



Comune di Biassono

Provincia di Monza e Brianza

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Sindaco Borgomastro Angelo Piero Malegori	Assessore Delegato all'Urbanistica Silvano Meregalli
---	--

Ufficio di Piano

Area Sviluppo del Territorio - Servizio Urbanistica

Arch. Danilo Lavelli

Pianificazione urbanistica e redazione elaborati PGT

ATI: arch. Paolo Riganti (capogruppo), arch. Giovanni Alifredi,
arch. Alex Fubini, arch. Roberto Tognetti
Collaboratori: arch. Rossella Enrico, arch. Simona Muscarino,
arch. Filomena Pomilio, arch. Andrea Bigatti

Studio Geologico

dott. Raffaele Boninsegni - dott. Luca Laveni

PUGSS

dott. Giovanni Capulli - dott. Marco Pialorsi

Rapporto Ambientale

arch. Dante Perego

Servizio legale

avv. Micaela Chiesa - avv. Roberta Bertolani - avv. Alberto Ponti

Norme Tecniche di Attuazione

SETTEMBRE 2012

Studio arch. Paolo Riganti

Via Papa Giovanni XXIII, 34
Bellinzago Lombardo
20060 - Milano

paolo.riganti@gmail.com
www.studiopaoloriganti.net
tel/fax: 0295382961

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO 1 – Contenuti e ambito di applicazione del Piano delle Regole.....	3
Art. 1 - Ambito di applicazione del Piano delle Regole e rapporti con gli altri documenti del PGT	3
Art. 2 – Contenuti del Piano delle Regole.....	3
Art. 3 – Documenti del Piano delle Regole.....	3
Art. 4 - Valore ed efficacia elaborati	4
Art. 5 – Parametri urbanistici ed edilizi	4
CAPO 2 – Principi Generali	9
Art. 6 – Disciplina delle destinazioni funzionali.....	9
Art. 7 – Disciplina delle capacità insediative.....	9
Art. 8 – Attuazione del Piano.....	10
Art. 9 – Rapporto con il Piano dei Servizi	12
Art. 10 – Disciplina degli interventi edilizi	12
ART. 11 – Dotazione di parcheggi privati pertinenziali.....	13
TITOLO II – DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	14
CAPO 1 – TESSUTO CONSOLIDATO - Nuclei di Antica Formazione - NAF	14
Art. 12 - Definizione	14
Art. 13 - Disciplina.....	14
Art. 14 – Modalità di intervento nei NAF.....	16
Art. 15 - Criteri progettuali per la tutela e valorizzazione dei caratteri architettonici e insediativi dei NAF	17
Art. 16 – Destinazioni funzionali non ammesse.....	19
CAPO 2 - TESSUTO CONSOLIDATO - Zone Residenziali Consolidate - B.....	20
Art. 17 – Definizione	20
Art. 18 – Destinazioni funzionali escluse	20
Art. 19 - Utilizzo della capacità insediativa	20
Art. 20 – B1 – zone residenziali con tipologie edilizie miste e densità edilizie medie	21
Art. 21 – B2 – zone residenziali con densità edilizie medie	21
Art. 22 – B3 – zone residenziali con densità edilizie medio – basse.....	22
Art. 23 – B4 – zone residenziali con densità edilizie basse	23
Art. 24 – B5 - zone residenziali con densità edilizie basse e caratterizzare da aree pertinenziali verdi di valore	23
Art. 25 – B6 - zone residenziali di rilocalizzazione delle attività interessate dalla Pedemontana	24
Art. 26 - Vp - Aree di verde privato.....	24
CAPO 3 - TESSUTO CONSOLIDATO - Zone per attività economiche	25
Art. 27 – Definizione	25
Art. 28 - Zone produttive interne al comparto industriale di Biassono – D1	25
Art. 29 – Zone commerciali e terziarie – D3	26
CAPO 4 – Attività commerciali.....	27
Art. 30 – Disposizioni generali per le attività commerciali.....	27
Art. 31 - Commercio al dettaglio. Tipologie delle strutture di vendita	27
Art. 32 - Commercio al dettaglio. Criteri di localizzazione.....	27
Art. 33 - Commercio al dettaglio. Interventi consentiti e modalità attuative.....	28
Art. 34 - Commercio all'ingrosso. Criteri localizzativi e modalità attuative	28
Art. 35 - Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa.....	28
Art. 36 - Parcheggi privati relativi agli usi commerciali.....	28

