Tipologia 2) Fabbricati generalmente disposti a cortina lungo i fronti strada, e case caratteristiche dei primi anni '20;

Tipologia 3) Edifici minori, fabbricati con funzioni produttive, anche dismessi, di scarso valore ambientale.

Per la tipologia 1 si prevede:

- a) Interventi edilizi ammessi fino al risanamento conservativo;
- b) Superficie permeabile (*SP*) = 70% della Superficie fondiaria (*SF*);
- c) Gli interventi non dovranno comunque compromettere le caratteristiche dei giardini e tendere alla conservazione della piantumazione di rilievo esistente;
- d) Non è ammesso il recupero dei sottotetti.

Per la tipologia 2 si prevede:

- a) Interventi edilizi ammessi fino alla ristrutturazione edilizia, non è ammessa la demolizione e ricostruzione;
- b) Superficie lorda (*SL*) pari esistente;
- c) Altezza urbanistica (*AU*) e altezza del fronte (*Ar*) massima pari all'esistente;
- d) Superficie permeabile (*SP*) = 50% della Superficie fondiaria (*SF*);
- e) È ammesso il recupero dei sottotetti.

Per la tipologia 3 si prevede:

- a) Interventi edilizi ammessi fino alla demolizione e ricostruzione (sono esclusi interventi di nuova costruzione su aree libere);

L'indice di edificabilità fondiaria (*IF*), la superficie lorda (*SL*), l'altezza urbanistica (*AU*) e l'altezza del fronte (*Ar*) e la Superficie permeabile (*SP*) di riferimento, sono quelli del tessuto di appartenenza;

- b) È ammesso il recupero dei sottotetti.

Destinazioni d'uso delle tre tipologie:

Le destinazioni funzionali sono quelle consentite nel tessuto di appartenenza dell'ambito di valore ambientale-architettonico.

Opere pertinenziali e sistemazioni esterne

Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di opere pertinenziali e sistemazioni esterne, purché coerenti con i caratteri ambientali e architettonici dei luoghi e tali da non compromettere il valore paesaggistico e la permeabilità dei suoli.

In particolare, sono consentiti:

- piscine pertinenziali, purché adeguatamente inserite nel contesto e con sistemazioni a verde;
- pergolati, gazebo e strutture leggere prive di rilevanza volumetrica;
- locali tecnici interrati o parzialmente interrati;
- sistemazioni a verde, percorsi pedonali e opere di arredo.

Tali interventi non devono comportare alterazioni significative della morfologia del suolo né riduzioni sostanziali delle superfici permeabili e devono garantire la conservazione delle alberature di pregio esistenti.

Modalità attuative

Le previsioni di tutte le tipologie si attuano mediante attuazione diretta.

3. Edifici non censiti

Si precisa che per gli edifici non censiti, secondo la classificazione tipologica di cui sopra ed individuati alla tavola 5 PdR "Tavola tipologica - dei fabbricati ante 40" del Piano delle Regole, gli interventi ammessi si intendono fino al risanamento conservativo.

4. Parchi storici e giardini privati

4.1. Con apposito simbolo grafico sono identificati nella tavola 2 PdR "Ambiti funzionali" del Piano delle Regole i parchi e i giardini privati, in essi vige la regola del rispetto assoluto delle essenze arboree esistenti di alto fusto e della conservazione e miglioramento dell'impianto arbustivo e arboreo decorativo di minori dimensioni, nonché il mantenimento delle radure e degli spazi privati e delle aiuole fiorite.

4.2. Per i soli giardini privati è ammessa l'installazione di attrezzature di carattere ricreativo quali piscine scoperte e attrezzature di gioco e svago. È ammesso in generale la realizzazione di piccole strutture in legno per il ricovero degli attrezzi per la manutenzione del verde.

ARTICOLO 82 TESSUTO PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALE

1. Definizione

Gli ambiti del tessuto prevalentemente non residenziale sono caratterizzati dalla presenza di aree destinate ad attività economiche di tipo produttivo, terziario/direzionale, commerciale, strutture ricettive e agricoltura urbana, periurbana e metropolitana.

Tali ambiti comprendono, in larga parte, aree derivanti da piani attuativi già realizzati e completati, nei quali si sono insediate funzioni non residenziali di scala urbana e sovracomunale.

2. Obiettivi

Il PGT persegue i seguenti obiettivi:

- a)** favorire il mantenimento, l'adeguamento e la riqualificazione funzionale degli edifici esistenti;
- b)** consentire interventi di completamento e ampliamento, nonché di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla valorizzazione e all'ammodernamento del tessuto produttivo, terziario, commerciale e ricettivo;
- c)** garantire la compatibilità paesaggistica, ambientale e infrastrutturale degli interventi.

3. Destinazioni d'uso ammesse:

Sono ammesse come destinazioni principali:

- produttivo;
- terziario/direzionale;
- commerciale;
- strutture ricettive;
- agricoltura urbana, periurbana e metropolitana

4. Destinazioni d'uso non ammesse

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a)** RL – Residenza libera
- b)** RC – Residenza convenzionata
- c)** P4 – Logistica. Fatto salvo nelle aree individuate dalla tavola 2 PdR Ambiti funzionali del Piano delle Regole e secondo le modalità sotto riportate alla voce "aree di possibile insediamento della logistica".
- d)** C2 – Medie strutture di vendita (fatto salvo quelle esistenti alla data di approvazione del vigente PGT o quelle riportate nelle relative schede d'ambito di trasformazione, completamento o riqualificazione del presente PGT);
- e)** C3 – Grandi strutture di vendita (fatto salvo quelle esistenti alla data di approvazione del vigente PGT o quelle riportate nelle relative schede d'ambito di trasformazione, completamento o riqualificazione del presente PGT).

f) destinazione agricola, fatto salvo per la destinazione d'uso di tipo A1 – Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana e all'interno delle sole zone individuate dalla tavola 6 "PdR Aree da depavimentare e riforestare - Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana" del Piano delle Regole.

Medie e grandi strutture di vendita

Le medie strutture di vendita (C2) e le grandi strutture di vendita e centri commerciali (C3), legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT, sono ammesse quali destinazioni consolidate.

Non sono ammessi nuovi insediamenti né ampliamenti, salvo quanto espressamente previsto da specifiche previsioni del Piano delle Regole o da strumenti attuativi vigenti o previsti nelle relative schede d'ambito di trasformazione, completamento o riqualificazione del presente PGT, nel rispetto della normativa commerciale sovraordinata.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

a) Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,6 mq/mq della Superficie fondiaria (SF);

b) Indice di copertura (IC) = 0,5 mq/mq della Superficie fondiaria (SF);

c) Altezza urbanistica (AU) massima fino a 4 piani.

Limitatamente ai lotti edificabili che confinano con l'ambito Energy Park è possibile adeguarsi all'altezza massima in esso consentita e cioè sino a 6 piani;

d) Altezza del fronte (Ar) massima fino a 20,00 metri per la sola area 'ex IBM' ed esclusivamente per la sola funzione produttiva (P).

6. In caso di mix funzionale prevale la funzione con maggior (SL)

7. Superficie permeabile (SP):

7.1. Per gli interventi di nuova costruzione:

- | | | |
|-------------------------|--------|---------------|
| • funzione produttiva: | minimo | 30% della SF |
| • funzione commerciale; | minimo | 35 % della SF |
| • funzione terziaria; | minimo | 40 % della SF |
| • funzione ricettivo | minimo | 35 % della SF |

7.2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, la SP deve essere

pari all'esistente e non in diminuzione;

7.3. Negli interventi di ampliamento è richiesta una SP minima pari al 30% della SF

7.4. Qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto, l'intervento di ampliamento è comunque consentito senza obbligo di reperimento; qualora, invece, la superficie permeabile esistente fosse inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa.

7.5. Le superfici permeabili devono essere strutturate secondo criteri di qualificazione ecologica, con:

- praterie idonee allo stoccaggio della CO₂ nel suolo;
- unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche;
- sistemi di drenaggio urbano sostenibile basati su Nature Based Solutions (NBS);
- unità vegetazionali arboree e arbustive autoctone, idonee alla regolazione microclimatica, alla qualità dell'aria e all'impollinazione, nonché di supporto per la fauna invertebrata, ornitica e mammifera.

7.6 La SP deve essere prevalentemente concentrata in una o poche unità, evitando la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste.

7.7. Nei comparti insediativi interessanti, anche solo marginalmente, il Torrente Molgora, la maggior parte della superficie permeabile dovuta deve essere collocata lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua.

Per le Aree di Trasformazione, in tali casi, deve inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, finalizzata al ripristino e al potenziamento dell'ecosistema fluviale.

In presenza di interventi attuati mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, possono essere ammesse soluzioni distributive differenti, purché adeguatamente motivate e a condizione che sia comunque garantita l'effettiva funzionalità ecologica e idraulica delle superfici permeabili, nel rispetto delle distanze minime legali dal corso d'acqua.

8. Modalità attuative

Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti.

9. Indicazioni generali

Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura),

come appositamente individuate e numerate nella tavola 2 PdR “Ambiti funzionali” del Piano delle Regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

È consentita la destinazione d'uso di tipo A1 – Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana - secondo quanto riportato al punto 2 dell'art 15 (destinazioni d'uso).

Per tutti gli interventi che comportano ampliamenti, cambi di destinazione d'uso e/o nuove costruzioni, sarà compito dell'operatore consultare l'elaborato “Valutazione di compatibilità rispetto al PTCP delle previsioni afferenti al tessuto non residenziale del TUC, in termini di traffico indotto”. Per le aree che ricadono nella classificazione “lieve”, sarà compito dell'operatore, una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente e in caso contrario provvedere alla realizzazione degli interventi strutturali atti a risolvere le eventuali criticità.

Per le aree che ricadono nella classificazione “discreta”, una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, l'operatore dovrà provvedere alla definizione di quegli interventi atti a moderare l'impatto delle nuove attività da insediarsi e verificare, attraverso la redazione di uno studio di traffico, l'adeguatezza delle soluzioni in relazione ai carichi indotti, al fine di garantire condizioni circolatorie similari alla situazione esistente.

10. Recupero di superficie interna negli edifici produttivi esistenti

Negli ambiti di cui al presente articolo, limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e aventi destinazione d'uso produttiva (P), sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al recupero di superficie lorda (SL) all'interno della sagoma e del sedime esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la superficie lorda aggiuntiva non può eccedere il 30% della SL esistente e può essere utilizzata una sola volta;
- b) gli interventi devono avvenire esclusivamente all'interno del volume esistente e non possono comportare modifiche della sagoma, del sedime o incremento del volume edilizio;
- c) non è consentita la creazione di nuove unità immobiliari autonome;
- d) gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento funzionale delle attività produttive insediate e non possono comportare modifiche della destinazione d'uso principale;
- e) nel caso di edifici con destinazioni miste, l'incremento di SL è ammesso esclusivamente per le porzioni destinate ad attività produttive;
- f) devono essere rispettati i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, accessibilità e le altezze minime previsti dalla normativa vigente, nonché adeguate condizioni di aerazione e illuminazione naturale;
- g) l'incremento di superficie lorda è subordinato al reperimento delle dotazioni di parcheggio privato ai sensi dell'articolo 16;

Sono esclusi dall'applicazione del presente comma gli edifici aventi destinazione terziaria/direzionale, commerciale e ricettiva.

11. Disposizioni e indicazioni prescrittive per l'attuazione della funzione logistica

- a)** ogni singolo lotto potrà ospitare la funzione logistica fino al 100% della propria superficie fondiaria (SF) fatto salvo quanto riportato al successivo punto e);
- b)** il singolo intervento non potrà in alcun modo interessare più lotti ma dovrà concentrare nello stesso lotto sia la superficie lorda (SL) che l'intera area operativa di pertinenza (compresi i parcheggi di qualsiasi natura);
- c)** la superficie lorda (SL) non potrà superare il 20% della superficie fondiaria del singolo lotto;
- d)** l'insediamento della funzione logistica potrà avvenire anche per fasi su singolo lotto: il primo operatore che darà corso all'intervento occupando parzialmente il lotto, potrà usufruire, in sede di presentazione dell'atto abilitativo, dell'intera superficie lorda (SL) come quantificata al punto e); in tal caso la stessa non sarà più disponibile per altri insediamenti a completamento per la sola funzione logistica;
- e)** lotti all'interno del tessuto e capacità edificatorie da P.G.T. (fatto salvo puntuali rilievi in sede operativa):

- lotto 1	SF 15.547 mq.	20%	SL 3.109 mq.
- lotto 2	SF 17.629 mq.	20%	SL 3.526 mq.
- lotto 3	SF 15.070 mq.	20%	SL 3.014 mq.
- lotto 4	SF 13.345 mq.	20%	SL 2.669 mq.
- lotto 5	SF 25.198 mq.		
ma occupabile fino ad una superficie fondiaria pari a			
	SF 25.000 mq.	20%	SL 5.000 mq.
- lotto 6	SF 34.343 mq.		
ma occupabile fino ad una superficie fondiaria pari a			
	SF 25.000 mq.	20%	SL 5.000 mq.
- lotto 7	SF 14.963 mq.	20%	SL 2.993 mq.
- lotto 8	SF 6.524 mq.	20%	SL 1.304 mq.
- lotto 9	SF 28.272 mq.		

ma occupabile fino ad una superficie fondiaria pari a

-	SF 25.000 mq.	20%	SL 5.000 mq.
- lotto 10	SF 50.722 mq.		
ma occupabile fino ad una superficie fondiaria pari a			
	SF 25.000 mq.	20%	SL 5.000 mq.
- lotto 11	SF 23.449 mq.	20%	SL 4.690 mq.
- lotto 12	SF 24.568 mq.	20%	SL 4.914 mq.

f) il soggetto proponente di un intervento in uno specifico lotto dovrà verificare la sussistenza di condizioni di cumulo con altri progetti logistici localizzati nel medesimo ambito di Moriano o di Vimercate Sud (compreso AT.6), al fine di attivare eventualmente le necessarie procedure di Verifica VIA/VIA, previo confronto con le autorità provinciali o regionali competenti;

g) in sede di proposta attuativa dovrà essere attivato un confronto con gli uffici comunali al fine di definire attentamente i percorsi che dovranno essere utilizzati dai mezzi per l'accesso ai comparti. Dovranno essere concertati accessi che evitino la generazione di potenziali disturbi alle unità residenziali presenti al contorno e conflitti con lo spostamento del traffico leggero gravitante in zona Moriano, anche prevedendo, ove necessario, adeguamenti stradali e delle intersezioni della rete interna al tessuto urbano interessato.

Dovrà pertanto essere preferito l'utilizzo della rete stradale tra i comparti, evitando preferibilmente lo spostamento di mezzi pesanti lungo la via Berchet e lungo il tratto di via Cattaneo tra via Mameli e via D'Azeglio.

L'operatore interessato, nei casi di nuova localizzazione del suddetto insediamento, dovrà dimostrare il rispetto dei criteri di sostenibilità viabilistica, ambientale ed energetica attraverso la produzione di uno studio di compatibilità delle previsioni insediative:

12. Criteri di sostenibilità viabilistica:

a) il progetto dovrà perseguire un corretto inserimento nel contesto territoriale, urbanistico e paesaggistico di riferimento;

b) una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare, sulla base di uno studio di impatto viabilistico, sviluppato in coerenza con il quadro conoscitivo e con le risultanze dello studio dei flussi di traffico posto a supporto del presente PGT, che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente, estendendo, ove necessario, le analisi anche alla viabilità primaria. Qualora lo studio evidenzia criticità tali da compromettere la funzionalità della rete viaria, la possibilità di dar corso all'attuazione, anche in forma parziale, delle previsioni insediative è subordinata a quanto previsto alla successiva lettera c).

c) definizione, nell'ambito di apposito tavolo tecnico promosso dal Comune di Vimercate con

Regione Lombardia e Provincia di Monza e Brianza ed opportunamente esteso alla partecipazione della società concessionaria della A51 (Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A.), del complesso di misure e/o opere di potenziamento/riqualificazione eventualmente necessarie per preservare la corretta funzionalità del nodo A51/S.P. 2-S.P.45, da dimensionare anche con riferimento agli scenari di massimo impatto delle previsioni insediative contenute negli strumenti di pianificazione locale del bacino territoriale in esame;

d) quantificazione dei costi di realizzazione di tale complesso di misure/interventi e contestuale definizione dell'entità del concorso pro quota configurabile in capo ai soggetti attuatori delle suddette previsioni insediative; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fidejussori da riportare nelle Convenzioni attuative dei singoli interventi di trasformazione. Per i lotti 1, 5, 6, 9, 10, 11 e 12, per i quali, in relazione ai flussi di traffico presenti nell'ora di punta del mattino e della sera e alle quantità di veicoli attesi non trascurabili (maggiori della fluttuazione settimanale del dato dell'ora di punta) sarà compito dell'operatore una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente, provvedere alla definizione degli interventi atti a moderare l'impatto delle nuove attività da insediarsi e verificare, attraverso la redazione di un adeguato studio di traffico, l'adeguatezza delle soluzioni infrastrutturali individuate.

Qualora le risultanze dello studio viabilistico pregiudicassero la funzionalità della viabilità, per i lotti 1, 5, 6, 9, 10, 11 e 12, risulterà comunque preclusa la possibilità di insediamento della funzione logistica.

e) ricomprendere interventi finalizzati a migliorare la sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi quelli dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti;

f) contemplare quali opere integrative, per quanto possibile e in relazione alle effettive necessità o potenzialità del territorio, la realizzazione di collegamenti ciclopedonali verso il centro urbano o verso i principali punti di interscambio modale del trasporto pubblico locale, al fine di consentire l'accesso delle maestranze anche con mobilità ecocompatibili. Laddove l'intervento interessi una superficie di notevoli dimensioni e l'occupazione di un numero di addetti significativo, dovrà essere stimata la possibile domanda di trasporto pubblico espresso dalle maestranze, contemplando l'eventuale corresponsione delle risorse necessarie ad implementare le linee di trasporto pubblico locale o ad effettuare in proprio corse con mezzi di trasporto collettivo, o anche l'utilizzo di veicoli in car sharing.

g) prevedere adeguate soluzioni per la sosta sicura in aree opportunamente attrezzate;

h) le analisi di compatibilità viabilistica dovranno essere svolte non solo con riguardo al proprio intervento, ma anche verso gli insediamenti limitrofi già esistenti, in atto e pianificati, quale sommatoria delle ricadute complessive sulla viabilità esistente;

- i) le eventuali opere stradali da prevedersi per la compatibilità dell'intervento dovranno essere commisurate agli eventuali effetti cumulativi con le altre realtà insediate o già in atto;
- l) nei casi in cui l'intervento non richieda l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA o di VIA, ai sensi della normativa vigente per quanto riguarda gli effetti sulle componenti ambientali interessate, predisporre un'adeguata relazione per l'individuazione e la stima dei possibili effetti negativi e per la definizione delle misure di compatibilità ambientale necessarie.

13. Criteri di sostenibilità ambientale:

- a) l'operatore dovrà obbligatoriamente prevedere una superficie da destinare a dense unità vegetazionali arboree o arboreo-arbustive all'interno del comparto di intervento (superficie riconosciuta anche ai fini della verifica della superficie permeabile) pari al 30% della superficie fondiaria;
- b) la superficie destinata a unità vegetazionali potrà essere concentrata in un'area accorpata a margine all'interno del lotto, o estesa in fasce di almeno 15 m di larghezza lungo i fronti perimetrali; per i lotti 1, 2 e 3 in zona Moriano, le aree a verde richieste dovranno essere sviluppate lungo i fronti rivolti verso i tessuti residenziali presenti a confine;
- c) le unità vegetazionali dovranno essere composte esclusivamente da macchie o più fasce arboree o arboreo-arbustive su prateria, con impianti naturalistici di specie vegetali autoctone e idonee alle condizioni ambientali sito specifiche (pedologia, idrogeologia, esposizione, coerenza fitoclimatica);
- d) dovranno essere strutturate unità ecosistemiche in grado di svolgere contemporaneamente le funzioni di: drenaggio urbano sostenibile con caratteri di naturalità, fissazione CO₂, filtro degli inquinanti aerodispersi dal traffico di servizio e regolazione del microclima urbano.

Eventuali soluzioni progettuali alternative rispetto a quanto sopra prescritto sono ammissibili esclusivamente previa dimostrazione, a carico dell'operatore, dell'impossibilità tecnica o della comprovata inefficacia delle soluzioni standard previste, nonché della equivalenza o del miglioramento delle prestazioni ambientali complessive in termini di funzionalità ecosistemica, mitigazione degli impatti, continuità ecologica e qualità paesaggistica.

Tali soluzioni alternative dovranno essere adeguatamente motivate mediante specifica relazione tecnico-ambientale asseverata e sono subordinate alla valutazione positiva dell'Amministrazione comunale nell'ambito del procedimento attuativo o convenzionale.

14. Criteri di sostenibilità energetica:

A titolo esemplificativo e non esaustivo si segnalano alcuni interventi da prevedersi quali l'impiego di energia rinnovabile elettrica e termica prodotta da impianti realizzati sull'edificio o sulle sue strutture di pertinenza; nel caso di nuovi insediamenti o di realizzazione di nuovi edifici, l'adozione di

soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore; utilizzare per la movimentazione interna veicoli a basse emissioni o emissioni zero; installazioni di colonnine di ricarica.

Verrà richiesto il rispetto dei criteri di sostenibilità viabilistica ed ambientale ed energetica, anche per insediamenti ricadenti nel tessuto prevalentemente non residenziale a destinazione funzionale produttiva di tipo P2 – artigianato produttivo e industriale - e P3 – Magazzini - potenzialmente generatori di significative variazioni nel volume di traffico sulla viabilità urbana ed extraurbana.

Con apposito simbolo grafico e numerazione sono indicate le aree di possibile insediamento della logistica, in relazione alla posizione ed ai collegamenti viabilistici, sempre nell'ambito dei tessuti non residenziali, ferme restando tutte le prescrizioni di carattere urbanistico contenute nel presente articolo.

15. Disciplina speciale per il cambio di destinazione d'uso di immobile ricettivo individuato negli elaborati di Piano

Per l'immobile contrassegnato con apposito simbolo (🟡) negli elaborati di Piano, attualmente destinato a funzione ricettiva (residenza alberghiera), è ammessa, in deroga a quanto previsto al precedente punto 4, la destinazione d'uso residenziale (RL – Residenza libera) quale funzione compatibile, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) il cambio di destinazione d'uso è subordinato al conseguimento del pertinente titolo edilizio, ove richiesto, ai sensi della normativa vigente;
- b) gli interventi devono garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, accessibilità e delle dotazioni minime previste dalla normativa vigente per la destinazione residenziale;
- c) deve essere verificato il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, mediante apposita relazione redatta da tecnico competente in acustica; qualora tale verifica evidenzia il mancato rispetto dei limiti normativi, il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla realizzazione degli interventi necessari al loro conseguimento;
- d) il cambio di destinazione d'uso comporta la corresponsione di un contributo straordinario, determinato ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del DPR n. 380/2001;
- e) il cambio di destinazione d'uso può essere ammesso anche per singole unità immobiliari, purché sia garantita la piena autonomia funzionale delle stesse e la compatibilità con le funzioni presenti nell'edificio.

16. Disciplina speciale dell'immobile ex Bassetti contrassegnato negli elaborati di Piano

Per l'immobile contrassegnato con la lettera x nella tav PdR 2 Ambiti funzionali, già ricompreso nel Programma Integrato di Intervento "Area ex Bassetti", la destinazione urbanistica è classificata quale "Tessuto prevalentemente non residenziale". Sono ammesse solo le destinazioni funzionali

T1 – Uffici e studi professionali e P1 – Servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane.

Il completamento ed il recupero funzionale della superficie lorda esistente, posta al piano primo e non utilizzata alla data di approvazione del presente Piano, è ammesso esclusivamente per le destinazioni T1 e P1 di cui al comma precedente, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a)** l'intervento è subordinato al conseguimento del titolo edilizio previsto dalla normativa vigente;
- b)** dovrà essere verificata la dotazione dei parcheggi privati e pubblici secondo le disposizioni delle presenti Norme;
- c)** il recupero della superficie comporta la corresponsione di un contributo straordinario determinato ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del D.P.R. 380/2001, quale compartecipazione del privato al maggior valore generato dall'attribuzione della nuova disciplina urbanistica alla superficie esistente non utilizzata.
- d)** il contributo straordinario è destinato alla realizzazione di opere, servizi o interventi di interesse pubblico individuati dall'Amministrazione comunale.

In tutto l'edificio non sono ammessi incrementi della superficie lorda esistente né modifiche della sagoma, fatti salvi gli interventi strettamente necessari all'adeguamento edilizio, impiantistico ed energetico consentiti dalla normativa vigente.

ARTICOLO 82.BIS TESSUTO PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALE – ENERGY PARK

1. Obiettivi

1.1 L'ambito denominato "Energy Park" è disciplinato unitariamente quale comparto di riqualificazione e completamento urbanistico, in attuazione dell'Accordo Quadro e dei relativi atti integrativi (ultimo atto approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 9 marzo 2026), nonché del masterplan approvato dall'Amministrazione comunale.

Pertanto, la disciplina del presente articolo è finalizzata:

- al completamento delle previsioni già assentite;
- alla regolazione delle potenzialità edificatorie residue;
- al coordinamento degli interventi con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e riequilibrio territoriale.

1.2 Restano confermate le previsioni urbanistiche ed edilizie derivanti dall'Accordo Quadro e dagli atti integrativi, con riferimento alla capacità edificatoria già assentita, pari a complessivi mq 125.528 di superficie lorda.

Per tali previsioni:

- si intendono assolti gli obblighi relativi alle dotazioni territoriali e alle prestazioni di interesse pubblico previsti dagli strumenti attuativi già approvati;
- non si applicano ulteriori contributi o oneri, fatto salvo quanto eventualmente previsto nelle convenzioni vigenti.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni funzionali principali sono: produttivo (P2, P3), terziario/direzionale (T1, T2, T3) e commerciale (C1, C4), Strutture ricettive e di ristoro (S1), Servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane (P1).

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) RL – Residenza libera
- 2) RC – Residenza convenzionata
- 3) P4 – Logistica
- 4) Attività produttive di base (siderurgia, petrolchimica), industrie pericolose e a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 105/2015 e s.m.i., nonché attività artigianali o produttive a basso contenuto tecnologico.
- 5) C2 – Medie strutture di vendita
- 6) C3 – Grandi strutture di vendita
- 7) Destinazione agricola

3. Capacità edificatoria aggiuntiva

È ammesso l'incremento della capacità edificatoria fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria pari a 1 mq/mq della superficie fondiaria.

La capacità edificatoria aggiuntiva è determinata quale differenza tra la superficie lorda massima conseguibile e quella già assentita ai sensi del comma 1.2.

4. Modalità attuative

Gli interventi relativi alla capacità edificatoria aggiuntiva di cui al comma 3 si attuano esclusivamente mediante Piano Attuativo, da presentarsi anche anteriormente alla scadenza dell'Accordo Quadro.

L'attuazione mediante Piano Attuativo della capacità edificatoria aggiuntiva non comporta decadenza né modifica delle previsioni dell'Accordo Quadro e dei relativi atti integrativi, che restano efficaci e attuabili secondo le modalità ivi previste.

Il Piano Attuativo definisce:

- l'assetto planivolumetrico;

- la localizzazione delle dotazioni territoriali;
- le opere di urbanizzazione e gli interventi di compensazione;
- le modalità di attuazione per fasi.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli interventi di cui al presente articolo, relativi alla capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già disciplinata dall'Accordo Quadro e dal relativo Atto Integrativo, si applicano i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): fino a 1 mq/mq, da intendersi quale parametro massimo riferito all'intero comparto;
- Indice di copertura (IC): massimo 3/5 (0,6 mq/mq) della superficie fondiaria;
- Superficie permeabile (SP): non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

I suddetti parametri sono da intendersi come riferiti al complessivo assetto urbanistico del comparto e trovano applicazione, in sede attuativa, limitatamente alla quota di nuova edificazione, tenuto conto delle consistenze edilizie già realizzate o assentite in attuazione dell'Accordo Quadro.

Altezza

Per la capacità edificatoria aggiuntiva è ammessa, su tutto il comparto un'altezza massima fino a 6 piani fuori terra, da definirsi in sede di Piano Attuativo in relazione alla qualità urbana e paesaggistica dell'intervento.

Distanze

Le distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade sono definite in sede di Piano Attuativo, nel rispetto:

- delle disposizioni del Codice civile;
- delle norme igienico-sanitarie;
- dei limiti inderogabili previsti dalla normativa vigente.

Restano ferme le fasce di rispetto e i vincoli derivanti dalla presenza delle infrastrutture autostradali (Serravalle), per le quali si applicano esclusivamente le disposizioni di legge.

6. Dotazioni territoriali

Per la capacità edificatoria aggiuntiva è dovuto il reperimento delle dotazioni territoriali nella misura prevista per le funzioni insediate.

Per le destinazioni terziarie, la dotazione è pari al 100% della superficie lorda realizzata, per i produttivi artigianali il 20 % della superficie lorda realizzata. Le dotazioni possono essere:

- reperite all'interno o all'esterno dell'ambito;

- monetizzate, in tutto o in parte, secondo i criteri vigenti.

7. Quota di riequilibrio territoriale

Oltre al reperimento delle dotazioni territoriali di cui al predetto paragrafo 6, alla capacità edificatoria aggiuntiva si applica la disciplina di cui all'art. 18 delle presenti norme.

In ragione dello stato di avanzata attuazione del comparto e delle prestazioni già realizzate in attuazione dell'Accordo Quadro, la quota di riequilibrio territoriale è determinata in misura proporzionata alla sola capacità edificatoria residua.

Tale quota è calcolata applicando i criteri di cui all'art. 18 in relazione all'incidenza della parte non ancora attuata rispetto all'intero comparto.

Con riferimento alla superficie territoriale complessiva pari a mq 147.523,73, alla superficie lorda già assentita pari a mq 125.528 e alla capacità edificatoria massima conseguibile pari a mq 147.523,73, la superficie lorda residua risulta pari a mq 21.996.

Applicando il criterio proporzionale sopra richiamato, la quota di riequilibrio territoriale afferente alla capacità edificatoria residua è determinata in mq 1.155 equivalenti.

Tale quota di riequilibrio territoriale può essere assolta, anche in forma combinata, mediante:

- realizzazione di interventi di compensazione ambientale e riqualificazione territoriale;
- cessione di aree;
- monetizzazione.

Le modalità di assolvimento sono definite in sede di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri di equivalenza economica di cui all'art. 18.

ARTICOLO 82.TER CRITERI URBANISTICI PER L'INSEDIAMENTO DEI CENTRI ELABORAZIONE DATI (DATA CENTER)

In coerenza con la normativa statale e regionale vigente in materia di infrastrutture digitali strategiche, che ne riconosce la rilevanza strategica per lo sviluppo economico, la transizione digitale e la competitività del territorio, il presente Piano, nell'ambito delle competenze comunali di governo del territorio, disciplina i criteri urbanistici per il corretto inserimento dei centri elaborazione dati (data center) , assicurandone la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, rigenerazione urbana, resilienza territoriale ed efficienza infrastrutturale .

Le disposizioni del presente articolo costituiscono esclusivamente criteri e indirizzi urbanistici di pianificazione e sono applicate nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, senza introdurre ulteriori presupposti autorizzativi, requisiti sostanziali o adempimenti procedurali rispetto a quelli previsti dall'ordinamento.

Ferma restando la disciplina urbanistica derivante dalle Schede di Piano, dagli accordi e dagli atti convenzionali efficaci, la cui attuazione resta comunque subordinata al rispetto della normativa statale e regionale vigente, il Piano individua, per i nuovi insediamenti, i seguenti criteri di idoneità localizzativa:

- localizzazione negli ambiti del tessuto prevalentemente non residenziale già urbanizzati, comprese le aree residuali, interstiziali, sottoutilizzate o interessate da processi di rigenerazione urbana, privilegiando il riuso del patrimonio edilizio e territoriale esistente rispetto al consumo di nuovo suolo;
- compatibilità del sito con la realizzazione delle opere di connessione alle infrastrutture energetiche, alle reti di telecomunicazione e agli altri impianti tecnologici necessari al funzionamento dell'insediamento, favorendo soluzioni idonee a minimizzarne gli impatti territoriali, ambientali e paesaggistici;
- coerenza dell'intervento con la capacità e l'evoluzione programmata delle infrastrutture energetiche, digitali e tecnologiche necessarie al suo funzionamento, favorendo soluzioni che ottimizzino l'utilizzo delle reti esistenti, limitino la necessità di nuove infrastrutture e ne minimizzino gli impatti territoriali, ambientali e paesaggistici;
- limitata interferenza con il tessuto residenziale consolidato e con gli ambiti di maggiore sensibilità ambientale, paesaggistica e territoriale;
- valutazione, compatibilmente con la fattibilità tecnica, ambientale ed economica dell'intervento, delle opportunità di integrazione con il ciclo idrico integrato mediante l'utilizzo di acque reflue affinate, acque meteoriche recuperate o altre risorse idriche non potabili, nonché delle possibilità di recupero e valorizzazione del calore prodotto e dell'integrazione con le infrastrutture energetiche e tecnologiche presenti o programmate sul territorio.

Criteri di sostenibilità degli interventi

Nell'istruttoria degli interventi, il Comune valuta la documentazione prevista dalla normativa statale e regionale vigente, senza richiedere elaborati duplicativi rispetto a quelli già prescritti dall'ordinamento

Nell'applicazione dei criteri di sostenibilità degli interventi assumono rilievo, ove pertinenti e proporzionati alla tipologia, alle dimensioni e alle caratteristiche dell'intervento:

- a) la compatibilità dell'intervento con le infrastrutture energetiche, digitali e tecnologiche necessarie al suo funzionamento, comprese le opere di connessione alle reti di servizio;
- b) la sostenibilità dell'approvvigionamento idrico, privilegiando, ove tecnicamente ed economicamente praticabile, l'impiego di acque reflue affinate, acque meteoriche recuperate o altre risorse idriche non potabili;
- c) l'adozione delle migliori tecniche disponibili ai fini dell'efficienza energetica, della riduzione dei consumi e del contenimento degli impatti ambientali;

- d)** il corretto inserimento paesaggistico e ambientale dell'intervento, anche mediante adeguate opere di mitigazione, compensazione e rinaturalizzazione, ove necessarie;
- e)** la valutazione delle possibilità di recupero e valorizzazione del calore prodotto e di integrazione con il ciclo idrico integrato, con le infrastrutture energetiche e con gli altri impianti tecnologici esistenti o programmati sul territorio, favorendo soluzioni riconducibili ai principi dell'economia circolare, della resilienza infrastrutturale e dell'efficienza energetica.

Recupero del calore e integrazione infrastrutturale

Il Comune promuove il recupero e la valorizzazione del calore prodotto dai centri elaborazione dati quale misura di economia circolare, efficientamento energetico e riduzione degli impatti ambientali. A tal fine favorisce, compatibilmente con la fattibilità tecnica, ambientale ed economica dell'intervento e nel rispetto della normativa vigente, soluzioni progettuali che prevedano l'integrazione con reti di teleriscaldamento esistenti o programmate, con utenze pubbliche, produttive o terziarie limitrofe e con altre forme di recupero e riutilizzo dell'energia termica. Qualora siano presenti o programmati sistemi di distribuzione del calore compatibili con l'intervento, il Comune può promuovere, anche mediante accordi o convenzioni, forme di integrazione con tali infrastrutture, nel rispetto della normativa vigente.

Integrazione e sviluppo socio-economico della comunità locale

Nell'ambito delle proprie competenze urbanistiche e nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, il Comune promuove, per gli interventi relativi ai centri elaborazione dati di rilevanza territoriale e infrastrutturale, forme di integrazione con il territorio finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico locale, coerentemente con i principi di sostenibilità, resilienza urbana, rigenerazione territoriale, economia circolare e sviluppo equilibrato delle infrastrutture.

Le misure di cui al presente comma sono individuate, ove compatibili con la natura e le caratteristiche dell'intervento, nell'ambito dei procedimenti urbanistici, edilizi, ambientali e autorizzativi previsti dalla normativa vigente, anche mediante accordi, convenzioni o altri strumenti consentiti dall'ordinamento, tenendo conto della dimensione dell'intervento, delle esternalità territoriali, ambientali, infrastrutturali e sociali generate e dell'interesse pubblico perseguito, anche attraverso interventi e misure di interesse pubblico urbanistico locale ulteriori rispetto alle opere e alle misure di urbanizzazione, mitigazione e compensazione previste dalla normativa vigente.

A tal fine il Comune favorisce, in particolare, interventi orientati:

- a)** al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica e ambientale;
- b)** al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e dei servizi di interesse collettivo;
- c)** alla realizzazione di interventi di resilienza climatica, forestazione urbana, rinaturalizzazione e incremento della permeabilità dei suoli;

d) all'integrazione con il sistema energetico territoriale, con il ciclo idrico integrato e con le infrastrutture tecnologiche esistenti o programmate;

e) alla valorizzazione del recupero del calore e delle altre forme di economia circolare;

f) alla promozione dello sviluppo socio-economico della comunità locale, secondo criteri di proporzionalità rispetto alla dimensione dell'intervento e agli impatti territoriali generati.

Le disposizioni del presente articolo costituiscono attuazione, nell'ambito della pianificazione comunale, dei principi di integrazione territoriale, sostenibilità e coordinamento infrastrutturale previsti dalla normativa statale e regionale vigente in materia di infrastrutture digitali strategiche e sono interpretate in coerenza con la medesima disciplina.

Attuazione degli interventi

Qualora, in relazione alle caratteristiche dell'intervento e agli esiti delle valutazioni svolte nei procedimenti urbanistici, edilizi, ambientali e autorizzativi previsti dalla normativa vigente, si rendano necessarie opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutturale, mitigazione o compensazione ambientale e paesaggistica, le stesse sono definite e disciplinate nei medesimi procedimenti, anche mediante accordi, convenzioni o altri strumenti previsti dall'ordinamento.

ARTICOLO 83 CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (AREE DI COMPLETAMENTO E AREE DI RIQUALIFICAZIONE)

1. Le Aree di Completamento (AdC) e le Aree di Riqualificazione (AdR) si attuano mediante Permessi di Costruire Convenzionati.

Tale attuazione, fermo restando quanto previsto agli articoli 29 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, è subordinata al rispetto delle verifiche e degli approfondimenti previsti in materia ambientale, geologica, idrogeologica, sismica e, qualora ne ricorrano i presupposti, archeologica, secondo le modalità definite nelle disposizioni generali del Piano.

2. Per ogni Area di Completamento e Area di Riqualificazione è obbligatoria l'esecuzione di un'indagine ambientale dei suoli, concordata con l'ente competente (ARPA), che attesti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità dei livelli di contaminazione con le destinazioni d'uso previste. Eventuali interventi di bonifica devono essere certificati prima dell'avvio delle opere edilizie.

3. È ammessa la modifica dei perimetri delle AdC e AdR per migliorare l'assetto urbanistico, sulla

base di motivazioni documentate, rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio, morfologia certificata, risultanze catastali e confini. Le aree escluse acquisiscono la destinazione funzionale corrispondente all'uso di fatto e gli indici edificatori pari all'esistente, oppure – in assenza di utilizzo – la capacità edificatoria di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001. Le difformità certificate sono rilevanti anche ai fini dell'indice IT e dell'eventuale incremento delle superfici da destinare a servizi pubblici, la cui riduzione non è ammessa.

4. Le AdC e AdR devono rispettare i principi della perequazione urbanistica previsti dalla normativa regionale vigente (L.R. n. 12/2005, art. 11, commi 1 e 2), garantendo equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri.

5. L'Indice Territoriale (IT) è attribuito a tutte le proprietà del comparto, ad esclusione delle strade pubbliche esistenti.

6. L'applicazione della disciplina dell'incentivazione urbanistica è esplicitamente indicata nella relativa scheda.

7. Ogni AdC e AdR deve prevedere una quota di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, come previsto dall'art. 97.2 delle NdA (Titolo IV Piano dei Servizi).

8. La dotazione di parcheggi privati da rispettare è quella indicata all'art. 16 delle presenti norme (Dotazione parcheggi privati);

9. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi e attrezzature pubbliche.

10. È consentita la monetizzazione, parziale o totale, della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, secondo quanto previsto dall'art. 97 del Piano dei Servizi.

11. Oltre ai vincoli sovracomunali e comunali indicati nelle schede, nella fase attuativa dovranno essere approfonditi i contenuti dei piani di settore e della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

12. Per ogni AdC e AdR, la rispettiva scheda indica:

- Obiettivi e indirizzi
- Parametri e indici urbanistici ed edilizi
- Destinazioni funzionali
- Incentivazione e compensazione
- Ulteriori disposizioni e indicazioni

Hanno carattere prescrittivo: i parametri e indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni funzionali, l'applicazione dell'incentivazione/compensazione, le disposizioni prescrittive (se presenti) e le quantità minime di servizi e attrezzature pubbliche identificate in planimetria. La morfologia complessiva definitiva sarà definita con l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

13. In fase di definizione dei provvedimenti edilizi (permessi di costruire convenzionati o titoli equipollenti), dovranno essere stabiliti i parametri urbanistici ed edilizi di dettaglio, nonché gli impegni dell'operatore per garantire le urbanizzazioni necessarie e il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico, secondo quanto previsto dall'art. 8, comma 2, lettera e) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

14. Per gli interventi in edilizia convenzionata, l'Amministrazione comunale può richiedere, in alternativa alla cessione della percentuale indicata (o di parte di essa), un contributo determinato secondo quanto previsto all'art. 20 delle presenti norme.

15. La tavola 6 PdR del Piano delle Regole "Aree da depavimentare e riforestare – Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana" individua le aree del territorio comunale destinate ad accogliere interventi ambientali, quali:

- realizzazione o miglioramento di piantagioni boschive su aree in disponibilità dell'Amministrazione comunale;
- interventi di depavimentazione di superfici impermeabili con opere di rinaturalizzazione e/o piantagione.

16. La superficie permeabile (SP), come indicata nelle schede delle AdC e AdR, deve essere strutturata con ecosistemi multifunzionali e rispondere a criteri di qualificazione ecologica. Essa deve contribuire alla regolazione del bilancio idrologico e idrogeologico, alla fissazione della CO₂, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico, al contenimento dell'isola di calore e al supporto della

biodiversità.

- La Superficie Permeabile (SP) deve essere costituita, di norma, da suolo e sottosuolo liberi, al fine di garantire la piena permeabilità idraulica ed ecologica dell'area.

Sono ammesse, in via eccezionale e qualora non risultino tecnicamente praticabili soluzioni alternative, limitate interferenze nel sottosuolo dovute alla presenza di sottoservizi, reti impiantistiche o manufatti accessori (quali pozzetti, cavidotti, vasche disperdenti), purché non compromettano la funzionalità idraulica ed ecosistemica complessiva della SP.

È altresì ammessa, previa dimostrazione motivata dell'impossibilità di garantire la totale assenza di volumi interrati, la realizzazione di autorimesse o altri manufatti interrati al di sotto della Superficie Permeabile, a condizione che:

- a)** sia garantito uno strato continuo di suolo permeabile e biologicamente attivo di spessore non inferiore a 1,00 m, idoneo allo sviluppo della vegetazione;
- b)** sia assicurata la continuità del sistema di infiltrazione delle acque meteoriche, mediante convogliamento controllato delle acque di filtrazione verso porzioni di suolo completamente libero o verso sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS);
- c)** sia dimostrata, tramite specifica relazione geologica, idraulica e agronomica asseverata, la equivalenza o il miglioramento delle prestazioni idrologiche ed ecologiche rispetto alla soluzione con suolo e sottosuolo integralmente liberi.

In ogni caso, tali soluzioni non possono comportare riduzioni della Superficie Permeabile minima prescritta né un peggioramento delle prestazioni ambientali complessivamente richieste dal Piano.

Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì agli interventi di interesse pubblico e alle aree destinate a servizi disciplinate dal Piano dei Servizi, nonché alle opere pubbliche o di uso pubblico, in quanto compatibili con le specifiche esigenze funzionali e dimensionali degli interventi stessi.

In coerenza con quanto sopra, la progettazione della Superficie Permeabile deve inoltre rispettare i seguenti criteri qualitativi:

- è ammessa la realizzazione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), purché basati su soluzioni naturalistiche (Nature-Based Solutions);
- la Superficie Permeabile deve essere prevalentemente concentrata in poche unità funzionali, evitando la frammentazione in superfici residue di limitata estensione e scarsa efficacia ecologica;
- devono essere mantenute e valorizzate, in modo prioritario, le unità ecosistemiche esistenti, favorendone l'integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva, al fine di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste;
- la Superficie Permeabile deve essere inerbita, mediante la realizzazione di praterie ricche in specie, costituite da miscugli di sementi autoctone arricchiti con leguminose e specie erbacee

spontanee da fiore, idonee alle condizioni pedologiche e ambientali dei luoghi; la semina deve essere effettuata con quantitativi congrui per ettaro, secondo buone pratiche agronomiche e le indicazioni contenute negli elaborati di progetto.

La manutenzione delle cenosi prative dovrà garantire la fioritura delle specie componenti. Nelle aree dedicate a superficie permeabile è richiesta anche la piantagione obbligatoria di individui arborei di specie autoctone selezionate caso per caso in riferimento alla relativa idoneità alle condizioni pedologiche ed ambientali sito-specifiche; la piantagione dovrà prevedere la messa a dimora degli individui arborei secondo le indicazioni sotto riportate nella seguente elencazione.

Le piantagioni arboree richieste nei tessuti di cui al presente articolo, potranno essere attuate in modo isolato e diffuso a costituire praterie arborate, o realizzando filari (sesto minimo 6 m sulla fila), macchie o l'insieme delle tipologie indicate.

- La dotazione arborea complessiva dovrà essere di almeno n. 1 individuo arboreo per ogni 30 mq di superficie permeabile.
- A discrezione delle proprietà, potranno essere messi a dimora in aggiunta agli individui arborei previsti anche individui arbustivi di specie autoctone e adatte alle condizioni pedologiche ed ambientali locali di seguito riportate.
- Gli interventi a verde devono essere garantiti da idonea fideiussione con durata minima triennale, a copertura dell'attecchimento delle specie introdotte. Lo svincolo della fideiussione è disposto dal Comune previo deposito, presso il competente Ufficio Tecnico comunale, di relazione asseverata attestante l'avvenuto attecchimento e il corretto stato vegetativo delle essenze, redatta da tecnico abilitato incaricato dalla proprietà.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare sopralluogo di verifica; in caso di esito positivo, lo svincolo della fideiussione è disposto entro 20 giorni dal ricevimento della già menzionata relazione.

17. Specie vegetali ammesse:

- Piante legnose a portamento arboreo e arbustivo da utilizzare per la qualificazione ecologica devono essere autoctone e idonee alle condizioni pedologiche ed ambientali locali, così di seguito indicate:
 - Specie arboree, già sviluppate circonferenza 8-12 cm: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Malus sylvestris*, *Morus alba*, *Populus nigra*, *Prunus avium*, *Salix alba*, *Quercus robur*, *Quercus cerris*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, *Ulmus minor*.
 - Specie arbustive, già sviluppate vaso 24 cm, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus mahaleb*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus cathartica*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*.
- Per un principio di coordinamento con la disciplina vigente in materia di verde urbano ed edilizia sostenibile, oltre alle specie sopra elencate potrà essere autorizzato l'impiego di ulteriori tipologie vegetali individuate da specifici regolamenti comunali o da atti di indirizzo approvati

dall'Amministrazione, previa valutazione della loro idoneità ecologica e paesaggistica rispetto al contesto di intervento;

18. Il Piano di Governo del Territorio è integrato da apposita cartografia (tav. 7 PdR del Piano delle Regole) che individua, a titolo indicativo, le aree pubbliche o nella disponibilità dell'Amministrazione comunale destinate prioritariamente all'attuazione di misure di compensazione ambientale extra-comparto, finalizzate al riequilibrio ambientale e paesaggistico conseguente alla perdita di suolo libero derivante dalle trasformazioni urbanistiche.

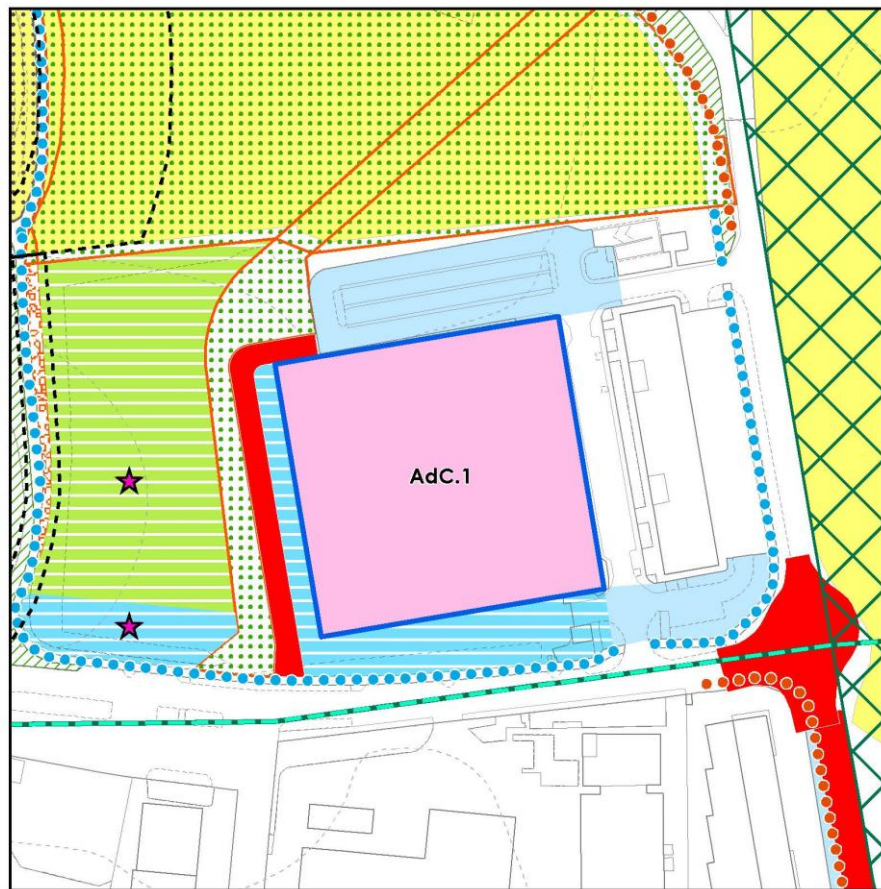
Tale individuazione costituisce indirizzo per l'attuazione delle politiche di compensazione e non preclude la possibilità di individuare ulteriori aree o modalità attuative nell'ambito degli strumenti attuativi, delle convenzioni urbanistiche o di specifici atti dell'Amministrazione comunale.

19. In sede di attuazione dell'ambito dovranno essere effettuati gli approfondimenti geologici, geotecnici e idrogeologici eventualmente richiesti dalla componente geologica del PGT e dalla normativa vigente, recependo le eventuali prescrizioni e misure di mitigazione conseguenti.

20. In sede di attuazione dei singoli ambiti di completamento e di riqualificazione, che comportino significativi effetti sulla mobilità, dovrà essere predisposto uno specifico studio di impatto viabilistico, sviluppato sulla base delle effettive destinazioni d'uso, delle superfici insediate, dei carichi urbanistici previsti e della puntuale localizzazione degli accessi. Lo studio dovrà verificare la funzionalità della rete viaria interessata, tenendo conto anche degli effetti cumulativi derivanti dall'eventuale contemporanea attuazione di altri interventi ricadenti nel medesimo ambito territoriale, individuando, ove necessario, le opere e gli interventi di adeguamento della rete viabilistica, anche mediante l'impiego di modelli di simulazione del traffico di livello adeguato, ivi compresi modelli microscopici.

ARTICOLO 84 AREE DI COMPLETAMENTO (A.D.C.)