Art. 37 - Impianti distribuzione carburanti.....	29
CAPO 5 - Territorio rurale.....	31
Art. 38 Zona agricola	31
Art. 39 – Tipologie costruttive nel territorio agricolo.....	33
Art. 40 – interventi sugli edifici esistenti	33
Art. 41 - Zone produttive in ambito Agricolo – D2.....	34
Art. 42 - Zone di compensazione previste dalla realizzazione della Pedemontana	34
Art 43 - G - Aree di salvaguardia ambientale	34
TITOLO III – SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE	35
CAPO 1 – Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici, sismici	35
Art. 44 – Contenuti e documenti.....	35
Art. 45 – Fattibilità geologica per le azioni di Piano	35
Art. 46 – Interventi ammissibili nelle classi di fattibilità geologica	36
Art. 47 – Provvedimenti inerenti la normativa antisismica	36
Art. 48 – Vincoli idraulici di difesa del suolo	37
Art. 49 - Accorgimenti in fase esecutiva per tutti gli interventi urbanistici.....	37
CAPO 2 – Fasce di rispetto e vincoli ambientali	38
Art. 50 – Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile.....	38
Art. 51 – Aree boscate	39
Art. 52 – Aree di rispetto cimiteriale	39
Art. 53 – Fasce di rispetto ferroviario	39
Art. 54 - Aree di rispetto stradale	40
Art. 55 - Elettrodotti e relativa fascia di rispetto	40
Art. 56 – Aree oggetto di interventi di trasformazione.....	40
Art. 57 - Esame paesistico progetti	40
CAPO 3 - Tutele sovraordinate	42
Art. 58 - Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro	42
ART. 59 – Aree di pertinenza della viabilità in progetto	42
ART. 60 – Immobili con vincolo diretto in base agli art. 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004	43
ART. 61 – Immobili vincolati automaticamente in base all'art.12 del D.Lgs. 42/2004	43
ART. 62 – Vincoli in base all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.....	43
ART. 63 – Aree della Rete Ecologica Comunale.....	44
TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI.....	45
Art. 64 - Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.....	45
Art. 65 - Edifici in contrasto con il PGT.....	45
Art. 66 - Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati ed adottati.....	46
Art. 67. Abrogazione di norme	46

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 – Contenuti e ambito di applicazione del Piano delle Regole

Art. 1 - Ambito di applicazione del Piano delle Regole e rapporti con gli altri documenti del PGT

1. Il Piano delle Regole è un atto del Piano di Governo del territorio che secondo le disposizioni dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione degli ambiti di trasformazione individuati e regolati dal Documento di Piano e delle aree destinate a servizi disciplinate dal Piano dei Servizi.

Art. 2 – Contenuti del Piano delle Regole

1. Il piano delle regole ha i seguenti contenuti:

- a) Individua e disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano e le aree disciplinate dal Piano dei Servizi.
- b) Individua e disciplina gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, riportati nella Tav. R1.1.
- c) Indica gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale.
- d) Recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
- e) Individua gli ambiti sottoposti alla disciplina dei seguenti Parchi regionali:
- Parco del Lambro
- f) Individua e disciplina le aree di valore paesaggistico-ambientale.
- g) Indica i vincoli per la difesa del suolo e quelli amministrativi.
- h) Indica le aree regolate da provvedimenti amministrativi in itinere o comunque vigenti, alle quali non si applica la presente disciplina.
- i) Individua e disciplina le aree agricole

Art. 3 – Documenti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si compone dei seguenti documenti:

- a) Norme di attuazione;
- b) Schede degli Ambiti di Riqualificazione
- c) tav. R1.1 – Ambiti territoriali omogenei; scala 1:5000;
- d) tav R2.1 - Vincoli di tutela e salvaguardia - vincoli idrogeologici; scala 1:5000;