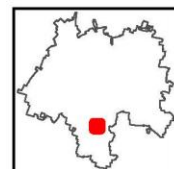
ADC.1 - AMBITO DI COMPLETAMENTO VIMERCATE – VIA ROVERETO



Legenda

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Rete verde di ricomposizione paesaggistica | | Parcheggi di previsione |
| | Fascia di rispetto stradale A51 | | Interventi viabilistici in previsione |
| | Percorsi ciclabili e pedonali di progetto | | Rimboschimento su aree pubbliche |
| | Percorsi ciclabili e pedonali esistenti | | Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale |
| | AdC Aree di completamento | | Aree e fasce boscate di progetto |
| | Superficie fondiaria | | Aree per il verde di connessione |
| | Cessione area standard per l'ambito AdC1 | | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico |
| | spazi verdi pubblici di previsione | | Oleodotto |
| | parcheggi esistenti | | |

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è il completamento di un ambito della città non residenziale in prossimità degli svincoli della tangenziale e delle aree verdi di connessione limitrofe.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	7.316 mq
Indice territoriale (IT)	0,92 mq/mq
Superficie Lorda (SL) derivante da indice	6.731 mq
Volume edificabile derivante da indice	20.192 mc
Superficie coperta (SC)	50% della St
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	100 % di SL = mq 6.731
Aree per servizi da reperire in attuazione	mq 6.731
Superficie permeabile (SP)	30% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	6 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine/Padiglione

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	T2 – complessi direzionali e/o T3 – servizi per attività produttive P2- P3 produttivo /artigianale
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C4 – attività di somministrazione alimenti e bevande P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane

Parametri perequativi (art 18)

Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	6.731 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione da localizzare o monetizzare	6.731 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale	-
• In caso di destinazione "direzionale" non	-

risultano dotazioni di aree eccedenti i minimi determinati dal Piano	
In caso di destinazione “produttiva” risultano dotazioni di aree eccedenti i minimi determinati dal Piano ($6.731 - 1.346 = 5.385$ mq)	5.385 mq
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	2.561 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta - In caso di destinazione “direzionale” - In caso di destinazione “produttiva” risultano dotazioni di aree eccedenti i minimi determinati dal Piano ($6.731 - 1.346 = \text{mq } 5.385 > \text{di } 2.561$)	2.561 mq (o valore equivalente) Non dovuta (quota integralmente assolta una volta cedute le aree di dotazione per servizi in attuazione)

Incentivazione e compensazione

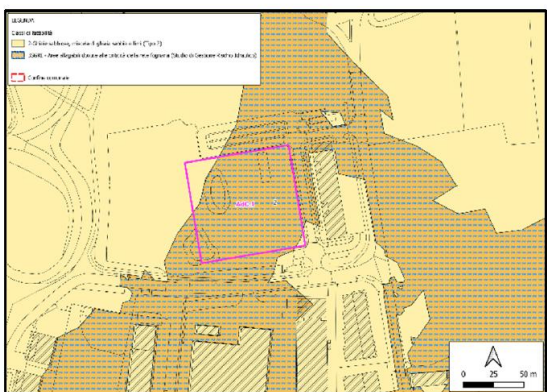
È ammesso un incentivo fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all’art. 19 delle presenti norme di attuazione.

L’eventuale incremento della superficie lorda derivante dall’applicazione dell’incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

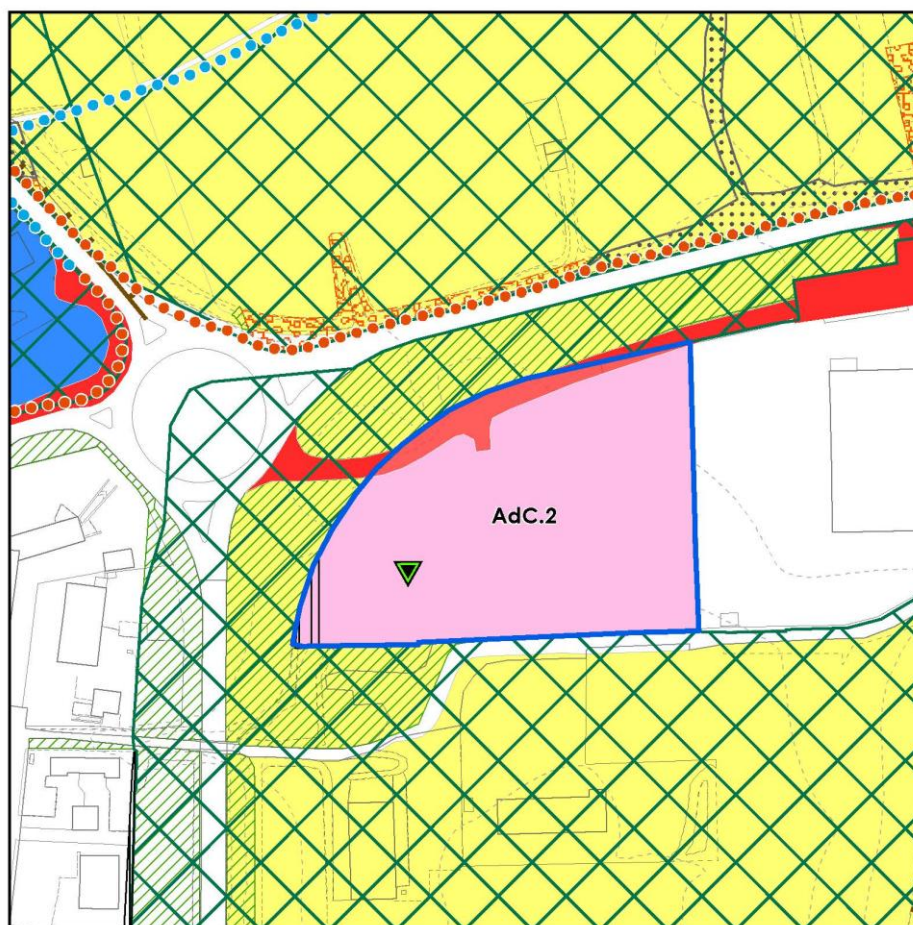
La quota di riequilibrio territoriale di cui all’art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell’ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall’incentivazione urbanistica.

La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell’art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdC 1 - AREA DI COMPLETAMENTO	Via Rovereto – 6piani fuori terra, produttivo artigianale
 The map shows a geological area with different colored zones representing various geological classes. A specific area is highlighted with a pink rectangle. A legend in the top left corner identifies the classes: 3SGRI (Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria), 2 (Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi), and 1 (Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria). A scale bar at the bottom right indicates 0, 25, and 50 meters.	Classi di fattibilità geologica: 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico). 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) Vulnerabilità della falda MEDIA Area NON ADATTA all’infiltrazione

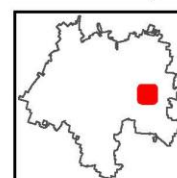
ADC.2 - AREA DI COMPLETAMENTO VIA S.P. 2 MONZA-TREZZO



Legenda

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Rete verde di ricomposizione paesaggistica | | aree per l'istruzione |
| | Ambiti di interesse provinciale (AIP) | | Interventi viabilistici in previsione |
| | Orli di terrazzo | | Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale |
| | Percorsi ciclabili e pedonali di progetto | | Aree e fasce boscate di progetto |
| | Percorsi ciclabili e pedonali esistenti | | Aree per il verde di connessione |
| | AdC Aree di completamento | | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico |
| | Superficie fondiaria | | |
| | Cessione area per viabilità | | |
| | Localizzazione Media Struttura di Vendita alimentare e non alimentare in previsione | | |

1:3.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione, il completamento e il miglioramento dell'area produttiva già presente in prossimità dello svincolo della sp 2.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	17.111 mq
Indice territoriale (IT)	0,26 mq/mq
Superficie Lorda (SL) derivante da indice	4.448 mq
Volume edificabile derivante da indice	13.344 mc
Superficie coperta (SC)	50% della ST
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art 93 punto 4)	100% della SL
Superficie permeabile (SP)	30 % della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Padiglione
Aree per servizi da reperire in attuazione	4.448 mq

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	C2 – medie strutture di vendita (alimentare e non) e/o C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane

Parametri perequativi (art 18)

Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	4.448 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione da localizzare o monetizzare	4.448 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale	-
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	5.989 mq

Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta	5.989 mq (interamente dovuta, non risultando dotazioni eccedenti la dotazione territoriale; la quota potrà essere assolta mediante cessione di aree, realizzazione di interventi o monetizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 18 delle Norme di Attuazione, anche in forma combinata e previa definizione in sede attuativa)
--	--

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

L'eventuale incremento della superficie lorda derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

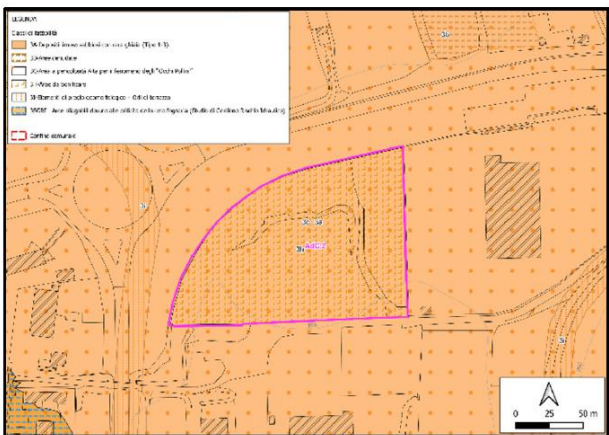
1) Le soluzioni progettuali per l'accesso dovranno essere concordate e validate dalla Provincia di Monza e della Brianza, quale ente proprietario e gestore della S.P. 2, allo scopo di garantire il mantenimento di livelli di servizio coerenti con la qualifica di strada di interesse regionale di tipo R2.

A tal proposito, l'accessibilità all'ambito è oggetto di specifici approfondimenti tecnici già avviati tra l'Amministrazione comunale e la Provincia, finalizzati alla definizione della soluzione più idonea per l'innesto sulla rotatoria esistente mediante realizzazione di un ulteriore braccio e della viabilità interna di collegamento.

Le suddette opere infrastrutturali, interessando parzialmente ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, dovranno essere motivate e verificate in sede progettuale quale soluzione necessaria e non diversamente localizzabile, ai sensi delle disposizioni del PTCP vigente.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla verifica di fattibilità e alla condivisione delle soluzioni di accessibilità da parte della Provincia di Monza e della Brianza, nonché all'acquisizione dei pareri e nulla osta degli enti competenti, anche ai fini della verifica della rilevanza sovracomunale dell'intervento e della sua compatibilità con la disciplina provinciale.

- 2) Con riferimento alla fascia di rispetto della viabilità di interesse provinciale di cui alle Norme del PTCP, la relativa ampiezza sarà definita in sede attuativa nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato, in coerenza con le indicazioni dell'ente gestore.
- 3) È prevista la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica lungo il margine meridionale dell'area, al confine con lo spazio aperto, da definirsi in sede attuativa secondo la soluzione progettuale ritenuta più idonea, anche in coerenza con le indicazioni degli enti competenti e con il contesto agricolo e paesaggistico circostante.
- 4) Eventuali ulteriori opere funzionali necessarie all'accessibilità e alla sicurezza dell'ambito, anche connesse all'innesto sulla S.P. 2 e alla viabilità interna di collegamento, potranno essere individuate e definite in sede attuativa sulla base degli esiti degli approfondimenti progettuali e delle valutazioni degli enti competenti, con particolare riferimento alla Provincia di Monza e della Brianza.
- 5) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdC 2 - AREA DI COMPLETAMENTO	Via S.P. 2 Monza-Trezzo – 2piani fuori terra, strutture di vendita
	Classi di fattibilità geologica: • 3A - Depositi limoso sabbiosi con rara ghiaia (Tipo 1-3) • 3C - Area a pericolosità Alta per il fenomeno degli "Occhi Pollini". • 3H - Aree da bonificare Scenario sismico Z2a – Richiesto 3° livello sismico in fase di progettazione. Area POCO ADATTA all'infiltrazione

ADC.A (SOCIALE)– STRADA COMUNALE DELLA ROVEDA



Legenda

●●●● Percorsi ciclabili e pedonali esistenti

AdC | Aree di completamento

Superficie fondiaria per Edilizia Residenziale Pubblica

Parcheggi in cessione

servizi di interesse comune

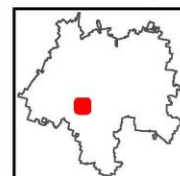
spazi verdi pubblici

attrezzature di interesse collettivo di previsione

parcheggi esistenti

Interventi viabilistici in previsione

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'ambito riguarda un'area destinata a servizi pubblici, la cui acquisizione al patrimonio comunale è prevista in attuazione delle obbligazioni urbanistiche connesse all'intervento di via Bice Cremagnani (AdR. A), ai sensi dell'articolo 18 delle presenti norme.

L'area è finalizzata alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, con particolare riferimento a funzioni di edilizia residenziale pubblica e di attrezzature istituzionali.

Trattandosi di ambito destinato a servizi pubblici e oggetto di acquisizione al patrimonio comunale, non si applicano le disposizioni di cui all'art. 18 delle presenti Norme in materia di quota di riequilibrio territoriale.

Le previsioni della presente scheda sono messe in relazione anche con il Piano dei Servizi, ai sensi delle disposizioni di cui al Titolo IV delle Norme di Attuazione.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi – lotto sociale

Superficie territoriale complessiva (ST)	6.138 mq
Indice territoriale (IT)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata per Edilizia Residenziale Pubblica da realizzare su Superficie Fondiaria (SF) pari a 2.682 mq	2000 mq
Volume edificabile assegnato	6000 mc
Superficie Lorda (SL) assegnata per Attrezzature istituzionali da realizzare su Superficie Fondiaria (SF) pari a 2.466 mq	2000 mq
Volume edificabile assegnato	6000 mc
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	Già assolta
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	3 Piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine
Aree per servizi necessaria per l'attuazione	Aree per parcheggio = 989 mq

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	Residenza sociale, Attrezzature istituzionali
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle

attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al grado di urbanizzazione

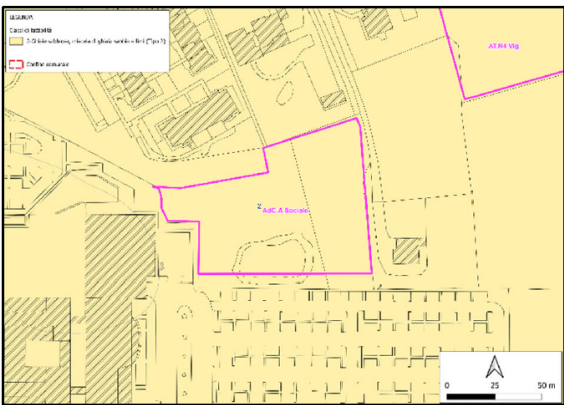
Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

L'ambito può essere realizzato in tempi separati tra l'Edilizia Residenziale Pubblica e l'Attrezzature istituzionali, avendo cura di realizzare e completare le opere di urbanizzazione necessarie.

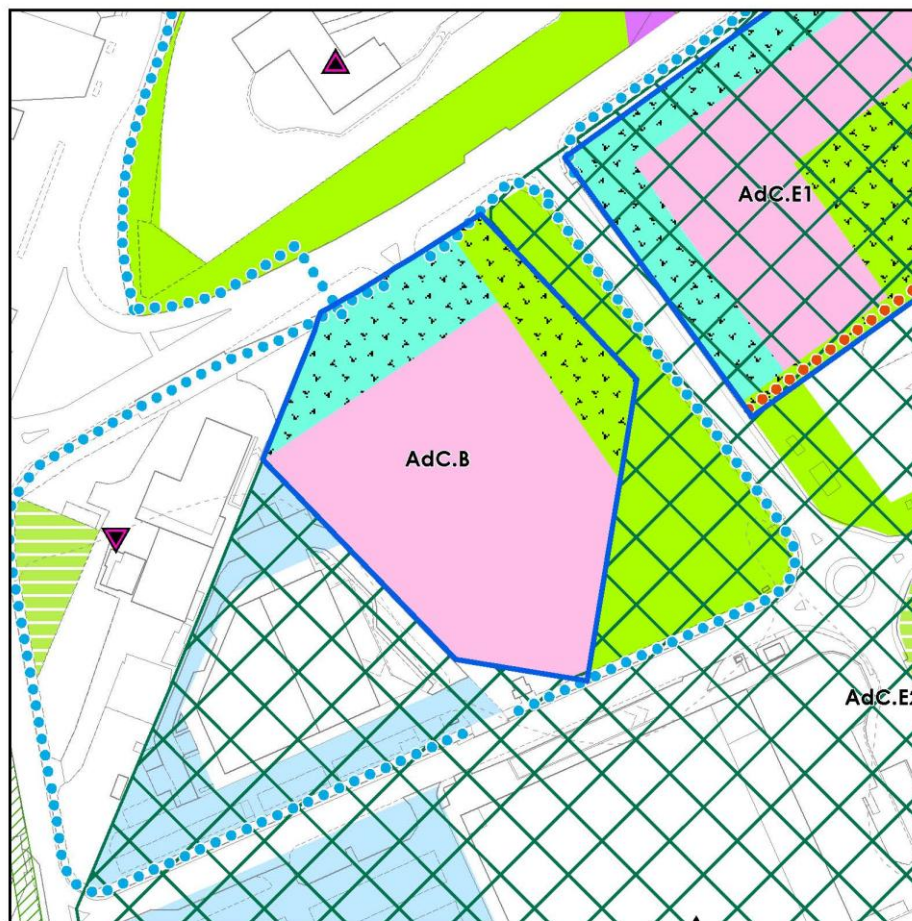
Le palazzine di Edilizia Residenziale Pubblica saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale previo collaudo tecnico amministrativo.

L'area destinata ad attrezzature istituzionali sarà affidata secondo le modalità previste dalla Legge. Andrà favorita la continuità pedonale e ciclabile diretta tra i lotti di nuova previsione in AdC. A "Sociale" e l'area di fermata del TPL di Via Santi Damiano e Cosma, promuovendo, in sede di convenzione urbanistica, la realizzazione di percorsi pedonali protetti, dotati di adeguata illuminazione e segnaletica, pensati per facilitare l'accesso dei cittadini ai servizi di trasporto pubblico esistenti e futuri.

Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdC.A - AREA DI COMPLETAMENTO	Strada comunale della Roveda – 3piani fuori terra, residenza sociale
 The map shows a yellow-shaded area labeled 'AdC.A' with a pink outline. It includes a legend in the top left corner with symbols for 'CANTIERE EDILIZIO', 'CANTIERE AGRICOLO', and 'CANTIERE INDUSTRIALE'. A scale bar at the bottom right indicates 0, 25, and 50 meters. The map also shows surrounding urban areas and roads.	Classi di fattibilità geologica: • 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) Vulnerabilità della falda ALTA Area NON ADATTA all'infiltrazione

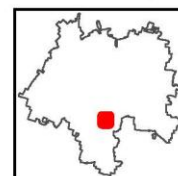
ADC.B - AREA DI COMPLETAMENTO – VIA BERGAMO



Legenda

- | | |
|--|--|
| Rete verde di ricomposizione paesaggistica | Localizzazione Media Struttura di Vendita non alimentare esistente |
| Percorsi ciclabili e pedonali di progetto | Localizzazione Media Struttura di Vendita non alimentare in previsione |
| Percorsi ciclabili e pedonali esistenti | spazi verdi pubblici |
| AdC Aree di completamento | aree per impianti tecnologici |
| Superficie fondiaria | spazi verdi pubblici di previsione |
| Aree verdi in cessione | parcheggi esistenti |
| Parcheggi in cessione | Aree per il verde di connessione |
| Localizzazione Grande Struttura di Vendita esistente | |

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è il completamento residenziale dell'edificato con la realizzazione di unità abitative in affitto

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	9.541 mq
Indice territoriale (IT)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata	4.000 mq
Volume edificabile assegnato	12.000 mc
Superficie coperta (SC)	-
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitative = 3.133 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	3 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzina
Aree per servizi da reperire in attuazione	Interne all'ambito: per parcheggi minimo 1.612 mq.; per area a verde minimo 1.254 mq = 2.866 mq < di 3.133 mq (La quota residua di dotazione territoriale potrà essere assolta mediante monetizzazione, ovvero, in alternativa, mediante reperimento di ulteriori aree per servizi, anche attraverso diversa soluzione planivolumetrica, da definire in sede attuativa previo assenso dell'Amministrazione comunale)

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL residenza libera
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande T1 – uffici e studi professionali P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al

	grado di urbanizzazione
Parametri perequativi (art 18)	
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	3.133 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	2.866 mq
Scostamento rispetto alla dotazione teorica – 267 mq (quotazione inferiore alla dotazione territoriale)	-
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	3.340 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta	3.340 mq (interamente dovuta, non risultando dotazioni eccedenti la dotazione territoriale; la quota potrà essere assolta mediante cessione di aree, realizzazione di interventi o monetizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 18 delle Norme di Attuazione, anche in forma combinata e previa definizione in sede attuativa)

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

L'eventuale incremento della superficie lorda derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

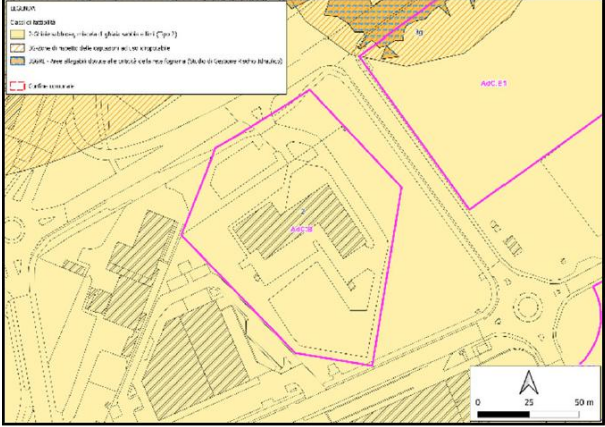
La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito:

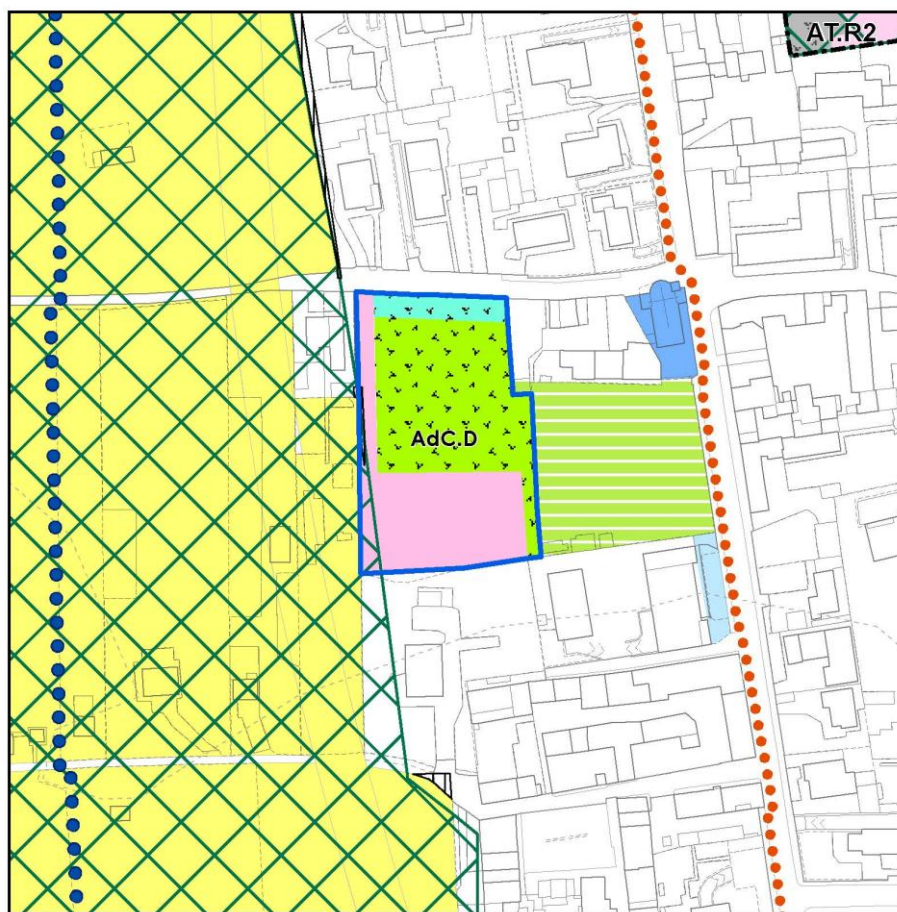
In aggiunta agli obblighi di compensazione ex art 18 delle presenti Norme, l'attuazione dell'ambito è subordinata alla corresponsione di un contributo straordinario pari a € 400.000, finalizzato al sostegno delle politiche abitative comunali e/o alla realizzazione di opere e servizi di interesse pubblico.

Tale contributo è da intendersi ulteriore e distinto rispetto agli oneri e agli obblighi compensativi previsti dalla disciplina vigente. Le modalità di corresponsione e destinazione saranno definite in sede di convenzione urbanistica.

Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdC.B - AREA DI COMPLETAMENTO	Via Bergamo – 3piani fuori terra, residenza libera
	Classi di fattibilità geologica: • 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) Scenario sismico Z4a – Possibile supero Fa. Vulnerabilità della falda MEDIA Area NON ADATTA all'infiltrazione

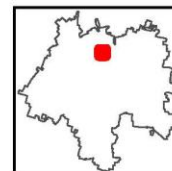
ADC.D – AREA DI COMPLETAMENTO – VIA S. MAURIZIO



Legenda

- | | |
|--|--|
| Rete verde di ricomposizione paesaggistica | Parcheggi in cessione |
| Ambiti di interesse provinciale (AIP) | servizi di interesse comune |
| Greenway, Progetto definitivo (CIPE 2009) | spazi verdi pubblici di previsione |
| Percorsi ciclabili e pedonali di progetto | parcheggi esistenti |
| AT Aree di trasformazione | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico |
| AdC Aree di completamento | |
| Superficie fondiaria | |
| Parcheggi privati uso pubblico | |
| Superficie fondiaria | |
| Aree verdi in cessione | |

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è il completamento residenziale dell'edificio

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	4.016 mq
Indice territoriale (IT)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata	1.610 mq
Volume edificabile assegnato	4.830 mc
Superficie coperta (SC)	-
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitative = 1.261 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzina
Aree per servizi da reperire in attuazione	Interne all'ambito: per parcheggi minimo 282 mq.; per area a verde minimo 2.071 mq = 2.353 mq > di 1.261 mq

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – Residenza libera
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande T1 – uffici e studi professionali

Parametri perequativi (art 18)

Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	1.261 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	2.353 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale (2.353 – 1.261)=1.092	1.092 mq
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	1.406 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta (1.406 – 1.092) mq = 314 mq	314 mq (o valore equivalente)

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

L'eventuale incremento della superficie lorda derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica. La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

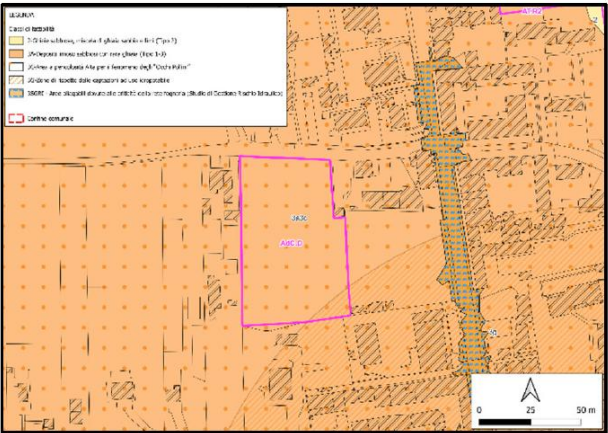
Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

1) La viabilità di accesso al comparto, configurandosi quale strada a fondo cieco, non è destinata alla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

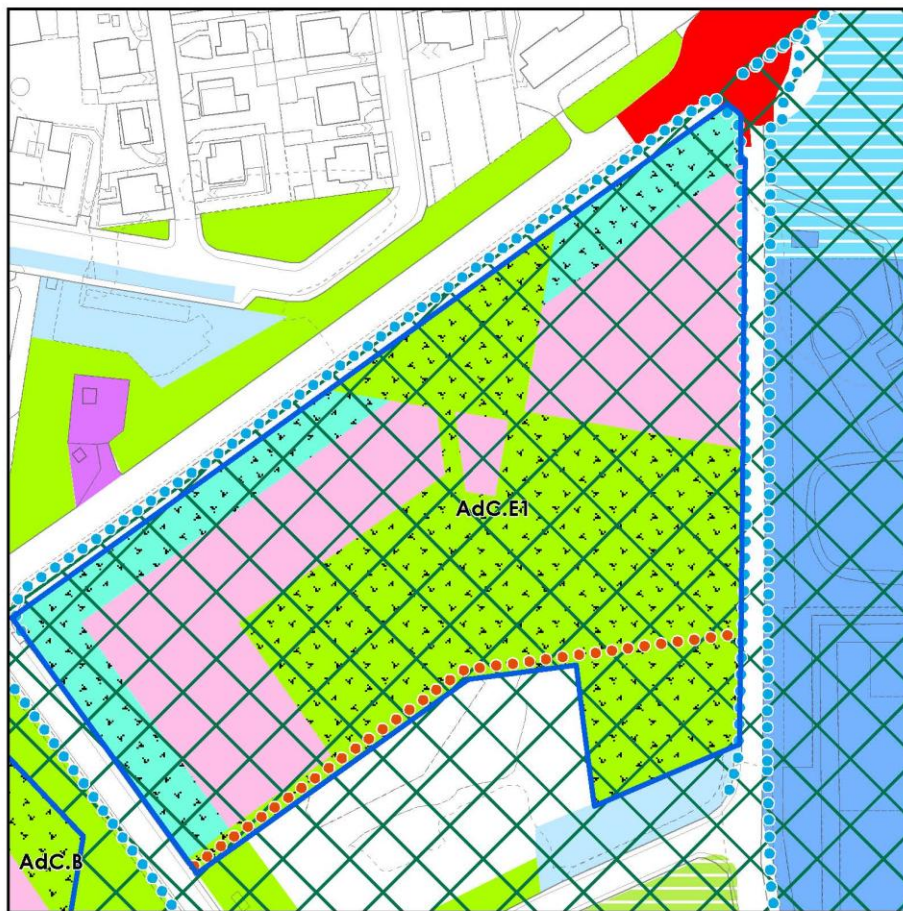
La stessa dovrà essere realizzata a cura e spese del soggetto attuatore e potrà rimanere di proprietà privata, con eventuale assoggettamento a servitù di uso pubblico, secondo quanto definito in sede di convenzione urbanistica.

La realizzazione della viabilità non dà luogo ad alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione né ad altre forme di compensazione.

2) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdC.D - AREA DI COMPLETAMENTO	Via S. Maurizio – 2piani fuori terra, residenza libera
	Classi di fattibilità geologica: • 3A - Depositi limoso sabbiosi con rara ghiaia (Tipo 1-3) • 3C - Area a pericolosità Alta per il fenomeno degli "Occhi Pollini". • 3G - Zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile. Scenario sismico Z4a – Possibile supero Fa. Area NON ADATTA all'infiltrazione

ADC.E1 – AREA DI COMPLETAMENTO – VIA BERGAMO

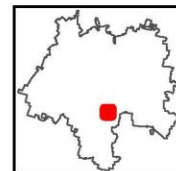


Legenda

- | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Rete verde di ricomposizione paesaggistica |  | aree per impianti tecnologici |
|  | Percorsi ciclabili e pedonali di progetto |  | spazi verdi pubblici di previsione |
|  | Percorsi ciclabili e pedonali esistenti |  | parcheggi esistenti |
|  | AdC Aree di completamento |  | Parcheggi di previsione |
| | |  | Interventi viabilistici in previsione |

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Superficie fondiaria |
|  | Aree verdi in cessione |
|  | Parcheggi in cessione |
|  | servizi di interesse comune |
|  | spazi verdi pubblici |

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'intervento è finalizzato al completamento dell'ambito non attuato, con separazione funzionale e attuativa dal restante comparto del PII (Convenzione urbanistica n 123926 di rep. n. 17575 progr del 18.11.2016), alla ristrutturazione urbanistica del comparto residuo, al riequilibrio tra sostenibilità economica e interesse pubblico, nonché alla semplificazione delle modalità attuative mediante strumenti edilizi diretti convenzionati.

L'ambito è disciplinato ai sensi dell'art. 93, comma 1-ter, lett. b) della Legge Regionale Lombardia 12/2005.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Alla data di efficacia del presente PGT e della stipula/efficacia del relativo titolo convenzionato, all'ambito perimetrato si applica esclusivamente la presente disciplina. Restano tuttavia fermi, sino al loro completo adempimento o sino al loro espresso assorbimento nella nuova disciplina, gli obblighi, le prestazioni, le cessioni, le opere, le garanzie e gli adempimenti già maturati o già dovuti in forza della disciplina previgente, in quanto compatibili e salvo quanto diversamente e puntualmente ridefinito nei successivi atti attuativi.

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	25.436 mq
Indice territoriale (IT)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata	Residenza= 9.356 mq Commercio = 97 mq Tot= 9.453 mq
Sup. minima per servizi richiesta	A invarianza di SL lo standard risulta già assolto con il precedente PII (aree da cedere) Convenzione urbanistica n 123926 di Rep e n 17575 Progr del 18.11.2016
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	Edificio A piani 16 max + pilotis Edifici B piani 5 max + pilotis
Tipologia edilizia	Torre/palazzine
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitative = 7.329 mq 100% commercio = 97 mq Tot mq= 97 + 7.329 mq= 7.426 mq
Aree per servizi da reperire in attuazione	Interne all'ambito: per parcheggi minimo 3.908 mq.; per area a verde minimo 12.612 mq = 16.520 mq > di 7.426 mq

Destinazioni funzionali	
Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al grado di urbanizzazione
Parametri perequativi (art 18)	
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	7.426 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	16.520 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale (16.520 mq – 7.426 mq) = 9.094 mq	9.094 mq
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	8.903 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta (8.903 – 9.094) mq = - 191, 4 mq Lo scostamento positivo di dotazione di area è > della quota di riequilibrio territoriale	Non dovuta (quota integralmente assolta una volta cedute le aree di dotazione per servizi in attuazione)

Incentivazione e compensazione

Non sono previste incentivazioni ex art 19 delle presenti norme di attuazione.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

1) Rapporto con il PII vigente (Convenzione urbanistica n 123926 di rep. n. 17575 progr del 18.11.2016)

Le previsioni della presente scheda acquisteranno efficacia dopo stipulata la convenzione del Permesso di Costruire

2) Trasformazione d'uso e contributo straordinario

La trasformazione della destinazione d'uso prevista nel PII sopra citato, da direzionale a residenziale, è subordinata al riconoscimento, a favore del Comune, di un contributo straordinario.

Tale contributo è determinato:

- nella misura del 50% della plusvalenza generata dalla variazione urbanistica;
- ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e della normativa vigente in materia.

La determinazione della plusvalenza sarà effettuata mediante perizia giurata, redatta da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione comunale, con oneri a carico della proprietà.

Il riconoscimento del contributo straordinario costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativo.

3) Modalità attuativa e convenzionamento

L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

La convenzione dovrà principalmente disciplinare, tra l'altro:

- la corresponsione del contributo straordinario di cui predetto punto 3)
- gli eventuali obblighi residui derivanti dal PII originario;
- le opere di urbanizzazione eventualmente necessarie;
- il contributo compensativo ex art 18 delle presenti Norme di PGT

4) Credito urbanistico e modalità di compensazione

Il credito urbanistico derivante dall'attuazione del Programma Integrato di Intervento di cui alla, Convenzione urbanistica n 123926 di rep. n. 17575 progr del 18.11.2016, come risultante dalle certificazioni di collaudo tecnico amministrativo agli atti comunali, potrà essere oggetto di compensazione totale o parziale.

A tal fine è ammessa, quale modalità compensativa a titolo di obbligazione urbanistica, la cessione gratuita al Comune di una porzione dell'area individuata come SV4, per una superficie indicativa pari a circa mq 3.000, da qualificarsi come area fabbricabile di cui alla successiva scheda d'ambito "Ad C E2"

La cessione dell'area è finalizzata al soddisfacimento di interessi pubblici, ivi compresa la possibilità di utilizzo quale ambito di atterraggio di diritti edificatori o crediti edilizi.

Il valore dell'area oggetto di cessione, ai fini della compensazione del credito urbanistico, sarà determinato mediante perizia giurata redatta da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione comunale, con oneri a carico del soggetto attuatore del presente Ambito.

La compensazione si intenderà perfezionata previa verifica di congruità da parte dell'Amministrazione comunale e formalizzazione nell'ambito del titolo abilitativo convenzionato.

5) Opere pubbliche di interesse generale

Nell'ambito dell'attuazione delle previsioni della presente scheda, è previsto che il soggetto attuatore concorra alla realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale afferenti al comparto. In particolare, dovranno essere previste, quali opere prioritarie:

- la realizzazione di un parcheggio pubblico in via degli Atleti;
- la realizzazione di una rotatoria stradale in via degli Atleti.

6) Modalità di realizzazione e imputazione economica

Le opere di cui al precedente comma potranno essere realizzate:

- a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ai sensi della normativa vigente;
- ovvero nell'ambito di meccanismi di compensazione urbanistica o di altri istituti previsti dalle Norme di Attuazione del PGT, qualora applicabili all'intervento;

e secondo modalità da definirsi in sede di titolo abilitativo convenzionato.

La quantificazione economica delle opere sarà determinata in sede progettuale, sulla base dei livelli di progettazione richiesti dall'Amministrazione comunale.

7) Definizione progettuale e priorità

La localizzazione, le caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere sopra indicate, nonché le relative priorità di realizzazione, saranno definite dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione dei progetti attuativi e dei relativi titoli edilizi convenzionati.

L'Amministrazione comunale potrà altresì individuare eventuali ulteriori opere ritenute necessarie per il corretto inserimento urbanistico e infrastrutturale dell'ambito.

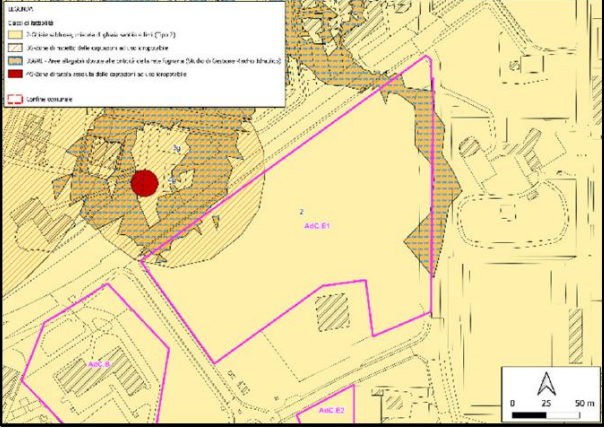
8) Opere di urbanizzazione a servizio del comparto

Restano in ogni caso a carico dei soggetti attuatori:

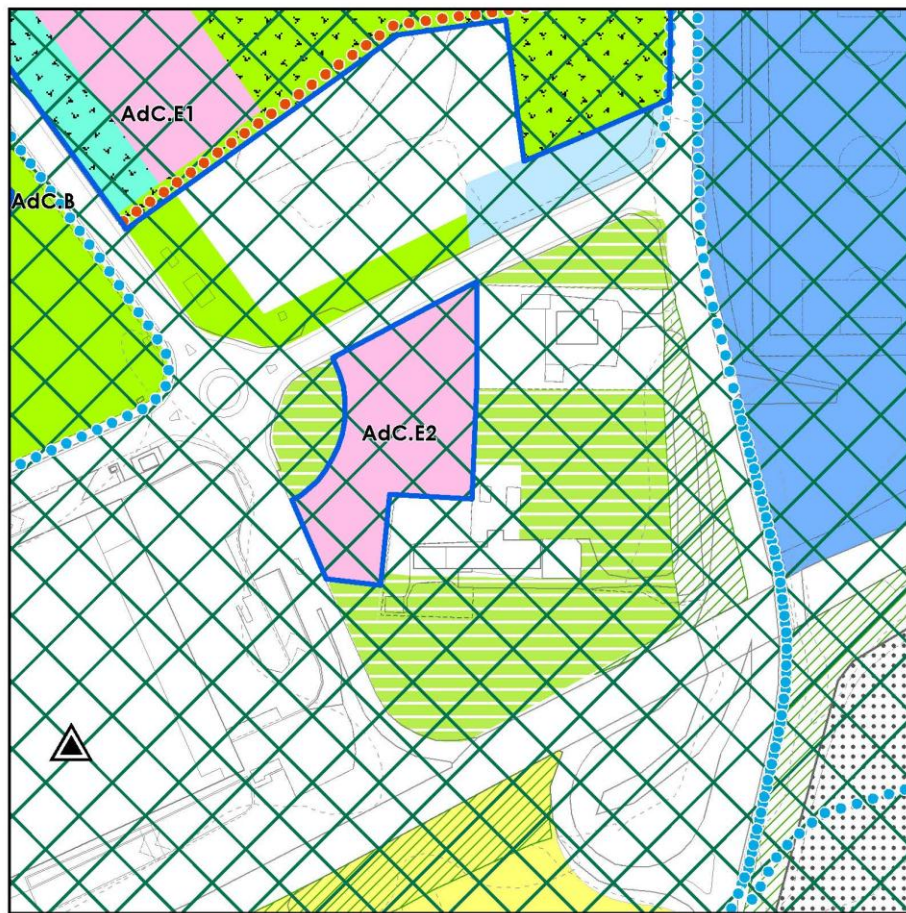
- tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie al funzionamento del comparto;
- le opere di adeguamento e completamento delle infrastrutture esistenti, in relazione al nuovo assetto urbanistico derivante dagli interventi previsti.

Tali opere saranno definite in sede di Permesso di Costruire Convenzionato, sulla base del progetto complessivo di assetto urbano.

9) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdC.E1 - AREA DI COMPLETAMENTO	Via Bergamo – 16piani+pilotis torre e 5 piani+pilotis palazzina, residenza libera
	Classi di fattibilità geologica: • 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) • 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico). • 3G - Zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile. Area NON ADATTA all'infiltrazione

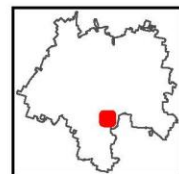
ADC E2 – AMBITO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA



Legenda

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Rete verde di ricomposizione paesaggistica | | spazi verdi pubblici |
| | Percorsi ciclabili e pedonali di progetto | | aree per impianti tecnologici |
| | Percorsi ciclabili e pedonali esistenti | | spazi verdi pubblici di previsione |
| | AdC Aree di completamento | | parcheggi esistenti |
| | Superficie fondiaria | | Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale |
| | Aree verdi in cessione | | Aree per il verde di connessione |
| | Parcheggi in cessione | | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico |
| | Localizzazione Grande Struttura di Vendita esistente | | |
| | servizi di interesse comune | | |

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'ambito è:

- il completamento urbanistico della porzione non attuata dell'ex PII Vimercate Sud SP2 – comparto 2 - SV4 (Convenzione urbanistica n. 123926 di rep. n. 17575 progr. del 18.11.2016). La cessione dell'area è ammessa quale modalità alternativa di assolvimento degli obblighi convenzionali del predetto PII, anche in relazione ai meccanismi di compensazione disciplinati nell'ambito AdC.E1, secondo modalità e condizioni da definirsi in sede convenzionale, nel rispetto dei principi di congruità

ed equilibrio economico e in coerenza con le finalità di riequilibrio urbanistico perseguite dall'Amministrazione comunale;

- l'acquisizione al patrimonio comunale di un'area strategica, funzionale al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico, anche con riferimento alla gestione e possibile ricollocazione di diritti edificatori, nonché alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata e/o pubblica;

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla cessione al Comune dell'intera superficie territoriale, quale prestazione compensativa straordinaria a titolo di obbligazione urbanistica.

Le modalità attuative, nonché la definizione degli aspetti economici e delle eventuali misure compensative, saranno disciplinate mediante apposita convenzione urbanistica.

La capacità edificatoria dell'ambito, pur essendo propria e autonoma, può essere utilizzata, ove necessario e previa verifica e riconoscimento da parte dell'Amministrazione comunale, anche ai fini dell'assorbimento di diritti edificatori riconducibili alla previgente disciplina urbanistica, secondo modalità e condizioni da definirsi in sede convenzionale.

Eventuali quote residue di edificabilità potranno essere attuate mediante intervento diretto o convenzionato, secondo le modalità definite dall'Amministrazione comunale.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie Territoriale (ST)	2.758 mq
Indice Territoriale (IT)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata	2.500 mq

Volume edificabile assegnato	7.500 mc
Superficie coperta (SC)	-
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitative = 1.958 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	4 piani fuori terra + pilotis
Tipologia edilizia	Torre/Palazzina
Aree per servizi da reperire in attuazione	1.958

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – Residenza libera
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande T1 – uffici e studi professionali P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al grado di urbanizzazione

Parametri perequativi (art 18)

Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	1.958 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione da localizzare o monetizzare	1.958 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale	-
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	965,3 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta	965,3 mq (interamente dovuta, non risultando dotazioni eccedenti la dotazione territoriale; la quota potrà essere assolta mediante cessione di aree, realizzazione di interventi o monetizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 18 delle Norme di Attuazione, anche in forma combinata e previa definizione in sede attuativa)

Incentivazione e compensazione

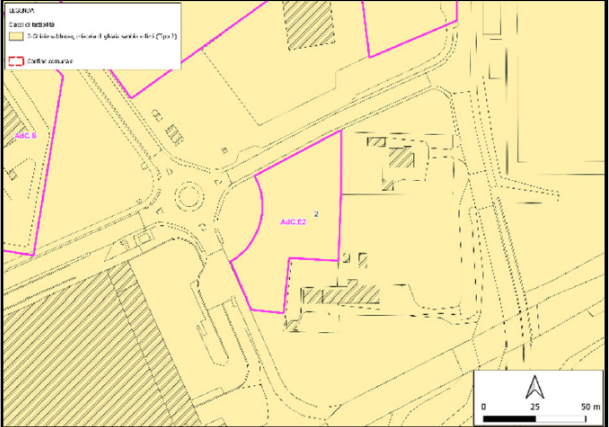
Non sono ammessi meccanismi di incentivazione ex art. 19 delle presenti norme di attuazione.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

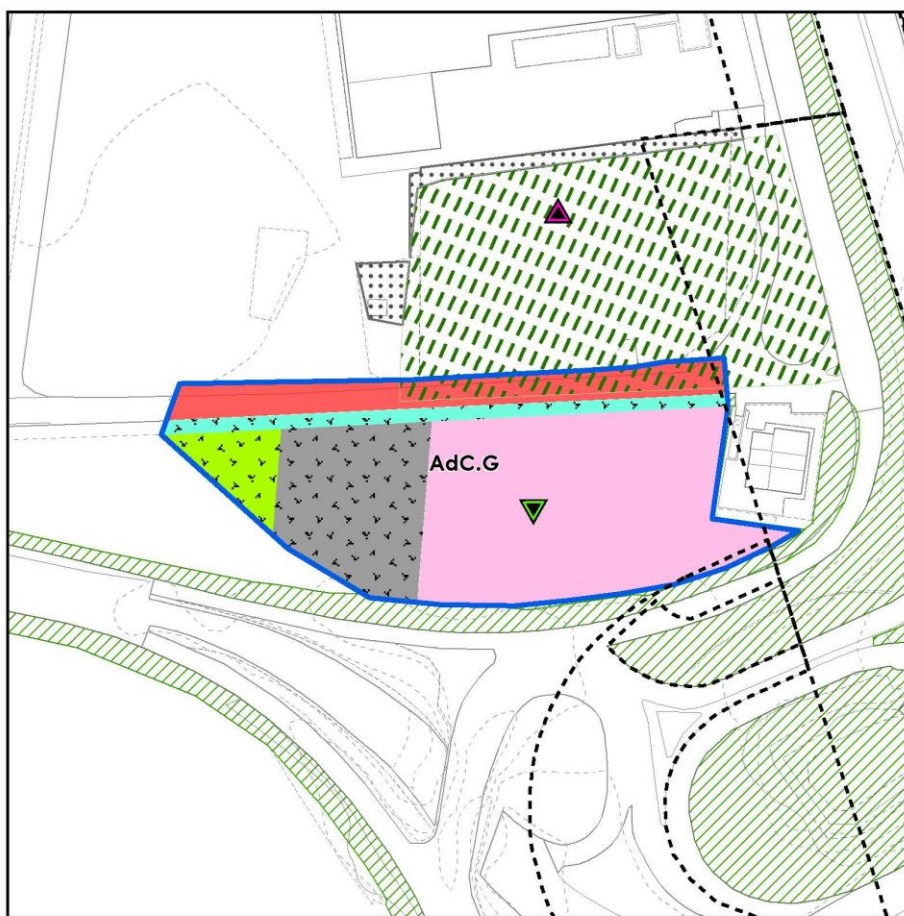
La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

- 1) Con riferimento alle misure di compensazione previste per la Rete Verde di cui alle Norme del P.T.C.P., si rimanda alle norme vigenti in materia.
- 2) In sede di attuazione, mediante progetto edilizio e convenzionamento, saranno definiti in dettaglio i parametri urbanistici ed edilizi non espressamente disciplinati dalla presente scheda, nel rispetto delle Norme di Attuazione del PGT e secondo criteri di qualità urbanistica, inserimento nel contesto e coerenza con l'assetto insediativo dell'ambito.
- 3) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdC.E2 – AMBITO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA	Via della Costituzione – 4piani + pilotis, residenza libera
	Classi di fattibilità geologica: • 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) Scenario sismico Z4a – Possibile supero Fa. Una parte in Vulnerabilità della falda MEDIA Area NON ADATTA all'infiltrazione

ADC.G – AREA DI COMPLETAMENTO – VIA FIORBELLINA



Legenda

--- Fascia di rispetto stradale A51

AdC | Aree di completamento

Localizzazione Media Struttura di Vendita alimentare e non alimentare in previsione



Superficie fondiaria

Aree verdi in cessione

Parcheggi in cessione

Parcheggi privati uso pubblico

Cessione area per viabilità

Localizzazione Media Struttura di Vendita non alimentare esistente

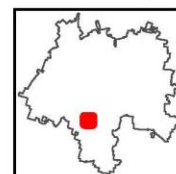


Boschi rilevati da Carta forestale R.L.

Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale

Aree per il verde di connessione

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è il completamento di un comparto edificatorio a destinazione terziario-commerciale, mediante la riproposizione dei contenuti di un piano attuativo già approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 27/01/2020 e disciplinato da convenzione urbanistica sottoscritta in data 30/09/2020 (rep. n. 20603 – racc. n. 121791)

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Restano fermi i contenuti della convenzione urbanistica vigente e i diritti edificatori già assentiti.

Le eventuali modifiche alle previsioni del piano attuativo, derivanti dalla presente scheda d'ambito, sono ammesse esclusivamente mediante variante al piano attuativo vigente.

Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, si applicano le disposizioni del presente PGT, in quanto compatibili.

Nel caso di variante al Piano attuativo vigente, la quota di "riequilibrio territoriale" di cui all'art. 18 delle presenti Norme non si applica, in quanto trattasi di ambito già oggetto di pianificazione attuativa convenzionata, con obblighi urbanistici e cessioni già assolti, per il quale la variante non comporta incremento dei diritti edificatori complessivi.

In caso di decadenza del Piano attuativo vigente, si applicano integralmente le disposizioni di cui all'art. 18 delle presenti Norme.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	9.681,37 mq
Indice territoriale (IT)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata	6.720,19 mq
Superficie coperta massima	2.688,07 mq
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	6.720,19 mq (già assolta in conformità alla convenzione urbanistica – art 3- sottoscritta in data 30/09/2020 – rep n 20603 – racc. n 121791 senza ulteriori obblighi a carico dell'ambito)
Superficie permeabile (SP)	30% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	4 piani fuori terra
Tipologia edilizia	A padiglione e altri edifici da definire
Aree per servizi da reperire in attuazione	In conformità all'art. 4 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 30/09/2020, rep. n. 20603 – racc. n. 121791.
Area in cessione extra ambito	In conformità all'art. 5 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 30/09/2020, rep. n.

	20603 – racc. n. 121791
Destinazioni funzionali Destinazione d'uso principale	T1, T2, T3 Terziario – Commerciale C2 (la destinazione commerciale si intende alimentare e non alimentare fino a 1.500 mq. max di superficie di vendita)
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane.
Parametri perequativi (art 18)	-
Dotazione standard prevista	-
Standard di legge	-
Quota eccedente rispetto ai minimi	-
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	-
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta	la quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 delle presenti Norme non si applica, in quanto trattasi di ambito già oggetto di pianificazione attuativa convenzionata, con obblighi urbanistici già definiti e regolati in sede convenzionale, per il quale la variante non comporta incremento dei diritti edificatori o del carico urbanistico.

In caso di decadenza del piano attuativo vigente, si applicano le disposizioni di cui all'art. 18 delle presenti Norme, in relazione ai contenuti e alle previsioni del nuovo intervento.

Incentivazione e compensazione

Non sono ammessi meccanismi di incentivazione e premialità;

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'Ambito

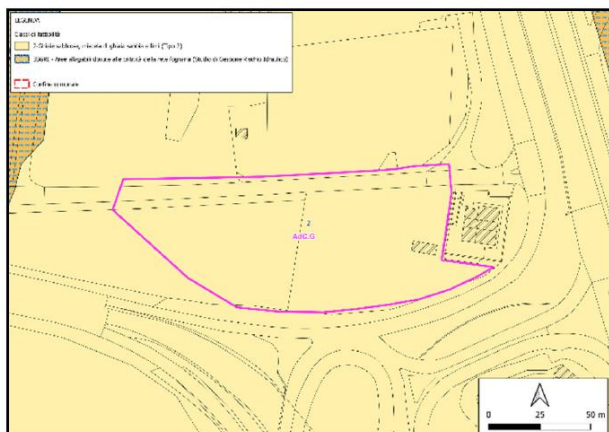
È ammessa la realizzazione di un massimo di due fabbricati distinti; in tal caso dovrà essere garantita coerenza compositiva, materica e tipologica tra gli edifici, al fine di assicurare un corretto inserimento urbanistico e paesaggistico.