- e) tav R2.2 - Vincoli di tutela e salvaguardia - vincoli ambientali paesaggistici e architettonici; scala 1:5000;
- f) tav R2.3 - Vincoli di tutela e salvaguardia - fasce di rispetto; scala 1:5000.
- g) tav. R3.1 - Nuclei di antica formazione - Centro storico - Analisi dei valori storico-morfologici; scala 1:2000;
- h) tav. R3.2 - Nuclei di antica formazione - San Giorgio - Analisi dei valori storico-morfologici; scala 1:1000;
- i) tav R4.1 – Nuclei di antica formazione - Centro storico -Tipologie di intervento; scala 1:1000;
- l) tav R4.2 – Nuclei di antica formazione - San Giorgio -Tipologie di intervento; scala 1:1000;

2. Sono parte integrante del Piano delle Regole i seguenti elaborati contenuti nel Documento di Piano:

- a) Tav. D.3 - Carta di sensibilità del paesaggio
- b) Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale

Art. 4 - Valore ed efficacia elaborati

1. Il Piano delle Regole, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante, ha carattere vincolante e produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esso rimane vigente a tempo indeterminato ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della L.R. 12/05 e s.m. e i.

2. I documenti di cui al precedente art. 3 hanno carattere prescrittivo.

Art. 5 – Parametri urbanistici ed edilizi

1. St – Superficie territoriale (mq) è la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento sia diretto che subordinato a Piano attuativo. Essa comprende tutte le aree fondiari destinate alla edificazione, quelle necessarie alla dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale così come definiti dal Piano dei Servizi e le aree destinate alla viabilità pubblica.

2. Ut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) è la Superficie Lorda di Pavimento edificabile per ogni mq di Superficie territoriale.

3. Sf – Superficie fondiaria (mq) è costituita dalla superficie di pertinenza degli edifici esistenti o in progetto. Essa non comprende gli spazi già di uso pubblico nonché le aree destinate alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli e agli spazi destinati alle dotazioni di servizi definite dal Piano dei Servizi.

5. If – Indice fondiario (mq/mq) è la Superficie Lorda di Pavimento edificabile per ogni mq di Superficie fondiaria.

6. Slp – Superficie lorda complessiva di pavimento (mq) è la misura degli spazi agibili rilevante ai fini della dotazione dei carichi urbanistici. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese nel profilo esterno delle pareti

perimetrali calcolate in conformità alle normative regionali vigenti in attuazione delle norme sul risparmio energetico, al netto delle esclusioni indicate nelle seguenti lettere. Per le destinazioni residenziali, terziarie amministrative non vengono conteggiate nella Slp:

- a. Gli spazi aperti quali porticati, logge, balconi, terrazzi, cavedi, piani pilotis, vani scala e vani ascensore.
- b. Gli spazi privati utilizzabili dal pubblico quali passaggi pedonali e gallerie, assoggettati permanentemente al predetto uso mediante specifico atto di asservimento.
- c. I vani sottotetto di altezza media inferiore a 1,50 m e non collegati direttamente al piano sottostante.
- d. I piani interrati e seminterrati per i tre quarti dell'altezza interna netta, di altezza interna non superiore a 2.50 m. La mancata verifica del presente criterio in locali esistenti comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della Slp.
- e. le superfici dei locali adibiti al ricovero delle autovetture fino a un massimo corrispondente alle quantità stabilite dalla Legge 24.03.1989 n. 122.

Per le destinazioni produttive vigono le seguenti ulteriori specifiche:

- *serbatoi industriali e silos*

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è considerata nei computi in misura pari alla loro proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno.

Non sono considerate nei computi le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

- *tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura*

Sono considerate nei computi tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura.

Non sono computate nella Slp le strutture retrattili ancorate agli edifici, realizzate a protezione delle aperture, senza binari ancorati al suolo e purché aventi dimensioni – misurate nella loro massima estensione- inferiori a mq 6.

- *tettoie*

Le tettoie di pertinenza degli edifici e gli aggetti superiori a metri 1,20, non sono considerate nei computi fino alla concorrenza percentuale massima del 5% della Slp massima ammissibile nel relativo lotto edificabile e comunque fino ad una dimensione complessiva massima di mq 100.

Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

- *volumi tecnici e magazzini automatici*

I volumi tecnici, e i magazzini automatici non sono considerati nei computi fino alla concorrenza percentuale massima del 5% della Slp massima ammissibile nel relativo lotto edificabile e comunque fino ad una dimensione complessiva massima di mq 100.

Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

7. SC – Superficie coperta

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalla superfici esterne delle murature perimetrali.

Dal computo della SC sono comunque incluse le parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, superiori a ml. 1,20.

Per le destinazioni produttive vigono le seguenti ulteriori specifiche:

a. *serbatoi industriali e silos*

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è considerata nei computi in misura pari alla loro proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno.

Non sono considerate nei computi le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

b. tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura

Sono considerate nei computi tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura.

Non sono computate nella Sc le strutture retrattili ancorate agli edifici, realizzate a protezione delle aperture, senza binari ancorati al suolo e purché aventi dimensioni – misurate nella loro massima estensione- inferiori a mq 6.

c. tettoie

Le tettoie di pertinenza degli edifici, non sono considerate nei computi fino alla concorrenza percentuale massima del 5% della Sc massima ammissibile nel relativo lotto edificabile e comunque fino ad una dimensione complessiva massima di mq 100. Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

d. volumi tecnici e magazzini automatici

I volumi tecnici, e i magazzini automatici non sono considerati nei computi fino alla concorrenza percentuale massima del 5% della Slp massima ammissibile nel relativo lotto edificabile e comunque fino ad una dimensione complessiva massima di mq 100. Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

Per quanto riguarda le tettoie, volumi tecnici e magazzini automatici la proiezione della Sc deve essere comunque calcolata ai fini della verifica delle distanze.

8. RC - Rapporto di copertura

Definisce la massima SC – Superficie coperta ammissibile sulla SF – Superficie fondiaria; si esprime in valore percentuale.

9. V – Volume (mc). Esclusivamente ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario, la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) è da moltiplicarsi per un coefficiente pari a 3.

10. H – Altezza (m) è la distanza tra il punto più basso del piano di spicco dell'edificio, calcolato alla quota del piano più basso dei vari fronti dell'edificio e l'estradosso del punto più alto della copertura.

11. Lh - Linea di altezza (m) è la linea definita dall'intersezione dell'intradosso del piano di copertura con la parete verticale esterna dell'edificio.

12. SP – Superficie permeabile

Area ricompresa all'interno della Sf – Superficie fondiaria che deve essere conservata permeabile o resa tale in modo da lasciar penetrare le acque nel sottosuolo; si misura in mq. e generalmente consiste in superficie a prato o altra sistemazione con materiali naturali che permetta il drenaggio dell'acqua. Non sono conteggiate le superfici sovrastanti eventuali edifici interrati indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

13. CA – Consistenza arborea

Numero di essenze arboree da porre a dimora nella Sf – Superficie fondiaria, compresi gli alberi di alto fusto già esistenti; gli alberi andranno disposti in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto ai fabbricati ed alle relative visuali.

14. Ip – Indice di permeabilità

Definisce la minima SP – Superficie permeabile in rapporto alla Sf – Superficie fondiaria; si esprime in valore percentuale.

15. Ica – Indice di consistenza arborea

Definisce il numero essenze arboree CA – Consistenza arborea da porre a dimora in funzione della SLP - Superficie lorda di pavimento; si misura in numero di alberi di alto fusto/mq SLP.

16. Df - Distanza tra pareti finestrate dei fabbricati

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti finestrate o parti di pareti finestrate che si fronteggiano di edifici diversi. Tale distanza si calcola anche per pareti di uno stesso edificio nel caso in cui le finestre contribuiscano a determinare i requisiti aereoilluminanti. Si calcola anche quando solo una delle due pareti è finestrata. Tale distanza deve essere mantenuta anche rispetto a pareti senza finestre appartenenti a fronti finestrate e arretrate o avanzate di una quota minore di metri 1,5 rispetto alla parete finestrata.

Tale distanza si misura in ml ed è calcolata tra i due punti più vicini delle rispettive pareti, considerando come filo parete la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta.

17. Dc - Distanza dai confini di proprietà

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti perimetrali o parti di pareti dell'edificio ed i confini di proprietà.

Tale distanza si misura in ml. ed è misurata tra i due punti più vicini tra le pareti e la linea di confine del lotto, considerando come filo pareti la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta.