È prevista, a scomputo oneri, la riqualificazione della sede stradale di via Fiorbellina, comprensiva della realizzazione di marciapiedi, parcheggi, impianto di pubblica illuminazione e sottoservizi, in conformità alla convenzione urbanistica vigente.

Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdC.G - AREA DI COMPLETAMENTO

Via Fiorbellina – 4 piani fuori terra, terziario commerciale



Classi di fattibilità geologica:

- 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2)

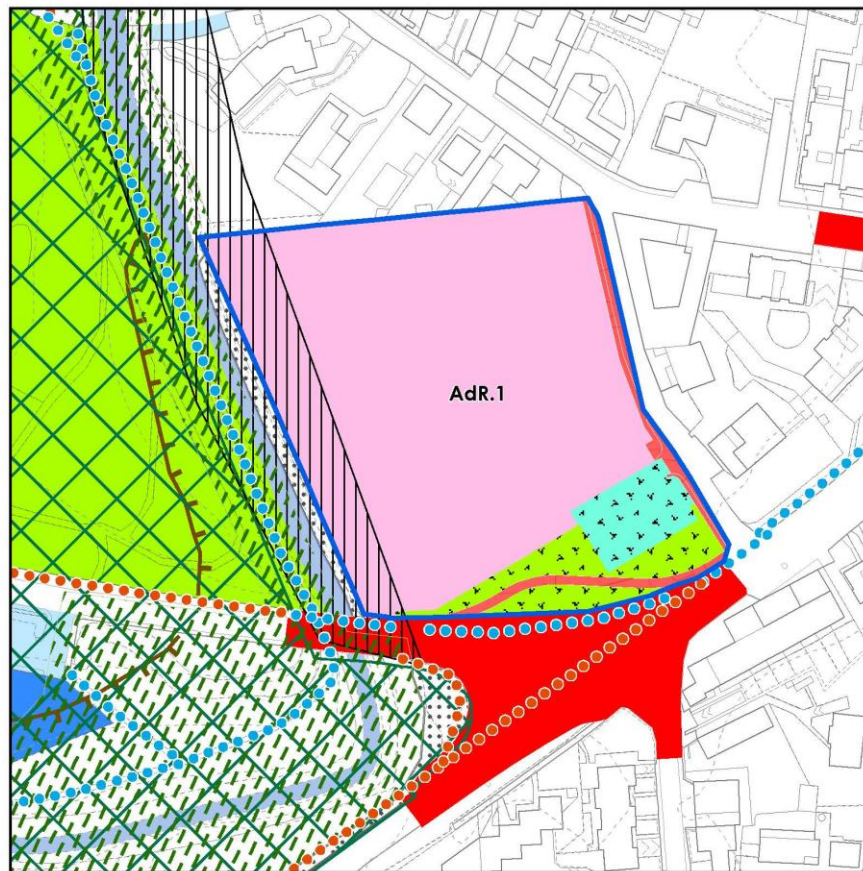
Scenario sismico Z4a – Possibile supero Fa.

Vulnerabilità della falda MEDIA

Area NON ADATTA all'infiltrazione

ARTICOLO 85 AREE DI RIQUALIFICAZIONE (A.D.R.)

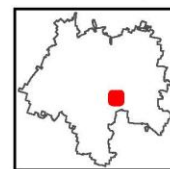
ADR.1 – AREA DI RIQUALIFICAZIONE – VIA GALBUSSERA



Legenda

- | | |
|--|---|
| Rete verde di ricomposizione paesaggistica | aree per l'istruzione |
| Ambiti di interesse provinciale (AIP) | spazi verdi pubblici |
| Orli di terrazzo | parcheggi esistenti |
| Percorsi ciclabili e pedonali di progetto | Interventi viabilistici in previsione |
| Percorsi ciclabili e pedonali esistenti | Boschi rilevati da Carta forestale R.L. |
| AdR Aree di riqualificazione | Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale |

1:2.000



- | |
|-----------------------------|
| Superficie fondiaria |
| Aree verdi in cessione |
| Parcheggi in cessione |
| Cessione area per viabilità |

Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area dismessa ex-Barbour.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	14.338 mq
Indice territoriale (IT)	0.64 mq/mq
Superficie Lorda (SL) da indice	9.176 mq
Volume edificabile da indice	27.529 mc
Superficie coperta (SC)	-
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitative = 7.188 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	7 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine
Aree per servizi da reperire in attuazione	Interne all'ambito: per parcheggi minimo 742 mq.; per area a verde minimo 1.368 mq = 2.110 mq < di 7.188 mq (La quota residua di dotazione territoriale potrà essere assolta mediante monetizzazione, ovvero, in alternativa, mediante reperimento di ulteriori aree per servizi, anche attraverso diversa soluzione planivolumetrica, da definire in sede attuativa previo assenso dell'Amministrazione comunale).

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – Residenza libera 100 %
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla

	normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al grado di urbanizzazione
Parametri perequativi (art 18)	
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	7.188 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	2.110 mq
Scostamento rispetto alla dotazione teorica - 5.078 mq (quotazione inferiore alla dotazione territoriale)	-
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	5.020 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta	5.020 mq (interamente dovuta, non risultando dotazioni eccedenti la dotazione territoriale; la quota potrà essere assolta mediante cessione di aree, realizzazione di interventi o monetizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 18 delle Norme di Attuazione, anche in forma combinata e previa definizione in sede attuativa).

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

L'eventuale incremento della superficie lorda derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

- 1) Con riferimento agli Ambiti di Interesse Provinciale si rimanda alla disciplina prescrittiva e prevalente delle Norme del PTCP;
- 2) Opere pubbliche prescrittive:
 - Definizione di un assetto viabilistico ottimizzato in corrispondenza dell'ambito "Ex Barbour", dell'innesto di vicolo Fornasino su via Galbussera e della via Fornasino, supportata da uno

specifico studio di traffico e mobilità esteso al contesto di riferimento, volto a individuare le soluzioni più idonee di riorganizzazione e adeguamento della viabilità esistente.

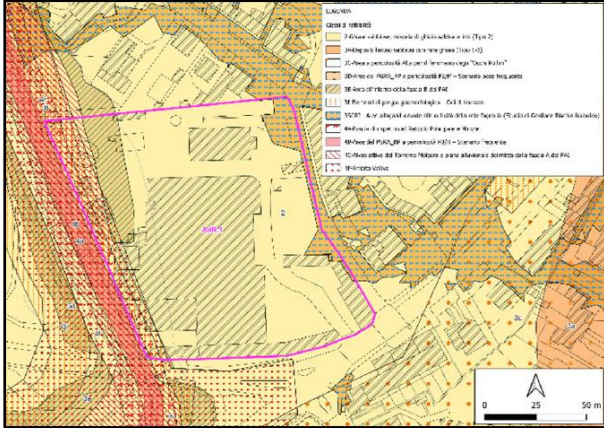
- pista ciclopeditonale da realizzarsi solo all'interno del comparto AdR.1;
 - allargamento della via Fornasino e formazione di idonei parcheggi;
 - parcheggio pubblico non minore di 700 mq
 - area verde lungo il fronte di via Galbussera;
 - marciapiede perimetrale al comparto lungo i fronti liberi, di via Galvussera e Vicolo Fornasino
 - possibilità di recintare per motivi di sicurezza l'area privata con la garanzia di lasciare la massima permeabilità visiva;
 - la localizzazione dell'edificazione dovrà essere sviluppata esclusivamente lungo i tre fronti perimetrali urbani, diversi dal fronte sul Molgora
- 3) Il recupero dei sottotetti non è ammesso fino alla completa attuazione del piano attuativo, da intendersi quale realizzazione di tutte le previsioni edificatorie e delle opere di urbanizzazione previste, nonché rilascio dei relativi titoli di agibilità;
- 4) Dovrà essere prevista una fascia a verde lungo il Torrente Molgora, destinata a garantire la permeabilità e la funzionalità ecologica dell'ambito.

La superficie permeabile dovrà essere preferibilmente concentrata in tale fascia, in misura indicativamente pari al 70%, mentre la restante quota potrà essere distribuita all'interno del comparto in coerenza con la soluzione progettuale, purché finalizzata al miglioramento delle prestazioni ecologiche complessive.

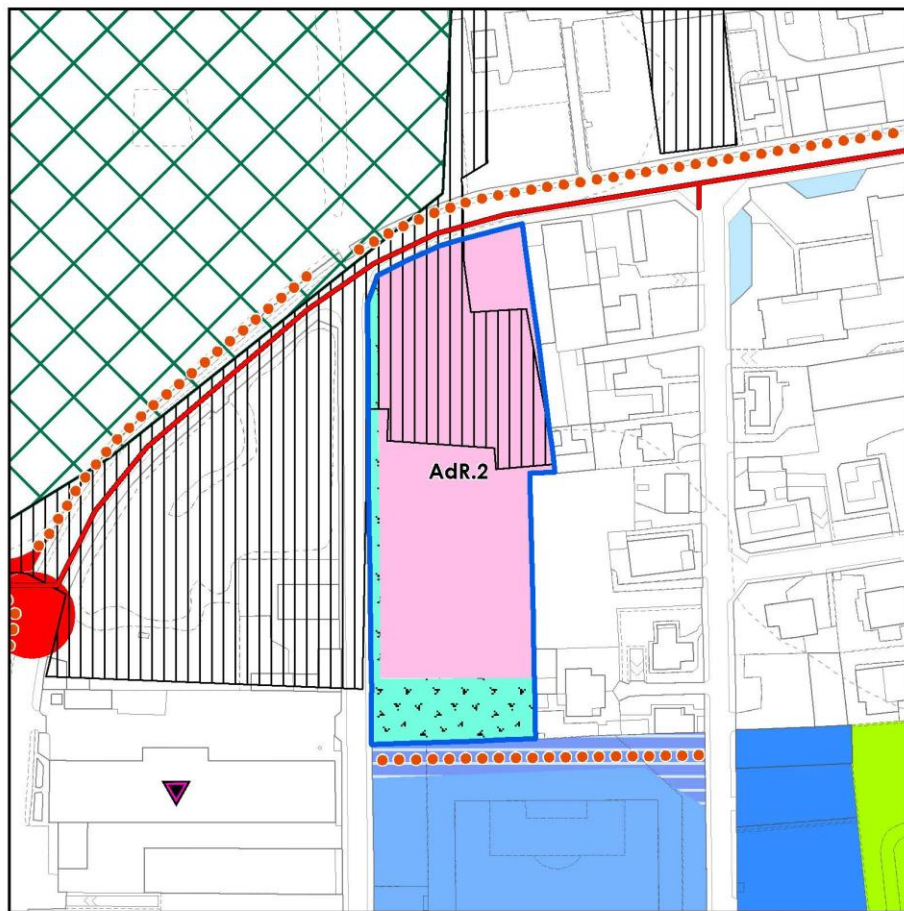
Le restanti aree permeabili dovranno essere strutturate esclusivamente con ecosistemi funzionali ai seguenti servizi

- regolazione delle acque meteoriche (tramite unità vegetazionali associate a sistemi di drenaggio urbano sostenibile - SUDS);
 - contenimento dell'isola di calore (tramite densi impianti arborei di specie autoctone ai lati delle viabilità e lungo i fronti perimetrali del comparto, nonché tra gli stalli di sosta dei parcheggi);
- 5) Si richiede, in fase attuativa, uno studio idraulico di dettaglio, anche mediante modellazione idrologico idraulica sito specifica, con l'obiettivo di verificare in modo puntuale le effettive condizioni di pericolosità e rischio, da cui potrà essere proposta una conseguente revisione della perimetrazione e della classificazione del rischio idrogeologico
- 6) In fase di attuazione dell'ADR1 dovrà essere posta particolare attenzione alle attività di cantiere al fine di ridurre al minimo il rischio di eventuali interferenze con il Molgora in fase di realizzazione delle opere e a questo scopo dovrà essere prodotto uno specifico elaborato prima dell'inizio dei lavori.

7) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdR.1 - AREA DI RIQUALIFICAZIONE	Via Galbusera – 7 piani fuori terra, residenza libera
	Classi di fattibilità geologica: • 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) • 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico). • 3E - Area all'interno della fascia B del PAI • 4C - Alveo attivo del Torrente Molgora e piana alluvionale delimitata dalla fascia A del PAI • 4F - Ambito Vallivo • 4A - Fascia di rispetto del Reticolo Principale e Minore
	Scenario sismico Z4a – Possibile supero Fa. Una parte in Vulnerabilità della falda MEDIA Metà Area NON ADATTA e metà POCO ADATTA all'infiltrazione

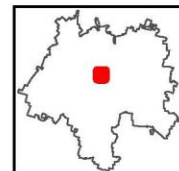
ADR.2 – AREA DI RIQUALIFICAZIONE – VIA PRINCIPATO



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Rete verde di ricomposizione paesaggistica |  | aree per l'istruzione |
|  | Ambiti di interesse provinciale (AIP) |  | spazi verdi pubblici |
|  | Percorsi ciclabili e pedonali di progetto |  | attrezzature di interesse collettivo di previsione |
|  | AdR Aree di riqualificazione |  | parking esistenti |
|  | Superficie fondiaria |  | Interventi viabilistici in previsione |
|  | Parcheggi in cessione |  | Metanodotto |
|  | Localizzazione Media Struttura di Vendita non alimentare in previsione | | |
|  | servizi di interesse comune | | |

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione urbanistica di un'area sottoutilizzata compresa nel tessuto urbano consolidato.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	7.254 mq
Indice territoriale (IT)	
Superficie Lorda (SL) assegnata	2.200 mq
Volume edificabile assegnato	6.600 mc
Superficie coperta (SC)	-
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitative = 1.723 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	3 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Villette mono/bifamiliari e/o palazzine
Aree per servizi da reperire in attuazione	Interne all'ambito: area per parcheggi = 1247 mq < di 1.723 mq (La quota residua di dotazione territoriale potrà essere assolta mediante monetizzazione, ovvero, in alternativa, mediante reperimento di ulteriori aree per servizi, anche attraverso diversa soluzione planivolumetrica, da definire in sede attuativa previo assenso dell'Amministrazione comunale)

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 50% e RC – residenza convenzionata 50%
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande S1 – Servizi ricettivi e di ristoro P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla

	normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al grado di urbanizzazione
Parametri perequativi (art 18)	
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	1.723 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	1.247 mq
Scostamento rispetto alla dotazione teorica - 476 mq (quotazione inferiore alla dotazione territoriale)	-
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	2.539 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta	2.539 mq (interamente dovuta, non risultando dotazioni eccedenti la dotazione territoriale; la quota potrà essere assolta mediante cessione di aree, realizzazione di interventi o monetizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 18 delle Norme di Attuazione, anche in forma combinata e previa definizione in sede attuativa)

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

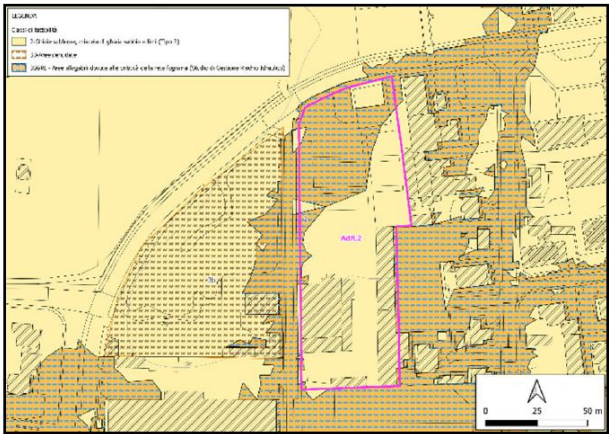
L'eventuale incremento della superficie lorda derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

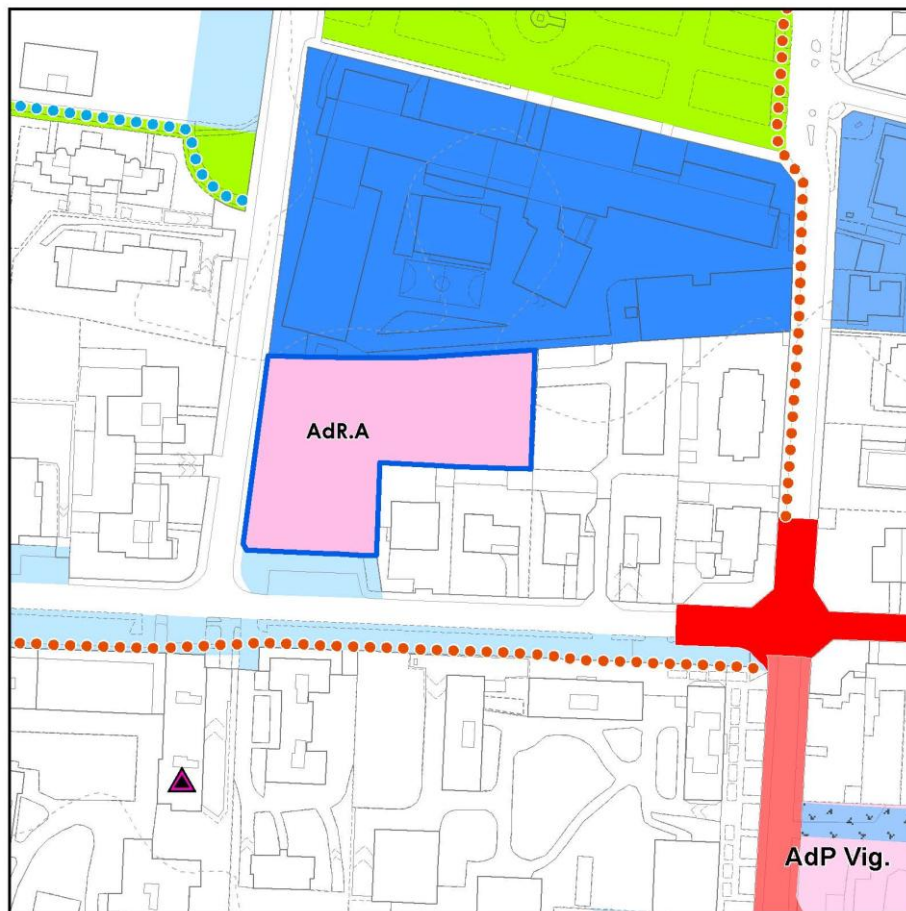
La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

- 1) Con riferimento agli Ambiti di Interesse Provinciale si rimanda alla disciplina prescrittiva e prevalente delle Norme del PTCP.
- 2) Realizzazione e cessione di area a parcheggio lungo la via Principato,
- 3) Realizzazione di un collegamento ciclopedonale extra-comparto su aree di proprietà comunale tra la via Principato e la via XXV Aprile di circa 1.076 mq
- 4) Il recupero dei sottotetti non è ammesso fino alla completa attuazione del piano attuativo, da intendersi quale realizzazione di tutte le previsioni edificatorie e delle opere di urbanizzazione previste, nonché rilascio dei relativi titoli di agibilità;
- 5) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdR.2 - AREA DI RIQUALIFICAZIONE	Via Principato – 3piani fuori terra, residenziale
	Classi di fattibilità geologica: • 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) • 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico). Vulnerabilità della falda MEDIA-ALTA Area POCO ADATTA all'infiltrazione

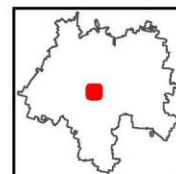
ADR.A – VIA CREMAGNANI



Legenda

- Percorsi ciclabili e pedonali di progetto
- Percorsi ciclabili e pedonali esistenti
- AdR | Aree di riqualificazione
- Superficie fondiaria
- Aree/edifici per attrezzature collettive in cessione
- Cessione aree per viabilità
- Superficie fondiaria
- ▲ Localizzazione Media Struttura di Vendita non alimentare esistente
- servizi di interesse comune
- aree per l'istruzione
- spazi verdi pubblici
- parcheggi esistenti
- Interventi viabilistici in previsione

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'ambito riguarda un intervento di trasformazione urbanistica fondato su un meccanismo di compensazione tra aree non contigue, entrambe di proprietà del medesimo soggetto attuatore.

In particolare, a fronte della cessione al Comune di un'area sita in Strada Comunale della Roveda, attualmente destinata a servizi, finalizzata alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, tra cui edilizia residenziale sociale e attrezzature istituzionali, è prevista la trasformazione a fini residenziali dell'area sita in via Bice Cremagnani.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	3.623 mq
Indice fondiario (IF)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata	3.600 mq
Volume edificabile assegnato	10.800 mc
Superficie coperta (SC)	-
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitative = 2.820 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	4 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine
Aree per servizi da reperire in attuazione e riferiti al lotto della Strada comunale della Roveda foglio 54 mapp. 340 (parte) e 341 vedi scheda AdC.A Sociale	6.138 mq

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – Residenza libera
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al

	grado di urbanizzazione
Parametri perequativi (art 18)	
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	2.820 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	6.138 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale (6138– 2.820) mq = 3.318 mq	3.318 mq
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	1.268 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta (1.268 – 3.318) mq = - 2.050 mq Lo scostamento positivo di dotazione di area è > della quota di riequilibrio territoriale	Non dovuta (quota integralmente assolta una volta cedute le aree di dotazione per servizi in attuazione – area via Strada comunale della Roveda)

Incentivazione e compensazione

Non sono ammessi meccanismi di incentivazione urbanistica né premialità edificatorie di cui all'articolo 19 delle presenti norme, in quanto la capacità edificatoria assegnata è ritenuta congrua e proporzionata alle caratteristiche del contesto territoriale.

Con riferimento alle misure di compensazione si applica l'art. 18 delle presenti norme di attuazione.

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

- a) Il recupero dei sottotetti non è ammesso fino alla completa attuazione del piano attuativo, da intendersi quale realizzazione di tutte le previsioni edificatorie e delle opere di urbanizzazione previste, nonché rilascio dei relativi titoli di agibilità
- b) Le alberature esistenti che dovessero essere coinvolte nella realizzazione del comparto dovranno essere trapiantate all'interno del comparto o in aree pubbliche messe a disposizione del Comune o sostituite con gli stessi criteri nella misura di tre nuove piante per ognuna che si fosse reso necessario abbattere;
- c) In ragione dello specifico interesse pubblico costituito dalla realizzazione/acquisizione dell'area di Strada Comunale della Roveda per attrezzature sociali e di interesse generale, il Comune può promuovere, anteriormente al perfezionamento dello strumento attuativo, la stipula con la proprietà di uno specifico accordo urbanistico, atto d'obbligo o atto equivalente, avente ad oggetto la cessione anticipata gratuita dell'area individuata in elaborato foglio 54 mapp. 340 (parte) e 341, nei limiti della quota di dotazioni territoriali e di servizi riferibile all'ambito.

Tale cessione anticipata è considerata a tutti gli effetti adempimento delle obbligazioni urbanistiche previste dalla presente scheda e sarà imputata agli obblighi di cui all'articolo 19 e alle dotazioni territoriali previste.

Tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà, ivi comprese quelle notarili, fiscali e accessorie, sono integralmente a carico del soggetto attuatore, anche nel caso di cessione anticipata.

- d) Le modalità operative, i tempi e le condizioni della cessione sono disciplinati mediante apposito protocollo d'intesa e/o convenzione urbanistica;
- e) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area di Strada Comunale della Roveda è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica dell'ambito di via Bice Cremagnani.

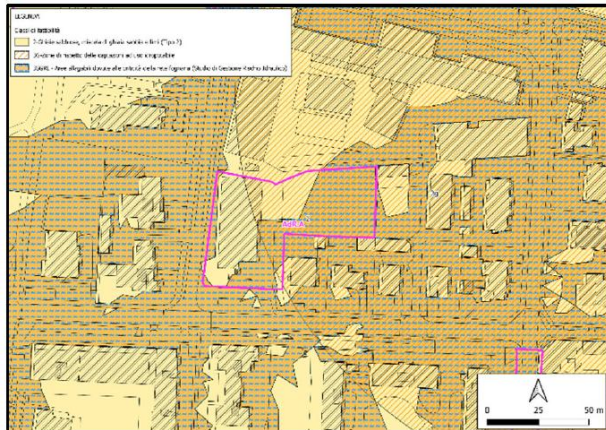
Qualora la cessione dell'area di Strada Comunale della Roveda avvenga in via anticipata e i tempi di attuazione risultino compatibili con quelli dell'ambito di via Bice Cremagnani, le opere possono essere realizzate dal soggetto attuatore nell'ambito della convenzione medesima, anche su aree esterne al comparto, qualora necessarie a garantirne l'accessibilità e la funzionalità.

Qualora, invece, i tempi di attuazione dell'area di Strada Comunale della Roveda non risultino coerenti con quelli dell'ambito di via Bice Cremagnani, l'Amministrazione comunale può procedere autonomamente alla realizzazione delle opere, senza che ciò comporti obblighi o diritti in capo al soggetto attuatore ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Resta ferma la distinzione tra le opere di urbanizzazione, oggetto di eventuale scomputo, e le prestazioni di cui all'articolo 18 delle presenti norme, che non sono tra loro compensabili.

- f) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdR.A - AREA DI RIQUALIFICAZIONE



Via Cremagnani – 4 piani fuori terra, residenza libera

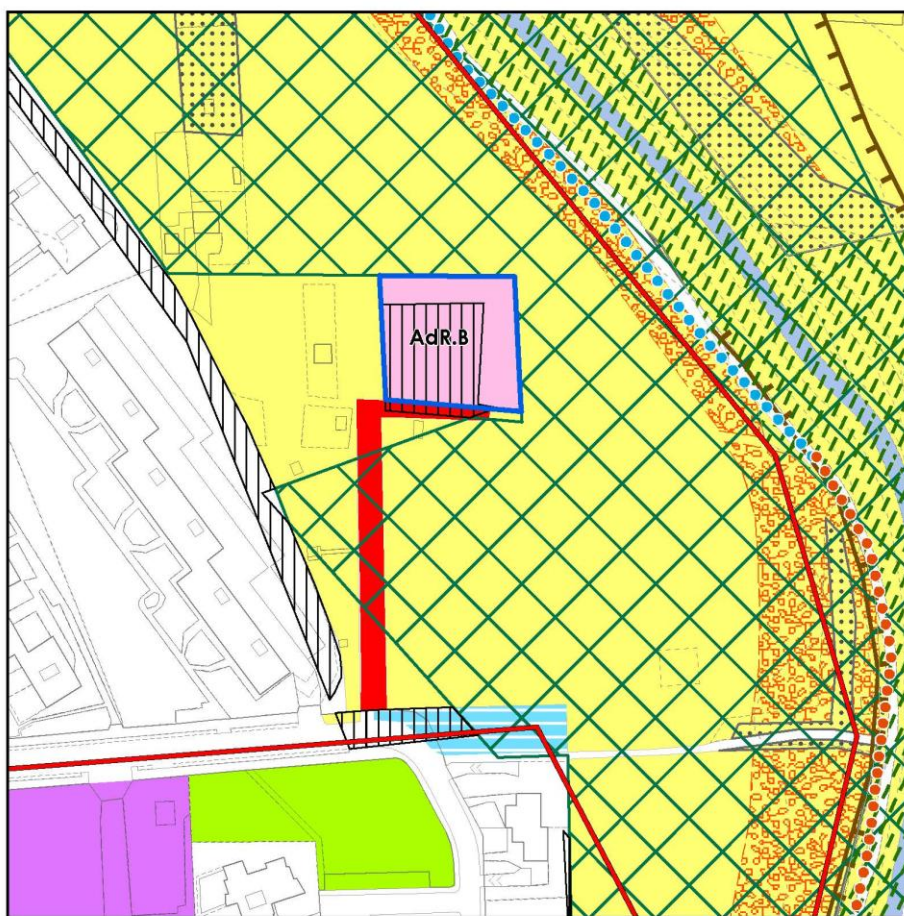
Classi di fattibilità geologica:

- 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico).
- 3G - Zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.
- 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2)

Una parte in Vulnerabilità della falda MEDIA

Metà Area NON ADATTA e metà POCO ADATTA all'infiltrazione

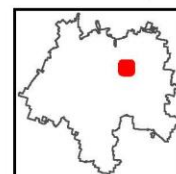
ADR.B – AREA DI RIQUALIFICAZIONE – VIA DEL MOLINETTO



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Rete verde di ricomposizione paesaggistica |  | Interventi viabilistici in previsione |
|  | Ambiti di interesse provinciale (AIP) |  | Boschi rilevati da Carta forestale R.L. |
|  | Orli di terrazzo |  | Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale |
|  | Percorsi ciclabili e pedonali di progetto |  | Aree e fasce boscate di progetto |
|  | Percorsi ciclabili e pedonali esistenti |  | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico |
|  | AdR Aree di riqualificazione | | |
|  | Superficie fondiaria |  | Metanodotto |
|  | spazi verdi pubblici | | |
|  | aree per impianti tecnologici | | |
|  | Parcheggi di previsione | | |

1:2.000



Premessa

Ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 12/2005, le previsioni del presente ambito, in quanto incidenti su ambiti disciplinati dalla pianificazione provinciale e comportanti variante al PTCP, acquistano efficacia solo a seguito dell'approvazione della relativa variante provinciale.

In assenza di tale approvazione, le stesse restano prive di efficacia e trovano applicazione le disposizioni urbanistiche previgenti.

Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione di un'area sottoutilizzata.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	1.528 mq
Indice territoriale (IT)	
Superficie Lorda (SL) assegnata	530 mq
Volume edificabile assegnato	1.590 mc
Superficie coperta (SC)	-
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq * entità abitative = 415 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	villette mono/bifamiliari
Aree per servizi da reperire in attuazione	415
Viabilità	Realizzazione strada di accesso

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – Residenza libera
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande T1 – uffici e studi professionali

Parametri perequativi (art 18)

Dotazione territoriale minima di aree per servizi	415 mq
---	--------

(art.93.4 NdA)	
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	415 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale	-
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	535 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta	535 mq (interamente dovuta, non risultando dotazioni eccedenti la dotazione territoriale; la quota potrà essere assolta mediante cessione di aree, realizzazione di interventi o monetizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 18 delle Norme di Attuazione, anche in forma combinata e previa definizione in sede attuativa)

Incentivazione e compensazione

Non sono ammessi incentivi ai sensi dell'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

Disposizioni prescrittive

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c) e con modalità meglio specificate nel paragrafo successivo lett e)

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

a) Con riferimento agli Ambiti di Interesse Provinciale si rimanda alla disciplina prescrittiva e prevalente delle Norme del PTCP.

b) Accessibilità e procedimento espropriativo

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione delle opere e al rispetto delle condizioni di seguito indicate.

L'accesso all'ambito è garantito mediante la realizzazione di una nuova infrastruttura viaria di collegamento con la rete stradale comunale di Vimercate, da attuarsi anche mediante acquisizione di aree esterne al comparto

A tal fine, il soggetto attuatore si impegna a:

- redigere, a propria cura e spese, il progetto nei livelli necessari per l'attivazione del procedimento espropriativo;

- sostenere integralmente i costi di acquisizione delle aree, anche mediante esproprio, nonché i costi di realizzazione dell'infrastruttura, secondo quanto indicato con la presente scheda;

Le procedure espropriative sono attivate dall'Amministrazione comunale ai sensi della normativa vigente.

I costi di acquisizione delle aree non sono in alcun modo riconoscibili né ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione né ai fini dell'assolvimento della quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18.

c) Condizioni di efficacia e alternative infrastrutturali

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'approvazione della variante alla pianificazione provinciale (PTCP) necessaria per la realizzazione della viabilità di accesso.

In assenza di approvazione della variante al PTCP o nell'impossibilità di realizzare la viabilità di accesso nel territorio di Vimercate, l'ambito mantiene la destinazione vigente con il PGT 2024 e non sono consentiti interventi diversi da quelli ammessi per la destinazione ivi prevista.

d) Opere di riequilibrio territoriale (art. 18)

Il soggetto attuatore è tenuto all'assolvimento integrale della quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 delle presenti norme, da attuarsi secondo le indicazioni riportate nel medesimo articolo

La quota è determinata nella misura del 35% della superficie territoriale dell'ambito ed è aggiuntiva rispetto alle dotazioni standard territoriali minime previste dal Piano dei Servizi.

I costi relativi alla realizzazione dell'infrastruttura viaria di accesso, ivi compresi quelli di acquisizione delle aree, non concorrono in alcun modo all'assolvimento della quota di riequilibrio territoriale.

e) Scomputo oneri di urbanizzazione

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è ammesso esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'ambito di intervento, quali sottoservizi e impianti tecnologici.

Restano espressamente esclusi dallo scomputo:

- la realizzazione della viabilità di accesso all'ambito, ancorché esterna allo stesso;
- i relativi costi di acquisizione delle aree, anche mediante esproprio.

Tali opere sono interamente a carico del Soggetto Attuatore.

Per quanto concerne le opere di fognatura, il Soggetto Attuatore dovrà interfacciarsi con il gestore del servizio idrico integrato, BrianzAcque, definendo con gli stessi specifici accordi tecnici ed

economici per la progettazione, realizzazione e presa in carico delle opere, con oneri integralmente a carico del Soggetto Attuatore.

f) Condizioni sull’edificato

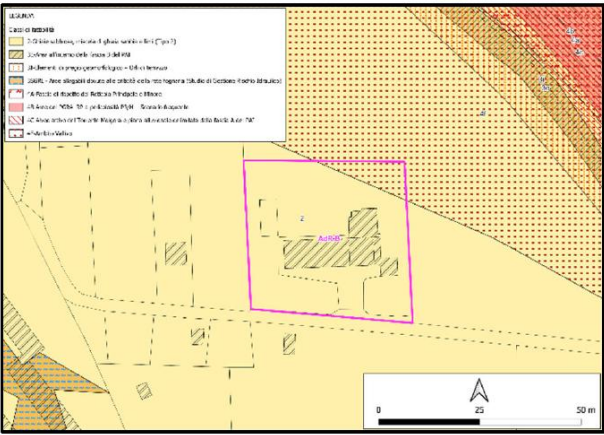
Il recupero dei sottotetti non è ammesso fino alla completa attuazione del piano attuativo, da intendersi quale realizzazione di tutte le previsioni edificatorie e delle opere di urbanizzazione previste, nonché rilascio dei relativi titoli di agibilità.

g) Condizione di efficacia generale delle norme di cui alla presente scheda

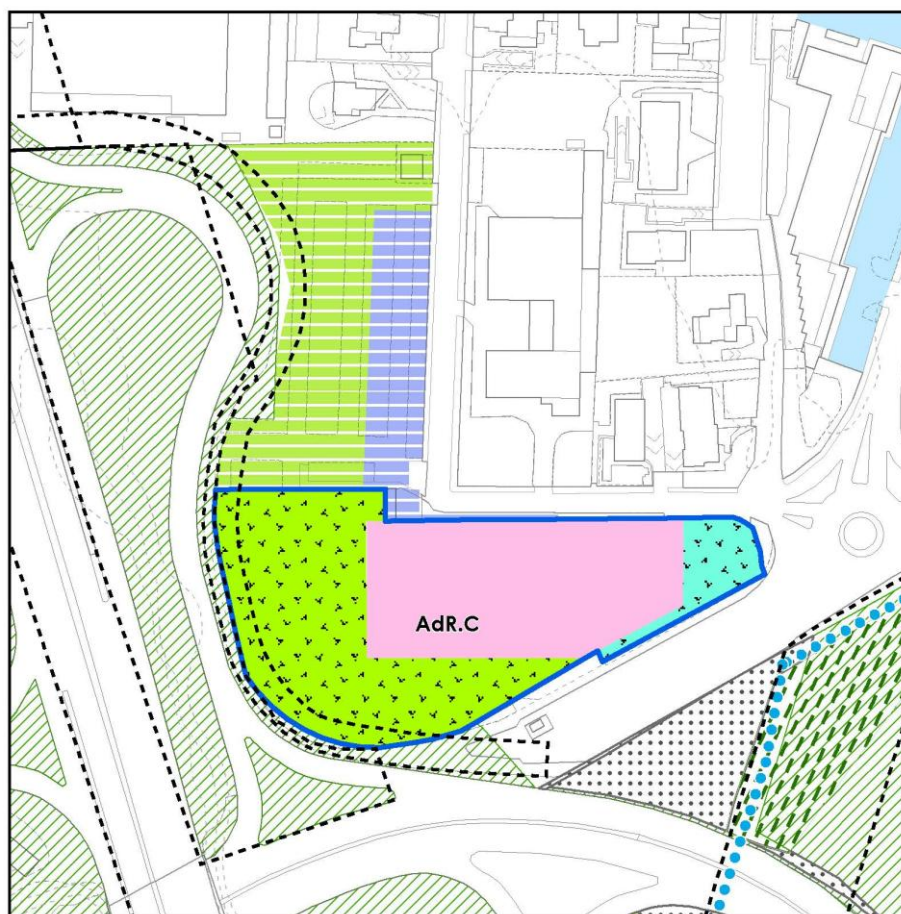
Ai sensi dell’articolo 13 della L.R. 12/2005, le sole previsioni del presente ambito, in quanto incidenti su ambiti disciplinati dalla pianificazione provinciale e comportanti variante al PTCP, acquistano efficacia solo a seguito dell’approvazione della relativa variante provinciale.

In assenza di tale approvazione, le stesse restano prive di efficacia e trovano applicazione le disposizioni urbanistiche previgenti

h) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdR.B - AREA DI RIQUALIFICAZIONE	Via del Molinetto – 2piani fuori terra, residenza libera
	Classi di fattibilità geologica: • 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) • 4F - Ambito Vallivo Area POCO ADATTA all'infiltrazione

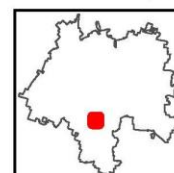
ADR C – VIA ENRICO TOTI



Legenda

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Fascia di rispetto stradale A51 | | Boschi rilevati da Carta forestale R.L. |
| | Percorsi ciclabili e pedonali esistenti | | Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale |
| | AdR Aree di riqualificazione | | Aree per il verde di connessione |
| | Superficie fondiaria | | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico |
| | Aree verdi in cessione | | |
| | Parcheggi in cessione | | |
| | spazi verdi pubblici di previsione | | |
| | attrezzature di interesse collettivo di previsione | | |
| | parcheggi esistenti | | |

1:2.000



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è:

- il completamento dell'ambito già oggetto di PII (Convenzione urbanistica n 123926 di rep. n. 17575 progr del 18.11.2016) per la porzione afferente al lotto ex Esselunga;
- la riconversione funzionale della capacità edificatoria residua verso destinazioni residenziali;
- la separazione funzionale e attuativa dal restante comparto del PII;
- la semplificazione delle modalità attuative mediante strumenti edilizi diretti convenzionati.

L'ambito è disciplinato ai sensi dell'art. 93, comma 1-ter, lett. b) della Legge Regionale Lombardia 12/2005.

Riferimento alle Norme di Attuazione (NdA)

Alla data di efficacia del presente PGT e della stipula/efficacia del relativo titolo convenzionato, all'ambito perimetrato si applica esclusivamente la presente disciplina. Restano tuttavia fermi, sino al loro completo adempimento o sino al loro espresso assorbimento nella nuova disciplina, gli obblighi, le prestazioni, le cessioni, le opere, le garanzie e gli adempimenti già maturati o già dovuti in forza della disciplina previgente, in quanto compatibili e salvo quanto diversamente e puntualmente ridefinito nei successivi atti attuativi.

Per quanto non espressamente previsto dalla scheda d'ambito, valgono tutte le disposizioni contenute nell'elaborato Norme di Attuazione del PGT

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	8.183 mq
Indice territoriale (IT)	-
Superficie Lorda (SL) assegnata	2.000 mq
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	47 mq/entità abitativa = 1567 mq
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	4 piani (non sono ammessi pilotis)
Tipologia edilizia	Palazzine
Aree per servizi da reperire in attuazione	Interne all'ambito: per parcheggi minimo 621 mq.; per area a verde minimo 3.940 mq = 4.561 mq > di 1.567 mq

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera mq 1.500 RC – residenza convenzionata mq 500 - in alternativa rif art. 20 delle presenti norme
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

	T1 – uffici e studi professionali P1 – servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, limitatamente alle attività compatibili con il contesto residenziale, con esclusione delle attività di servizio all'auto e di quelle che comportano impatti incompatibili in termini di traffico, rumore ed emissioni, in relazione alla normativa vigente e alle caratteristiche del contesto urbanistico, con particolare riferimento alla destinazione prevalente dell'ambito e al grado di urbanizzazione
Parametri perequativi (art 18)	
Dotazione territoriale minima di aree per servizi (art.93.4 NdA)	1567 mq
Dotazione di aree per servizi da reperire in attuazione	4.561 mq
Scostamento positivo rispetto alla dotazione territoriale (4.561 mq – 1.567 mq)= 2994 mq	2.994 mq
Quota di riequilibrio territoriale (35 % ST)	2.864 mq
Quota residua di riequilibrio territoriale dovuta (2.864 – 2.994) mq= -130 mq Lo scostamento positivo di dotazione di area è > della quota di riequilibrio territoriale	Non dovuta (quota integralmente assolta una volta cedute le aree di dotazione per servizi in attuazione)

Incentivazione e compensazione

È ammesso un incentivo fino al 5% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme di attuazione.

L'eventuale incremento della superficie lorda derivante dall'applicazione dell'incentivazione urbanistica comporta il conseguente adeguamento delle dotazioni territoriali.

La quota di riequilibrio territoriale di cui all'art. 18 è determinata con riferimento alla superficie territoriale dell'ambito o alla porzione di ambito oggetto di trasformazione, indipendentemente dagli incrementi di superficie lorda derivanti dall'incentivazione urbanistica.

La relativa quantificazione e le modalità di assolvimento sono disciplinate ai sensi dell'art. 18, con particolare riferimento agli obiettivi di riequilibrio ambientale e redistribuzione del valore di cui al comma 1, lettere b) e c).

Ulteriori disposizioni prescrittive per l'ambito

1) Rapporto con il PII vigente (Convenzione urbanistica n 123926 di rep. n. 17575 progr del 18.11.2016)

Le previsioni della presente scheda acquisteranno efficacia dopo stipulata la convenzione del Permesso di Costruire

2) Trasformazione d'uso e contributo straordinario

La trasformazione della destinazione d'uso prevista nel PII sopra citato, da direzionale a residenziale, è subordinata al riconoscimento, a favore del Comune, di un contributo straordinario.

Tale contributo è determinato:

- nella misura del 50% della plusvalenza generata dalla variazione urbanistica;
- ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e della normativa vigente in materia.

La determinazione della plusvalenza sarà effettuata mediante perizia giurata, redatta da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione comunale, con oneri a carico della proprietà.

Il riconoscimento del contributo straordinario costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativo.

3) Modalità attuativa e convenzionamento

L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

La convenzione dovrà principalmente disciplinare, tra l'altro:

- la corresponsione del contributo straordinario di cui predetto punto 3)
- gli eventuali obblighi residui derivanti dal PII originario;
- le opere di urbanizzazione eventualmente necessarie;
- il contributo compensativo ex art 18 delle presenti Norme di PGT

Al fine di favorire una migliore integrazione dell'intervento nel contesto urbano e paesaggistico, è ammessa, in sede di Permesso di Costruire, una diversa articolazione plano-volumetrica rispetto agli schemi indicativi della scheda, anche con riduzione del numero di piani e maggiore sviluppo in pianta.

Tale diversa configurazione potrà comportare limitati adeguamenti delle distanze dai confini verso spazi pubblici, nel rispetto delle normative sovraordinate vigenti, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, e a condizione che siano garantiti:

- il miglioramento della qualità urbana e dell'inserimento paesaggistico;
- il rispetto delle condizioni di sicurezza, accessibilità e visibilità;
- l'assenza di pregiudizio per spazi pubblici e infrastrutture.

Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e verificate in sede di progetto edilizio.

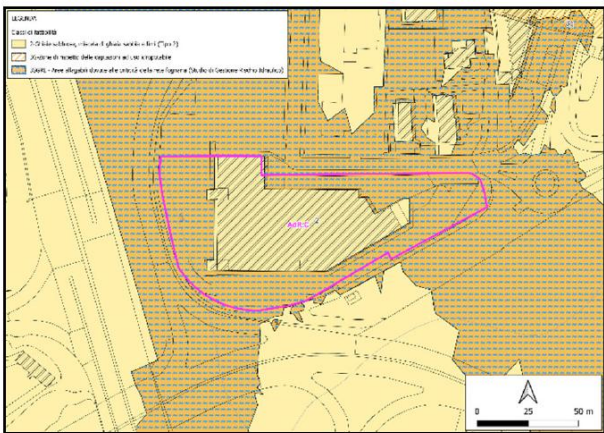
4) Opere di urbanizzazione a servizio del comparto

Restano in ogni caso a carico dei soggetti attuatori:

- tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie al funzionamento del comparto;
- le opere di adeguamento e completamento delle infrastrutture esistenti, in relazione al nuovo assetto urbanistico derivante dagli interventi previsti.

Tali opere saranno definite in sede di Permesso di Costruire Convenzionato, sulla base del progetto complessivo di assetto urbano.

5) Come da componente geologica si inseriscono a seguire le relative prescrizioni

AdR.C - AREA DI RIQUALIFICAZIONE	Via Enrico Toti – 4piani (no pilotis), residenziale
	Classi di fattibilità geologica: • 3SGRI – Aree allagabili dovute alle criticità della rete fognaria (Studio di Gestione Rischio Idraulico). • 2 – Ghiaie sabbiose, miscela di ghiaia sabbia e limi (Tipo 2) Scenario sismico Z4a – Possibile supero Fa. Vulnerabilità della falda MEDIA Area NON ADATTA all'infiltrazione

ARTICOLO 86 CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE AI PIANI DI RECUPERO

La riqualificazione delle cascine esterne agli Ambiti Agricoli Strategici di cui al P.T.C.P. e di alcuni ambiti compresi nei Nuclei di Antica Formazione sono finalizzati al recupero della città esistente e alla

salvaguardia di alcuni elementi di valore ambientale, architettonico e monumentale meritevoli di tutela.

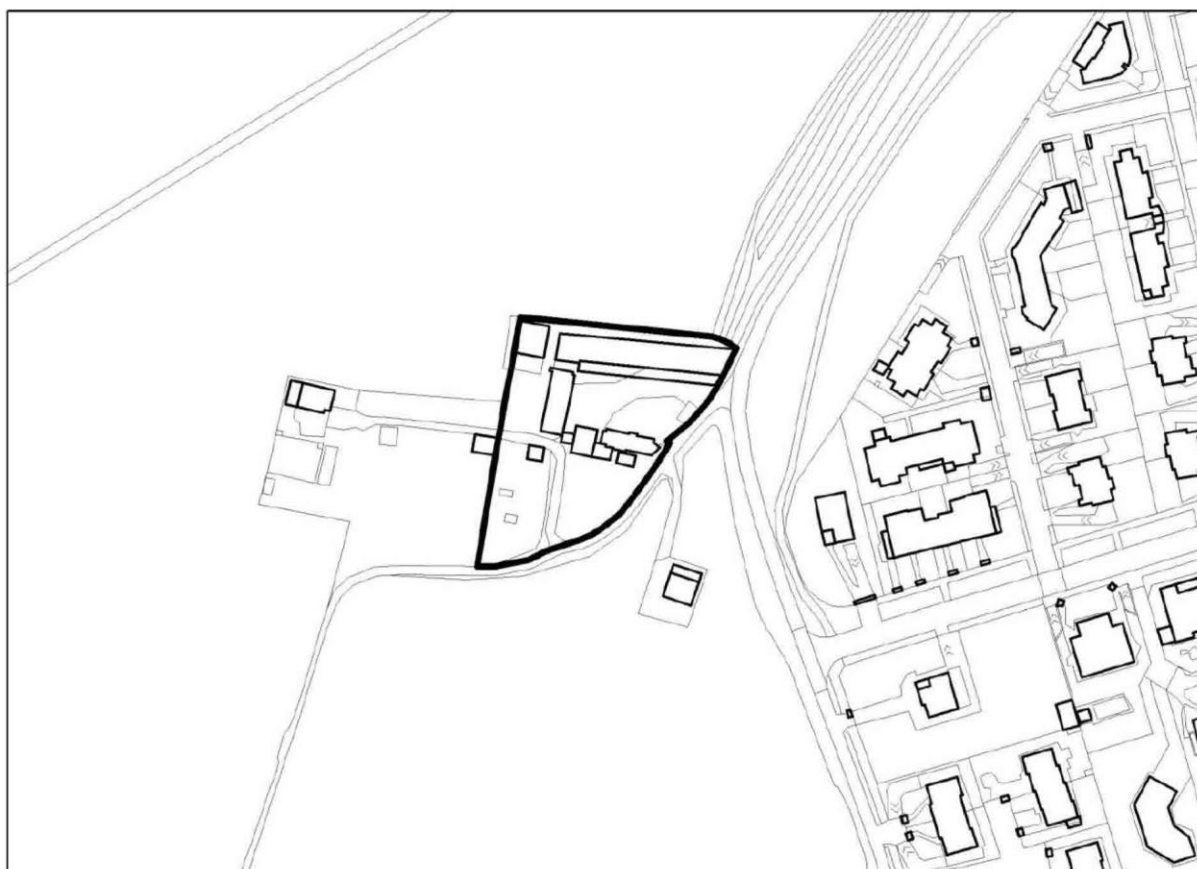
Gli interventi sono soggetti a presentazione di Piano di Recupero, la cui convenzione urbanistica svilupperà nel dettaglio i contenuti relativi agli interessi pubblici, alle scelte planovolumetriche e ad altri accordi così come descritto al successivo articolo nelle singole schede.

Per gli interventi nelle cascine è consentito il recupero anche di parti crollate per ragioni di vetustà a condizione che se ne comprovi la loro precedente esistenza. In particolare, con la definizione “pari all’esistente” si intende pari alla consistenza esistente a far data dal 1967, con presentazione del titolo abilitativo per interventi successivi a tale data o autocertificazione della loro esistenza se antecedenti.

Il PR4 alla data di adozione del presente PGT risulta approvato e vigente.

ARTICOLO 87 PIANI DI RECUPERO (P.R.)

1. PR.1 Piano di Recupero Cascina Varisco

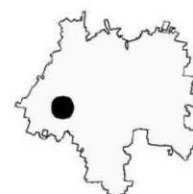


Individuazioni planimetriche - scala 1:2.000

Legenda



PdR | PIANI DI RECUPERO



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è il recupero di edifici di origine agricola, nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche dei fabbricati.

Si richiama, inoltre, l'obiettivo di valorizzare il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio lombardo, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento. Per la realizzazione dell'intervento lo strumento attuativo previsto è il Piano di Recupero. Gli interventi ammessi possono contemplare fino alla demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, fatta salva la classificazione di cui alla tavola 4 del Piano delle Regole e relativa norma all'art. 77 delle norme del Piano delle Regole

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

SL Pari all'esistente

H Pari all'esistente

Volume Pari all'esistente

Sup. minima per servizi 47 mq/ab

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale RL – residenza libera 100%

Destinazioni d'uso compatibili

(fino al 30% della SL totale)

T1 – uffici e studi professionali

C1 – esercizi di vicinato

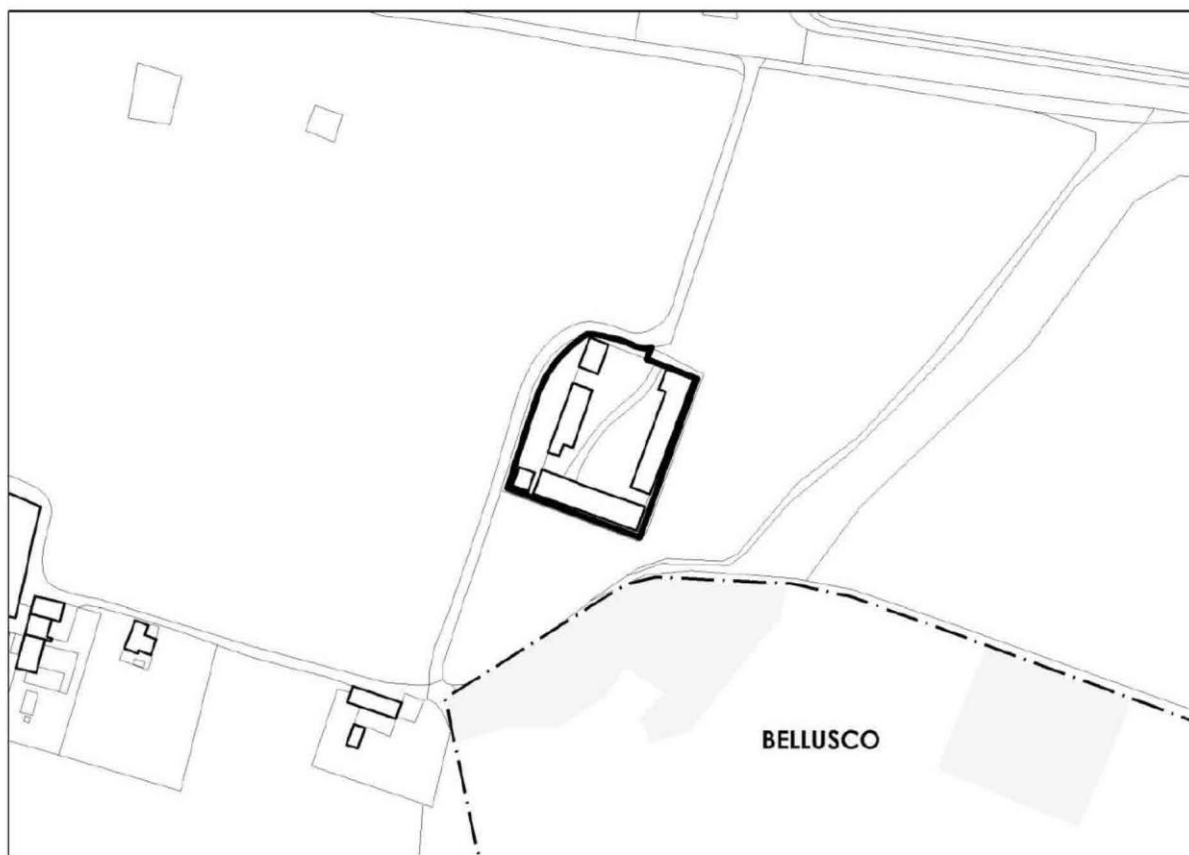
C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

In alternativa alle destinazioni funzionali di cui sopra è prevista la facoltà di un recupero per destinazione agricola con intervento diretto, secondo quanto previsto dall'art. 66 – Ambiti agricoli.

Ulteriori disposizioni e indicazioni

I parcheggi esterni dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile.

2. PR. 2 Piano di Recupero Cascina Griffada

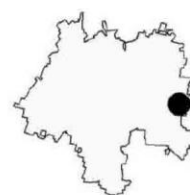


Individuazioni planimetriche - scala 1:2.000

Legenda



PdR | PIANI DI RECUPERO



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è il recupero di edifici di origine agricola, nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche dei fabbricati.

Si richiama, inoltre, l'obiettivo di valorizzare il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio lombardo, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento.

Per la realizzazione dell'intervento lo strumento attuativo previsto è il Piano di Recupero. Gli interventi ammessi possono contemplare fino alla demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, fatta salva la classificazione di cui alla tavola 4 del Piano delle Regole e relativa norma all'art. 77 delle norme del Piano delle Regole

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

SL Pari all'esistente

H Pari all'esistente

Volume Pari all'esistente

Sup. minima per servizi 47 mq/ab

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale RL – residenza libera 100%

Destinazioni d'uso compatibili

(fino al 30% della SL totale)

T1 – uffici e studi professionali

C1 – esercizi di vicinato

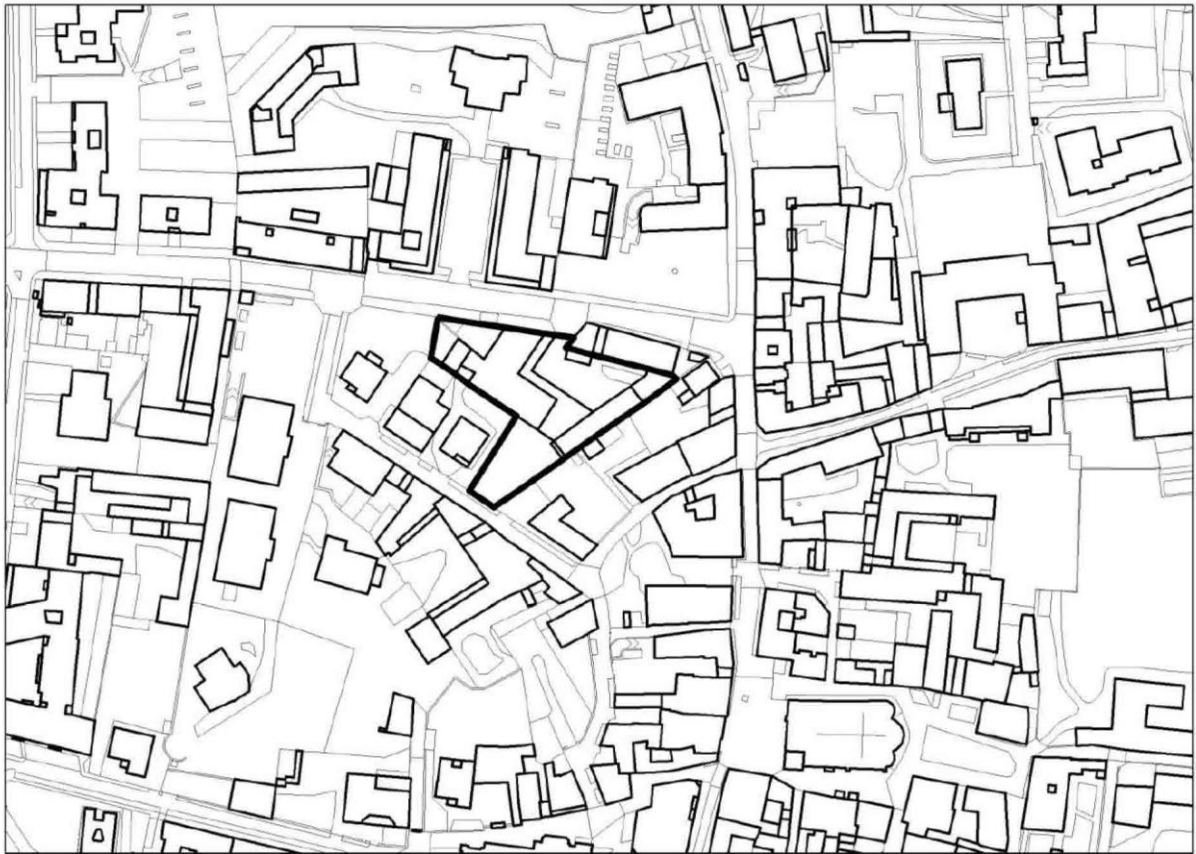
C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

In alternativa alle destinazioni funzionali di cui sopra è prevista la facoltà di un recupero per destinazione agricola con intervento diretto, secondo quanto previsto dall'art. 66 – Ambiti agricoli.

Ulteriori disposizioni e indicazioni

I parcheggi esterni dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile.

3. PR.3 Piano di Recupero via Pinamonte

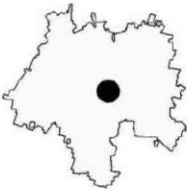


Individuazioni planimetriche - scala 1:2.000

Legenda



PdR | PIANI DI RECUPERO



La disciplina urbanistica dell'ambito è definita dalla presente scheda, in coerenza con le previsioni del Piano di recupero approvato con delibera n 152 del 20/09/2021, ferme restando le obbligazioni contenute nella relativa convenzione urbanistica fino alla loro eventuale modifica secondo legge.

Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la ristrutturazione urbanistica in un ambito compreso nei Nuclei di Antica Formazione.

Per la realizzazione dell'intervento lo strumento attuativo previsto è il Piano di recupero.

Gli interventi ammessi possono contemplare fino alla demolizione e ricostruzione, fatta salva la classificazione di cui alla tavola 3 del Piano delle Regole e relativa norma all'art. 77 delle norme del Piano delle Regole per i singoli edifici soggetti a tutela.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

SL Pari all'esistente

H 2 piani fuori terra

Volume Pari all'esistente

Sup. minima per servizi 47 mq/ab

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale RL – residenza libera 50% e RC – residenza convenzionata 50%

(rif. art 20)

Destinazioni d'uso compatibili

(fino al 30% della SL totale)

T1 – uffici e studi professionali

C1 – esercizi di vicinato

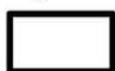
C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

4. PR.4 vig. Piano di Recupero Villa Gargantini-Piatti – Via Garibaldi (in attuazione)

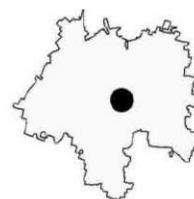


Indicazioni planimetriche - scala 1:2.000

Legenda



PdR | PIANI DI RECUPERO



La disciplina urbanistica dell'ambito è definita dalla presente scheda, in coerenza con le previsioni del Piano di recupero approvato con delibera di Giunta comunale n 152 in data 20/09/2021, ferme restando le obbligazioni contenute nella relativa convenzione urbanistica fino alla loro eventuale modifica secondo legge.

Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la ristrutturazione urbanistica in un ambito compreso nei Nuclei di Antica Formazione.

Per la realizzazione dell'intervento lo strumento attuativo previsto è il Piano di Recupero. Gli interventi ammessi possono contemplare fino al restauro e risanamento conservativo. L'edificio risulta vincolato quale bene di valore storico-monumentale e classificato come AM1 "di valore storico, architettonico, monumentale e/o paesaggistico, rilevante per l'intero assetto dei centri e nuclei storici in cui è inserito" nella classificazione di cui alla tavola 3 del Piano delle Regole e relativa norma all'art. 77.1 delle norme del Piano delle Regole.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

SL Pari all'esistente

H Pari all'esistente

Volume Pari all'esistente

Sup. minima per servizi 47 mq/ab

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale RL – residenza libera 100%

Destinazioni d'uso compatibili

(fino al 30% della SL totale)

T1 – uffici e studi professionali

C1 – esercizi di vicinato

C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

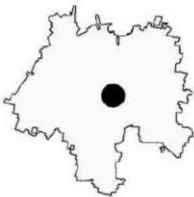
5. PR.5 Piano di Recupero Monastero S.Lorenzo – piazza S.Lorenzo



Indicazioni planimetriche - scala 1:2.000

Legenda

 PdR | PIANI DI RECUPERO



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la ristrutturazione urbanistica in un ambito compreso nei Nuclei di Antica Formazione.

Per la realizzazione dell'intervento lo strumento attuativo previsto è il Piano di Recupero. Gli interventi ammessi possono contemplare fino al restauro e risanamento conservativo. L'edificio risulta vincolato quale bene di valore storico-monumentale e classificato come AM1 "di valore storico, architettonico, monumentale e/o paesaggistico, rilevante per l'intero assetto dei centri e nuclei storici in cui è inserito" nella classificazione di cui alla tavola 3 del Piano delle Regole e relativa norma all'art. 77 delle norme del Piano delle Regole.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

SL Pari all'esistente

H Pari all'esistente

Volume Pari all'esistente Sup. minima per servizi 47 mq/ab

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale RL – residenza libera 100%

Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL totale)

T1 – uffici e studi professionali

C1 – esercizi di vicinato

C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

6. PR.6 Piano di Recupero via Montesanto

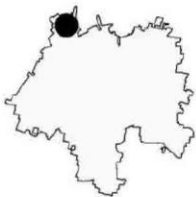


Indicazioni planimetriche - scala 1:2.000

Legenda



PdR | PIANI DI RECUPERO



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la ristrutturazione urbanistica in un ambito compreso nei Nuclei di Antica Formazione.

Per la realizzazione dell'intervento lo strumento attuativo previsto è il Piano di Recupero. Gli interventi ammessi possono contemplare fino alla demolizione e ricostruzione, fatta salva la classificazione di cui alla tavola 4 del Piano delle Regole e relativa norma all'art. 77 delle norme del Piano delle Regole per i singoli edifici soggetti a tutela.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

SL Pari all'esistente

H Pari all'esistente

Volume Pari all'esistente

Sup. minima per servizi 47 mq/ab

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale RL – residenza libera 50% e RC – residenza convenzionata 50% (Art.20)

Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL totale)

T1 – uffici e studi professionali

C1 – esercizi di vicinato

C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

S1 - Attrezzature ricettive

S1 – attrezzature ricettive

Ulteriori disposizioni e indicazioni

Le destinazioni d'uso compatibili potranno essere insediate solo nei due corpi di fabbrica all'ingresso della cascina.

ARTICOLO 88 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) E ACCORDI DI PROGRAMMA VIGENTI (A.D.P.)

Nel territorio di Vimercate, sono presenti un Programma Integrato di Intervento vigente denominato “ambito Vimercate Sud Sp 2” e un Accordo di Programma vigente denominato “Ambito Vimercate vecchio ospedale”.

Programma Integrato di Intervento vigente denominato “ambito Vimercate Sud Sp 2 - comparto 2”

Con riferimento al Programma Integrato di Intervento denominato “Ambito Vimercate Sud S.P. 2”, si dà atto che lo stesso risulta vigente alla data di adozione del presente Piano ed è in corso di attuazione.

Preso atto delle difficoltà attuative emerse in relazione ad alcune parti del Programma e delle istanze presentate dai soggetti attuatori, l'Amministrazione comunale ha proceduto alla redazione di un atto ricognitivo dello stato di attuazione del PII, ai sensi dell'art. 93, comma 1-ter, primo periodo, della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Ai sensi del medesimo art. 93, comma 1-ter, lettera c), il presente PGT individua una riprogrammazione delle modalità di completamento dell'intervento, mediante la rideterminazione della collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori, integralmente ricomprese nel perimetro originario del PII, e relativi incrementi, e la loro articolazione in ambiti funzionali autonomi soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, denominati AdC.E1, AdC.E2 e AdR.C.

L'attuazione delle suddette previsioni è subordinata alla stipula di specifici atti convenzionali, di natura integrativa e modificativa rispetto alla convenzione originaria del PII, nei quali saranno puntualmente disciplinati i contenuti progettuali, gli obblighi, le modalità di realizzazione e gli impegni a carico dei singoli soggetti attuatori, anche con riferimento alla gestione distinta delle rispettive fasi di completamento.

Tali atti convenzionali recepiranno e daranno attuazione alle previsioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, in particolare agli articoli 83 e relative schede d'ambito nonché agli elaborati grafici del PGT (Tavola 3 DdP, Tavola 2 PdR, Tavola 1 PdS), ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005.

Fino alla stipula e all'approvazione dei nuovi atti convenzionali, restano fermi ed efficaci gli obblighi e le pattuizioni contenuti nella convenzione del PII vigente, sottoscritta in data 18/11/2016, Notaio Dott. Vittorio Meda, n. Progr.17575, n. Rep.123926.

Nella fase intercorrente tra l'adozione del presente PGT e la sua entrata in vigore, non possono essere attivati nuovi interventi in attuazione delle previsioni oggetto di riprogrammazione, fatto salvo quanto già assentito.

In caso di approvazione ed efficacia del presente PGT, l'attuazione del comparto proseguirà secondo le modalità e gli strumenti previsti dalle presenti Norme di cui alle nuove schede d'ambito di riferimento.

Qualora il presente PGT non giunga ad approvazione o perda efficacia, il Programma Integrato di Intervento vigente mantiene piena validità ed efficacia e la sua attuazione potrà proseguire secondo le previsioni della convenzione originaria.

Accordo di Programma “ambito Vimercate vecchio ospedale”

Per l'Accordo di Programma denominato “Ambito Vimercate vecchio ospedale”, vigente alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continuano a trovare applicazione le indicazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e normativi approvati, nonché nella relativa convenzione urbanistica sottoscritta in data 28/07/2023 innanzi al Notaio Dott. Josè Carbonell, n. Racc. 36102, n. Rep. 75324, registrata a Monza il 01/08/2023 al n. 26199.

Restano altresì efficaci gli atti attuativi adottati in attuazione dell'Accordo di Programma, ivi comprese eventuali varianti, modifiche e integrazioni, purché approvate nel rispetto della normativa statale e regionale vigente e in coerenza con gli obiettivi, gli indirizzi e le disposizioni del presente Piano di Governo del Territorio, fatto salvo quanto espressamente previsto dalla legge per gli strumenti di pianificazione negoziata.

ARTICOLO 89 PREESISTENZE IN AMBITO AGRICOLO

Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nella tavola 2 PdR “Ambiti funzionali” sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

ARTICOLO 90 AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

Nella tavola 2 PdR “Ambiti funzionali” del Piano delle Regole sono identificati:

- Ambiti a servizi di interesse sovracomunali esistenti;
- Ambiti per attrezzature tecnologiche di interesse sovracomunale esistenti
- Ambiti per attrezzature tecnologiche di interesse sovracomunale di progetto
- Servizi comunali e attrezzature tecnologiche esistenti (Ambiti per attrezzature di interesse comune, ambiti per istruzione, ambiti a verde pubblico, ambiti degli orti urbani, ambiti per l'edilizia residenziale pubblica, ambiti per parcheggi pubblici, ambito di interscambio bus e ambiti per attrezzature tecnologiche);

- Servizi comunali di progetto (Ambiti per attrezzature di interesse comune di progetto, ambiti a verde pubblico di progetto, ambiti per parcheggi pubblici di progetto, ambiti di verde pubblico per rimboschimento e ambiti per attrezzature tecnologiche di progetto)

Ogni prescrizione relativa a tali ambiti, identificati anche con maggior dettaglio nella tavola 1 PdS “Il sistema dei servizi esistenti e di progetto” del Piano dei Servizi, è contenuta nel Titolo IV delle Norme del Piano dei Servizi.

ARTICOLO 91 SERVIZI PRIVATI

Nella Tavola 2 del Piano delle Regole “Ambiti funzionali” sono individuati gli immobili e le aree destinati a servizi privati di interesse collettivo, svolti da soggetti privati e non assoggettati alla disciplina del Piano dei Servizi né a obblighi di cessione o convenzionamento, salvo specifiche disposizioni.

In tali ambiti è fatto obbligo di mantenere, in via prevalente, la destinazione d’uso in atto. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Il cambio di destinazione d’uso, che è vietato, comporta lo studio e l’approvazione di una variante parziale del P.G.T., che sarà rivolta al recupero ad uso pubblico dell’area dei fabbricati edificati.

CAPITOLO V – ESAME DELL’IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

ARTICOLO 92 SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL TERRITORIO E MODALITÀ ESAME DELL’IMPATTO PAESISTICO

1. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), quale sezione normativa del Piano Territoriale Regionale (PTR) vigente, costituisce il riferimento sovraordinato per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e estende la disciplina paesaggistica all’intero territorio regionale, secondo i principi e gli indirizzi definiti a livello regionale.

2. Per quanto riguarda gli ambiti non assoggettati a specifica tutela paesaggistica, la salvaguardia del paesaggio è esercitata mediante l’esame paesistico dei progetti, procedimento finalizzato a valutare l’impatto delle trasformazioni proposte sotto il profilo paesaggistico e a verificarne l’ammissibilità in relazione al contesto di riferimento.

3. La finalità e l’oggetto dell’esame paesistico sono definiti dalla normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

Il metodo di esame si applica a tutti i progetti che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi e degli

edifici, sulla base delle linee guida regionali vigenti in materia di esame paesistico dei progetti, alle quali si rimanda integralmente.

L'oggetto della valutazione non è il progetto in sé, ma il progetto in quanto inserito in un determinato contesto paesaggistico; l'esame riguarda pertanto il rapporto tra l'intervento proposto e il paesaggio esistente. Sono soggetti a esame paesistico, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i progetti edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di ampliamento dell'esistente, nonché le infrastrutture e i servizi di interesse pubblico.

4. Al fine di agevolare l'applicazione del metodo di valutazione da parte dei progettisti e di fornire un supporto conoscitivo preliminare per la determinazione della sensibilità del sito, il Documento di Piano è corredato dalla tavola 5 DdP "Carta del paesaggio: individuazione dei valori paesistici del territorio comunale e della sensibilità paesistica", che individua, in via orientativa, le classi di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale.

TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 93 FINALITÀ, NATURA, CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Finalità e natura

Il Piano dei Servizi (PdS), ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005, assicura in relazione alla popolazione residente, insediabile o gravitante sul territorio comunale:

- una congrua dotazione globale di servizi e di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;
- un sistema efficiente e razionale di opere viabilistiche e infrastrutture per la mobilità;
- interventi di edilizia residenziale pubblica;
- una adeguata dotazione di verde pubblico e di uso pubblico;
- corridoi ecologici e sistemi di verde di connessione tra il territorio rurale e quello urbanizzato;
- servizi pubblici aggiuntivi in relazione alla popolazione fluttuante e ai fabbisogni di livello sovracomunali;
- infrastrutture e interventi finalizzati a garantire l'invarianza idraulica e idrologica del territorio

Il Piano dei Servizi costituisce parte integrante e strutturale del Piano di Governo del Territorio e concorre alla definizione delle condizioni di sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

2. Contenuti del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi disciplina:

- gli Ambiti per servizi;
- gli Ambiti tecnologici-civici;
- gli Ambiti della mobilità;
- le aree per servizi da reperire negli interventi soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di costruire convenzionato;

- le modalità di cessione o di monetizzazione delle aree per servizi;
- i servizi immateriali che, nel rispetto della normativa vigente, possono sostituire le cessioni di aree nell'ambito delle dotazioni di servizi disciplinate dal presente Piano;
- le modalità di attuazione degli interventi nelle aree per servizi.

Il Piano dei Servizi si attua in coordinamento con gli strumenti di programmazione economico-finanziaria dell'Amministrazione comunale, ivi compreso il Documento Unico di Programmazione e il Programma triennale delle opere pubbliche.

Restano ferme le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT in materia di perequazione e compensazione ambientale.

3. Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano:

- agli ambiti individuati dal Piano dei Servizi;
- agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione negoziata aventi valore di piano attuativo;
- agli interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato;
- alle prestazioni, attrezzature e dotazioni riconosciute come servizi ai sensi delle presenti Norme di Attuazione.

4. Definizioni operative

4.1 Abitante teorico insediabile. Per gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia subordinati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole alla previa approvazione di piano attuativo o al rilascio del permesso di costruire convenzionato, il Piano dei Servizi prescrive il reperimento e la cessione gratuita perequativa, in favore del Comune, delle seguenti dotazioni minime di aree standard per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, differenziate in relazione alle diverse categorie funzionali delle attività da insediare, fatte salve le prescrizioni delle singole schede di ambito.

a) residenza: 47 mq per abitante insediabile, pari a 60 mq di S.L./abitante (entità abitativa) ovvero di 180 mc;

b) attività produttive industriali e artigianali: 20% della S.L.

c) attività terziarie e direzionali: 100% della S.L.

d) attività commerciali: 100% della S.L.

e) strutture ricettive/alberghiere 100% della S.L.

Fermo restando il rispetto delle dotazioni minime sopra indicate, il Documento di Piano e il Piano delle Regole possono prevedere, in relazione a specifiche esigenze di assetto urbanistico, dotazioni ulteriori o diverse modalità di localizzazione delle aree per servizi, come precisato nelle schede di ambito.

Le dotazioni di cui al presente comma sono da intendersi come dotazioni complessive di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, comprensive delle diverse tipologie funzionali (verde, parcheggi, attrezzature collettive), la cui articolazione è definita dal Piano dei Servizi anche in relazione alle specifiche esigenze locali e alle indicazioni contenute nelle tavole di piano.”

4.2 Requisiti prestazionali:

Per requisiti prestazionali si intendono le caratteristiche qualitative e quantitative minime richieste per la fornitura di prestazioni o per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico, definite per ciascuna tipologia di servizio dagli articoli del presente Piano dei Servizi.

4.3 Servizi immateriali:

Per servizi immateriali si intendono le prestazioni riconosciute di interesse pubblico non necessariamente svolte all'interno di una struttura fisica, ma fornite mediante reti, piattaforme, servizi a domicilio o altre modalità organizzative, secondo quanto disciplinato dal presente Piano dei Servizi e dagli atti convenzionali attuativi.

La loro erogazione è soggetta a verifica periodica da parte dell'Amministrazione comunale, al fine di garantirne la qualità, l'efficacia e la permanenza dei requisiti di interesse pubblico.”

5. Efficacia e vincoli temporali

Le previsioni del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante.

I vincoli preordinati all'esproprio hanno durata quinquennale, ai sensi dell'art. 9, comma 12, della L.R. 12/2005, salvo l'inserimento dell'opera nel programma triennale delle opere pubbliche o l'approvazione di uno strumento attuativo che ne preveda l'attuazione.

Alla scadenza del termine, in assenza di attuazione, i vincoli decadono e l'Amministrazione provvede al riassetto urbanistico delle aree interessate.

Non costituiscono vincoli preordinati all'esproprio le previsioni del Piano dei Servizi che ammettono la realizzazione delle attrezzature e dei servizi anche da parte di soggetti privati, in regime di iniziativa privata o convenzionata, secondo le modalità previste dalle presenti norme.

L'Amministrazione comunale provvede al monitoraggio periodico dello stato di attuazione del Piano dei Servizi, con particolare riferimento all'evoluzione della domanda e dell'offerta di servizi, ai fini dell'eventuale aggiornamento degli strumenti di pianificazione e programmazione.

ARTICOLO 94 CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI

1. Le aree e gli immobili destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale sono classificati nelle seguenti categorie:

Servizi e attrezzature tecnologiche sovracomunali

- Ambiti a servizi di interesse sovracomunale esistenti
- Ambiti per attrezzature tecnologiche di interesse sovracomunale esistenti
- Ambiti per attrezzature tecnologiche di interesse sovracomunale di progetto

Servizi comunali e attrezzature tecnologiche esistenti:

- Ambiti per attrezzature di interesse comune (sedi comunali, aree ed edifici per attrezzature sportive e ricreative, aree ed edifici per servizi culturali, aree per servizi ecclesiastici e religiosi, aree ed edifici per servizi sanitari, sociosanitari ed assistenziali, sedi delle Forze dell'Ordine o della Difesa ed aree ed edifici per servizi cimiteriali);
- Ambiti per istruzione;
- Ambiti a verde pubblico;
- Ambiti degli orti urbani;
- Ambiti per l'edilizia residenziale pubblica;
- Ambiti per parcheggi pubblici
- Ambito di interscambio bus;
- Ambiti per attrezzature tecnologiche.
- Ambiti per reti ecologiche, corridoio ecologici e connessioni ambientali;

Servizi comunali e attrezzature tecnologiche di progetto:

- Ambiti per attrezzature di interesse comune di progetto;
- Ambiti a verde pubblico di progetto;
- Ambiti per parcheggi pubblici di progetto;
- Ambiti di verde pubblico per rimboschimento, rinaturalizzazione e riqualificazione ecologica;
- Ambiti per attrezzature tecnologiche di progetto.

2. L'elenco non è esaustivo: ulteriori servizi potranno essere ammessi per analogia e compatibilità urbanistica, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 95 e dei requisiti prestazionali di cui all'art. 93;

3. Nella tavola 1 PdS - Il sistema dei servizi esistenti e di progetto del Piano dei Servizi e nella relativa legenda sono identificati i servizi puntuali mediante apposita simbologia, da intendersi

come orientativa e non prescrittiva, in coerenza con quanto previsto dall' 95; - Flessibilità funzionale delle destinazioni a servizi previste dal Piano dei Servizi.

4. Concorrono alla dotazione complessiva di servizi anche i servizi privati di interesse generale, qualora assimilabili ai servizi pubblici e finalizzati al soddisfacimento di bisogni collettivi.

5. Tra i servizi di cui al presente articolo possono rientrare, ove ne ricorrano i presupposti, anche i servizi immateriali di cui all'art. 98, qualora idonei a soddisfare bisogni collettivi e riconosciuti dall'Amministrazione comunale

6. Sono considerati di interesse generale i servizi gestiti da soggetti privati che integrano o supportano prestazioni pubbliche e che risultino orientati al soddisfacimento di bisogni collettivi, secondo i criteri di cui al comma 9;

7. Ai sensi dell'art. 9 L.R. 12/2005, i servizi realizzati e gestiti in forma convenzionata concorrono alla dotazione di standard e all'offerta complessiva dei servizi del territorio comunale;

8. Per tali servizi, qualora ne ricorrano i presupposti e nel rispetto della normativa vigente, può essere ammesso il ricorso al permesso di costruire in deroga al PGT, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005, previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

9. Sono orientativamente qualificati come servizi di interesse generale quelli che soddisfano contemporaneamente almeno due dei seguenti requisiti:

- a)** riconoscimento o accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione);
- b)** gestione da parte di enti no-profit o soggetti nei quali l'attività commerciale non risulti prevalente;
- c)** continuità temporale dell'erogazione del servizio;
- d)** accessibilità economica delle prestazioni, anche mediante tariffe concordate con l'Amministrazione Comunale;
- e)** presenza di soggetti di gestione a partecipazione pubblica;
- f)** esistenza di rilevanti finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- g)** attuazione mediante strumenti di partenariato pubblico privato o finanza di progetto;
- h)** stipulazione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplini la gestione del servizio.

La sussistenza dei requisiti è verificata dall'Amministrazione comunale anche in sede di stipula della convenzione di cui agli articoli 96 e 97;

ARTICOLO 95 FLESSIBILITÀ FUNZIONALE DELLE DESTINAZIONI A SERVIZI

1. Ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. n. 12/2005 la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, purchè coerenti con le finalità e i contenuti del Piano stesso, non comporta l'applicazione della procedura di variante ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

2. La valutazione di cui al comma precedente è effettuata sulla base dei seguenti criteri:

- coerenza con le finalità del Piano dei Servizi e con i requisiti prestazionali di cui all'art. 93;
- possibilità di soddisfare altrimenti le esigenze sottese all'originaria previsione del Piano dei Servizi;
- equilibrio tra domanda e offerta di servizi alla scala comunale e, ove rilevante, sovracomunale;
- grado di accessibilità dell'area, con riferimento al sistema della mobilità, al trasporto pubblico e alla dotazione di parcheggi pubblici e privati;
- compatibilità urbanistica e corretta integrazione nel contesto territoriale;
- impatti ambientali, paesaggistici e sul microclima urbano, anche con riferimento all'invarianza idraulica e idrologica;
- compatibilità acustica dell'intervento."

3. Restano ferme le procedure ordinarie di approvazione degli interventi conformi alle previsioni del Piano dei Servizi, secondo le competenze degli organi comunali previste dalla normativa vigente.

ARTICOLO 96 SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI E DI PROGETTO

La tavola 1 PdS "Il sistema dei servizi esistenti e di progetto" del Piano dei Servizi individua, ai fini ricognitivi, i servizi esistenti e, a fini programmatici, i servizi di progetto.

Servizi pubblici esistenti

1. Le aree e gli immobili destinati a servizi esistenti sono classificati ai sensi dell'articolo 93.

2. I servizi esistenti possono essere adibiti a tipologie funzionali diverse, senza variante, previa deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9, comma 15, L.R. 12/2005, nel rispetto dei criteri di cui all'art 95;

2-bis. È ammesso il riadattamento funzionale di edifici dismessi o in corso di dismissione, purché la nuova funzione rientri nei servizi di cui agli articoli 93 e 94;

Gli interventi devono essere supportati da progetto almeno di livello di fattibilità tecnico-economica, e rispettare la normativa edilizia, civile e paesaggistica vigente. I parametri edilizi e la capacità edificatoria sono definiti in sede progettuale.

In tali casi si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 97.2 relative ai servizi pubblici di progetto.

3. In caso di mantenimento della destinazione originaria, è ammesso un ampliamento fino al 20% della Superficie Lorda esistente.

4. Nei servizi per l'istruzione di base e superiore esistenti che ne siano sprovvisti è ammessa la realizzazione di palestre.

5. I cimiteri possono essere ampliati entro le fasce di rispetto, secondo normativa di settore

6. Negli spazi pubblici o d'uso pubblico esistenti è permessa la realizzazione di strutture fisse di servizio, pubblici esercizi, chioschi, se strettamente necessari per la migliore fruizione, sicurezza e funzionalità dello spazio aperto, e comunque entro il limite massimo di mq. **120** di S.L. Gli incrementi di cui sopra sono ammessi previa valutazione comunale del relativo impatto paesistico, dell'adeguatezza della viabilità e della dotazione di parcheggi della zona, della compatibilità dell'intervento in termini di inserimento urbanistico ed architettonico nel contesto.

7. Gli incrementi di cui ai commi 3 e 6 non si applicano agli interventi relativi a servizi realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del presente PGT, qualora disciplinati da convenzioni urbanistiche sottoscritte nei cinque anni precedenti, che abbiano già definito parametri edilizi, capacità edificatoria e modalità attuative.

Tali interventi restano disciplinati dalle previsioni e dagli impegni contenuti nelle convenzioni medesime.

8. Qualora gli interventi riguardino aree private asservite all'uso pubblico, la loro realizzazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini destinazioni, modalità di fruizione e garanzie di continuità del servizio, anche mediante adeguate forme di controllo e monitoraggio.

9. Per gli immobili e le aree destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, la destinazione funzionale e i parametri urbanistici ed edilizi sono disciplinati dal presente Piano dei Servizi. Restano ferme le modalità di intervento edilizio e le

prescrizioni particolari previste dal Piano delle Regole per il Nucleo di Antica Formazione, nonché le disposizioni della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, ove applicabili.

Servizi pubblici di progetto

1. Le previsioni relative ai servizi pubblici di progetto trovano attuazione secondo le modalità di cui ai commi seguenti.

2. Gli interventi devono essere supportati da progetto almeno di livello di fattibilità tecnico-economica e rispettare la normativa urbanistica, edilizia, civile e lavori pubblici vigente.

3. I progetti sono redatti dai soggetti aventi titolo: Comune o altri enti pubblici per gli interventi pubblici; proprietari o promotori per gli interventi privati di interesse pubblico.

L'approvazione degli interventi avviene secondo le procedure ordinarie previste dalla normativa vigente, in relazione alla natura pubblica o privata dell'intervento e nel rispetto delle competenze degli organi comunali.

Nei casi di interventi realizzati e gestiti da soggetti privati o mediante forme convenzionate, è richiesta la preventiva stipula di convenzione urbanistica."

4. Servizi e attrezzature da realizzare mediante acquisizione delle aree

4.1. Le aree individuate nella tavola 1 PdS destinate a servizi pubblici di progetto possono essere acquisite dall'Amministrazione comunale o da altro ente pubblico competente mediante esproprio o accordo bonario nell'ambito del procedimento espropriativo, ferma restando la possibilità di acquisizione mediante cessione volontaria.

4.2. Fino all'acquisizione sono ammessi esclusivamente interventi di natura conservativa e la realizzazione di recinzioni leggere.

4.3. Le aree esterne ai piani attuativi o agli ambiti di trasformazione possono essere acquisite anche mediante compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 11, comma 3, della L.R. 12/2005, ovvero mediante permuta o realizzazione diretta delle attrezzature da parte del proprietario, previa convenzione o accreditamento.

4.4. Alla decadenza dei vincoli, l'Amministrazione provvede al riassetto urbanistico delle aree interessate o, ove ne ricorrano i presupposti, alla reiterazione motivata del vincolo.

Il vincolo preordinato all'esproprio si applica alle aree destinate a servizi che, per loro natura, non possono essere attuate o gestite in forma privata o sussidiaria.

Le altre aree possono essere attuate mediante realizzazione e gestione privata, previa convenzione con il Comune.

5. Servizi ed attrezzature, anche privati, di interesse pubblico o di uso pubblico, da conseguire senza acquisizione.

5.1. I proprietari mantengono la titolarità e la gestione delle aree, conformandosi alle previsioni del Piano dei Servizi. L'attuazione avviene mediante convenzione o altre forme di collaborazione con l'Amministrazione comunale.

6. Superfici permeabili

Gli interventi relativi ai servizi pubblici e di interesse pubblico, sia esistenti sia di progetto, devono garantire la presenza di superfici permeabili idonee a svolgere funzioni di qualificazione ecologica, di regolazione del bilancio idrologico e di miglioramento del microclima urbano, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche, la biodiversità e la qualità ambientale complessiva.

Le superfici permeabili devono essere strutturate secondo criteri ecologici e prestazionali, privilegiando soluzioni basate sulla natura (Nature Based Solutions) e sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), nonché la concentrazione delle superfici in unità funzionali continue, evitando la frammentazione.

7. Gli interventi privati richiedono stipula di convenzione col Comune, che disciplini almeno:

- a) I parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la superficie lorda, la superficie coperta, l'altezza, le distanze, la sagoma e ogni altro parametro rilevante ai fini urbanistici ed edilizi, sono definiti in sede progettuale, in coerenza con le finalità del Piano dei Servizi e approvati secondo le procedure previste dalla normativa vigente;
- b) Fruizione e funzione collettiva;
- c) La garanzia della fruizione dell'attrezzatura o del servizio da parte della collettività;
- d) Criteri di gestione;

7-bis. Nel caso di servizi o attrezzature che, per loro natura, non comportano una fruizione diretta da parte della collettività, quali, a titolo esemplificativo, impianti tecnologici e infrastrutture di servizio a rete, la convenzione urbanistica può prevedere, in luogo delle modalità di fruizione pubblica di cui al comma 7, la realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere o interventi alternativi di interesse pubblico o generale.

Tali opere o interventi devono essere individuati in coerenza con le priorità dell'Amministrazione comunale e risultare funzionalmente equivalenti sotto il profilo del beneficio collettivo generato.

Il valore economico delle opere o degli interventi alternativi è determinato in relazione al costo complessivo di realizzazione dell'attrezzatura o del servizio previsto, quale parametro di riferimento, sulla base di computo metrico estimativo redatto secondo il prezzario regionale vigente per opere pubbliche.

La quantificazione delle prestazioni compensative è definita in sede di convenzione urbanistica, in misura proporzionata:

- all'impatto urbanistico e territoriale dell'intervento;
- alla rilevanza pubblica delle opere alternative individuate.

La valutazione è effettuata dall'Amministrazione comunale con adeguata motivazione.

La stima economica è redatta da professionista incaricato dall'Amministrazione comunale, a spese del soggetto attuatore, secondo criteri predeterminati stabiliti con atto generale.

7-ter. Varianti non sostanziali in corso d'opera

Sono ammesse varianti in corso d'opera ai progetti relativi ai servizi pubblici o di interesse pubblico, purché non sostanziali e finalizzate al miglioramento funzionale, tecnico o gestionale dell'intervento.

Tali varianti non devono comportare modifiche rilevanti dei parametri urbanistici ed edilizi, né alterare le caratteristiche essenziali del progetto approvato, la funzione del servizio o l'interesse pubblico riconosciuto, ferma restando la verifica di coerenza con il Piano dei Servizi.

In ogni caso, le varianti che comportano incrementi della superficie lorda entro il limite massimo del 5% rispetto a quella approvata, nonché modifiche distributive o integrazioni funzionali, sono considerate non sostanziali.

L'approvazione di tali varianti non sostanziali avviene:

- con recepimento diretto mediante variante nel titolo edilizio ai sensi della normativa vigente, previa verifica di conformità da parte dell'ufficio competente, nei casi in cui il progetto originario sia stato approvato dalla Giunta comunale
- con deliberazione della Giunta comunale, e successiva variante del titolo edilizio, nei casi in cui il progetto originario sia stato approvato dal Consiglio comunale.

Resta ferma la necessità di aggiornamento della convenzione urbanistica, ove le varianti incidano sugli obblighi o sulle modalità di gestione del servizio.

ARTICOLO 97 CESSIONE PEREQUATIVA DI AREE PER SERVIZI

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da conseguire negli Ambiti di Trasformazione regolati dal Documento di Piano, attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica nei piani attuativi.

Negli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, il reperimento dei servizi

pubblici e di interesse pubblico o generale avviene mediante applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica nell'ambito dei piani attuativi.

Il Piano dei Servizi prescrive la cessione gratuita perequativa in favore del Comune, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di superficie proporzionata al carico insediativo degli interventi di progetto, determinato ai sensi dell'art. 93, comma 4.1, nonché conforme alle prescrizioni e alle indicazioni contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione.

La cessione perequativa delle aree è disciplinata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005.

Nei casi in cui le schede degli Ambiti di Trasformazione contengano indicazioni prescrittive sulla consistenza e sulla localizzazione delle aree destinate a servizi, l'Amministrazione comunale, qualora il Piano Attuativo non sia presentato nei termini previsti o non sia attivato, può promuovere l'attuazione mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

L'acquisizione delle aree può avvenire mediante le procedure espropriative previste dalla normativa vigente, nei casi e nei limiti in cui sia stato validamente apposto il vincolo preordinato all'esproprio.

2. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da conseguire negli Ambiti regolati dal Piano delle Regole, attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica nei permessi di costruire convenzionati. (AdC e AdR)

Negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole, ivi compresi gli ambiti di completamento, riqualificazione e recupero, per i quali sia previsto il ricorso a permesso di costruire convenzionato, il reperimento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale avviene mediante applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Il Piano dei Servizi prescrive la cessione gratuita perequativa in favore del Comune, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di superficie proporzionata al carico insediativo degli interventi di progetto, determinato ai sensi dell'art. 93, comma 4.1, nonché conforme alle prescrizioni delle schede di ambito.

La cessione perequativa delle aree è disciplinata dalla convenzione urbanistica del Permesso di Costruire convenzionato.

La medesima disciplina si applica agli interventi nel Tessuto Urbano Consolidato, anche diversi dalla nuova costruzione, qualora subordinati dal Piano delle Regole al rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 14, comma 2-bis, della L.R. n. 12/2005.

3. Disposizioni generali

Per cessione perequativa di aree standard si intende sia il trasferimento gratuito in favore del Comune di aree per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, sia la formale costituzione su dette aree di servitù di uso pubblico.

Fatte salve le prescrizioni eventualmente riportate nelle singole schede d'ambito di cui ai già menzionati punti 1) e 2), per il calcolo del reperimento dello standard si rinvia alla suindicata art 93 comma 4.1

Attraverso le convenzioni urbanistiche inerenti ai piani attuativi ed ai permessi di costruire convenzionati le aree standard occorrenti per garantire le suddette dotazioni minime dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, o, a discrezione dell'Amministrazione, formalmente assoggettate a servitù di uso pubblico.

Con le medesime convenzioni dovranno essere assunti, nei confronti del Comune, tutti gli impegni previsti per garantire una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la corretta integrazione dei nuovi insediamenti nel contesto urbano.

Ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005, l'Amministrazione comunale può ammettere la monetizzazione, totale o parziale, delle aree standard qualora il reperimento in sito risulti impossibile o urbanisticamente incongruo.

In tal caso, i soggetti obbligati corrispondono una somma commisurata all'utilità economica conseguita e comunque non inferiore al costo di acquisizione di aree analoghe, determinato secondo criteri stabiliti dall'Amministrazione comunale.

In alternativa alla monetizzazione, possono essere concordate, nell'ambito della convenzione urbanistica, le seguenti modalità:

- la cessione al Comune di altre aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi;
- la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi, anche ulteriori rispetto a quelle strettamente afferenti all'intervento;
- interventi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del verde pubblico e del sistema ambientale.

In ogni caso, il valore delle aree o delle opere deve essere determinato in modo equivalente e proporzionato rispetto all'importo della monetizzazione.

I proventi derivanti dalle monetizzazioni sono destinati alla realizzazione di interventi previsti nel Piano dei Servizi, inclusi quelli diversi dall'acquisizione di ulteriori aree, secondo la programmazione comunale, con priorità per gli interventi previsti dal Piano dei Servizi.

La cessione di alloggi all'Amministrazione comunale, finalizzata all'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, può essere riconosciuta, previa valutazione di interesse pubblico, quale forma alternativa di assolvimento degli obblighi di reperimento degli standard.

Le modalità di assolvimento degli obblighi di cui al presente articolo sono definite nell'ambito della convenzione urbanistica, sulla base delle priorità e degli indirizzi dell'Amministrazione comunale in materia di servizi.

ARTICOLO 98 SERVIZI IMMATERIALI

1. In alternativa alla cessione o monetizzazione delle aree per servizi, l'Amministrazione comunale può consentire la fornitura di un servizio immateriale, previa valutazione di interesse pubblico e di convenienza amministrativa.

Il valore del servizio è determinato secondo il seguente criterio di equivalenza:

- Importo dovuto (monetizzazione o compensazione) diviso costo annuo del servizio determina il numero di anni di fornitura.

2. Il costo annuo di riferimento è determinato annualmente dall'Amministrazione comunale con apposito atto, sulla base dei costi effettivi di attivazione e gestione del servizio.

3. La fornitura del servizio avviene previa stipula di apposita convenzione che regola:

- i requisiti della fornitura;
- la durata del servizio;
- le modalità di revisione in caso di variazioni significative dei costi;
- le penali in caso di inadempimento;
- le garanzie;
- le procedure di cessazione e subentro.

4. I servizi forniti in attuazione del presente articolo sono equiparati, a tutti gli effetti, alle opere di urbanizzazione secondaria.

5. Il ricorso alla fornitura di servizi immateriali è facoltativo e può essere autorizzato dall'Amministrazione comunale esclusivamente in alternativa alla monetizzazione o al reperimento di aree per servizi all'esterno dell'ambito di intervento.

ARTICOLO 99 INCREMENTO DEL FABBISOGNO DI SERVIZI GENERATO DAI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

1. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si intendono mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti quelli definiti dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i., ovvero i passaggi tra le categorie funzionali: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale.

Nei casi di mutamento d'uso che comportino incremento del fabbisogno di servizi, si applicano le disposizioni di cui all'art. 93, comma 4 delle presenti Norme

ARTICOLO 100 SERVIZI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AFFERENTI AGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. Per gli interventi edilizi diretti consentiti dal Piano delle Regole, non soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, il Piano dei Servizi prescrive che l'area oggetto di intervento sia adeguatamente servita dalle opere di urbanizzazione primaria.

2. Qualora tali opere non risultino già disponibili, il richiedente il titolo edilizio è tenuto, ai sensi dell'art. 12, comma 2, DPR 380/2001, a realizzare contestualmente le opere mancanti, a proprie spese, unitamente all'intervento edilizio proposto.

ARTICOLO 101 INFRASTRUTTURE VIARIE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

1. Il Piano dei Servizi si integra con il Piano Urbano del Traffico.

2. Il Piano dei Servizi individua le aree destinate ad attrezzature ed infrastrutture per la mobilità, esistenti e di progetto.

3. Tali aree comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (D.L. n. 285 del 30 aprile 1992) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali" e le infrastrutture funzionali al trasporto pubblico: stazioni passeggeri del trasporto pubblico (compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi, parcheggi. Su tali aree, qualora non siano già utilizzate per infrastrutture della mobilità, nelle more della realizzazione delle previsioni di Piano, non è consentito nessun intervento di trasformazione. Le suddette aree, se destinate ad infrastrutture per la mobilità di competenza comunale, si intendono gravate di vincolo preordinato all'esproprio.

4. Il Piano dei Servizi individua altresì l'area di salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità, così come definita all'interno delle Norme del Piano delle Regole all'art. 71 - Salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità.

5. Per le soluzioni progettuali inerenti alla viabilità sovralocale si prescrive la concertazione delle soluzioni, fin dalle fasi preliminari di progettazione e/o di Piano Attuativo, con i competenti settori della Provincia di Monza Brianza.

6. Per gli interventi di riconfigurazione e messa in sicurezza di alcuni tratti/nodi della viabilità comunale e per l'implementazione dell'attuale rete dei percorsi ciclabili che interessino i percorsi delle linee di T.P.L. esistenti e i relativi punti di fermata, è necessario che gli stessi siano opportunamente verificati con l'Agenzia per il T.P.L. del Bacino della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia, anche ai fini degli accertamenti relativi alla sussistenza delle condizioni di sicurezza ai sensi del D.P.R. n. 753/1980.

ARTICOLO 102 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

1. La classificazione stradale compete all'Ente proprietario della strada. La rete viaria comunale è classificata secondo quanto disposto dall'art. 2 del Codice della Strada, dal D.M. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (art. 36 del D.Lgs. 285/1992, Nuovo Codice della Strada), nonché dalla DGR 27/09/2006 n. 8/3219.

2. La classificazione suddivide le strade in due ambiti – urbano ed extraurbano – articolati nelle tipologie indicate dalla normativa di riferimento (A, B, C, D, E, F, F1, F2, F bis).

3. In tutti gli ambiti del PGT è consentito adeguare e ampliare le strade esistenti, nonché migliorare le intersezioni, in funzione delle caratteristiche e peculiarità dei luoghi. Le indicazioni relative alla viabilità, alle piste ciclabili e al percorso della linea leggera del trasporto pubblico contenute nelle tavole del PGT possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto preliminare dell'opera, senza necessità di preventiva variante al Piano.

4. Nei soli casi in cui le schede d'ambito o le norme del PGT individuino espressamente una strada o infrastruttura come prescrittiva, in sede di progettazione esecutiva è consentito discostarsi dalle previsioni di tavola entro i seguenti limiti:

- adeguamenti delle strade esistenti: massimo 5 m per lato;

- nuove strade: massimo 10 m per lato.

ARTICOLO 103 TRACCIATO DELLA METROTRANVIA LEGGERA (LRT – LIGHT RAIL SYSTEM)

1. Il tracciato della metrotranvia leggera Cologno – Vimercate con fermate nei comuni di: Cologno Monzese, Brugherio, Carugate, Agrate Brianza, Concorezzo e Vimercate è identificato con apposito simbolo nelle tavole 3 DdP Le strategie e gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, 2 PdR Ambiti funzionali del Piano delle Regole e 1 PdS Il sistema dei servizi esistenti e di progetto del Piano dei Servizi. Il tracciato è allo stato indicativo e sarà definito dal progetto di fattibilità, da quello definitivo ed esecutivo. Il percorso necessario allo sviluppo di tale tracciato va comunque salvaguardato da interventi che ne ostacolino l'esecuzione.

2. Alla presentazione dei progetti di fattibilità tecnico economico ed esecutivi dell'infrastruttura sarà compito dell'amministrazione comunale armonizzare il percorso con l'identificazione particolareggiata degli attraversamenti, delle tutele di sicurezza, delle indicazioni stradali precisando i meccanismi attraverso i quali informare la cittadinanza su fermate, percorso, ecc.

3. In assenza di progettazione di fattibilità tecnico-economica, il tracciato individuato nelle tavole di Piano ha valore indicativo e di salvaguardia. Le eventuali fasce di rispetto e le limitazioni all'edificazione saranno definite in sede di approvazione del progetto dell'infrastruttura, sulla base delle normative vigenti e delle caratteristiche tecniche dell'opera. Fino a tale momento, gli interventi urbanistici ed edilizi ricadenti in prossimità del tracciato dovranno essere valutati anche in relazione alla compatibilità con la futura realizzazione dell'infrastruttura.

ARTICOLO 104 SERVIZI ED INFRASTRUTTURE NEL SOTTOSUOLO

1. Il Piano dei Servizi deve intendersi integrato dal vigente Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (PUGSS) ai sensi dell'art. 9 comma 8 della L.R. n. 12/2005, ai fini del governo e della pianificazione della infrastrutturazione nel sottosuolo. Gli elaborati del PUGSS sono allegati al Piano dei Servizi per farne parte integrante e settoriale.

ARTICOLO 105 AREE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE E DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. In relazione ai sistemi territoriali di carattere rurale-paesaggistico-ambientale, si individuano, alle tavole 3 DdP Le strategie e gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, 2 PdR Ambiti funzionali del Piano delle Regole e 1 PdS Il sistema dei servizi esistenti e di progetto del Piano dei Servizi. con valore prescrittivo e prevalente, sistemi di tutela paesaggistica mediante la rete verde di ricomposizione paesaggistica (RV) con valenza anche di rete ecologica - quale unità di riferimento degli spazi rurali, naturali e periurbani, così come indicato nelle norme del P.T.C.P. di Monza e Brianza. Nella tavola 5 DdP Rete ecologica regionale, provinciale e comunale vengono armonizzati i contenuti della rete ecologica regionale, provinciale e comunale, giungendo a una loro migliore definizione che può fungere anche da elemento di implementazione e correzione delle previsioni della Rete Ecologica a scala più vasta. La Rete Ecologica comunale si interfaccia anche con la Rete di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 59 delle Norme del Piano delle Regole, cogliendone indicazioni e prescrizioni.

ARTICOLO 106 PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

1. Ai sensi della DGR n. 8/6148 del 2007 il Piano dei servizi disciplina l'uso delle aree verdi e dei corridoi ecologici ricadenti nel perimetro del PLIS, come indicato nella tavola 1 PdS Il sistema dei servizi esistenti e di progetto, con le relative modalità di intervento, per le quali si rimanda all'art. 62 del Piano delle Regole.

ARTICOLO 107 ELEMENTI DI RIMANDO AL PIANO DELLE REGOLE E AL DOCUMENTO DI PIANO

1. Nella tavola 1 PdS Il sistema dei servizi esistenti e di progetto del Piano dei Servizi, al fine di poter valutare l'insieme dei provvedimenti di pianificazione paesistico ambientale, in relazione al sistema dei servizi esistenti e di progetto, sono identificati anche ambiti che non trovano un corrispettivo puntuale nelle Norme del Piano dei Servizi. Per ciascuno di essi si rimanda ai contenuti delle Norme tecniche del Piano delle Regole del Documento di Piano.