18. Ds - Distanza dal ciglio della strada

E' la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali o parti di pareti dell'edificio che fronteggiano strade e il ciglio delle strade stesse; per ciglio della strada si intende il limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine.

Tale distanza si misura in ml. considerando come filo parete la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta.

E' misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT; qualora il ciglio della strada non coincida con il limite della proprietà catastale, e quest'ultimo ricada all'esterno dello spazio occupato dalla strada, la distanza si misura dal limite del sedime stradale esistente.

19. Distanza tra fabbricati

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti perimetrali o parti di pareti di due edifici distinti.

Tale distanza si misura in ml ed è misurata tra i due punti più vicini tra il perimetro degli edifici, considerando come filo pareti la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta.

20. Ap – Area di pertinenza

Sono le aree fondiari e territoriali individuate nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole, ai fini del calcolo degli indici urbanistici, in base alle prescrizioni di zona di cui ai successivi articoli.

Per le aree di pertinenza di edifici esistenti o realizzati nel corso della attuazione del P.G.T. i computi relativi all'utilizzo degli indici di edificabilità varranno solo per rendere eventualmente sature le stesse aree, ossia per la completa utilizzazione su di esse della edificabilità concessa dagli indici urbanistici.

In tutte le zone, ai fini della determinazione delle aree di pertinenza di cui al presente articolo, non si tiene conto dei frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T.

21. P - Arredi da giardino e ricovero attrezzi – pertinenze

Sono individuate quali pertinenze, le opere e i manufatti destinati in modo durevole a servizio o adornamento di edifici quali i manufatti di ingresso integrati nelle recinzioni, i ripostigli, i vani per ricovero attrezzi, i manufatti per il gioco, le legnaie, i gazebo, gli spazi per il ricovero degli autoveicoli, le tettoie, i manufatti per il ricovero degli animali e le serre non destinati all'attività agricola professionale.

Non è soggetta alla verifica dei parametri sopra indicati la realizzazione di attrezzature per ricovero attrezzi da giardino, arredi quali gazebo, pergolati, barbecue e similari, di superficie complessiva non superiore a 5 mq per ogni area di pertinenza, di altezza massima di 2,50 m., misurata al colmo di copertura. Tali attrezzature devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente e sono ammesse anche nelle zone di verde privato.

Fatte salve le altre norme che regolamentano le autorimesse, è ammessa la loro realizzazione in confine di proprietà o ad una distanza 1,50 metri dallo stesso, purché l'autorimessa disti metri 5,00 dal fabbricato principale esistente sul lotto o sul lotto adiacente e metri 1,50 qualora non li fronteggi e con altezza massima di m. 2,50 all'estradosso del punto più alto della copertura.

CAPO 2 – Principi Generali

Art. 6 – Disciplina delle destinazioni funzionali

1. Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione, salvo i casi indicati nella disciplina delle zone omogenee, e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito.

2. Il passaggio da una all'altra destinazione funzionale con opere e senza opere è sempre ammesso in coerenza con le previsioni dell'art. 52 della LR 12 del 2005 e s.m.i.

3. Nei casi stabiliti dal Piano dei Servizi i mutamenti di destinazione d'uso con opere sono tenuti alla corresponsione della dotazione di servizi determinati in rapporto alle destinazioni d'uso finali.

4. Nel rispetto di quanto previsto dal T.U.LL. n. 1265/34 e dal regolamento Locale di Igene, all'interno del perimetro del centro abitato, così come definito dalla Legge 22/10/1971 n. 865, è vietato l'inserimento di nuove attività (produttive, artigianali, di deposito e di servizio) in cui si effettuano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del DM 05/09/94 e successive modificazioni e integrazioni.

Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrono alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati all'ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove lavorazioni/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

Art. 7 – Disciplina delle capacità insediative

1. Le capacità insediative massime ammesse sono definite con la disciplina degli ambiti territoriali omogenei.

2. Sono fatte salve le SIp esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e contestuale ricostruzione.

3. La capacità insediativa derivante dalla verifica dei parametri urbanistico/edilizi sull'area di riferimento deve risultare vincolata con specifico atto notarile di asservimento di cui al comma 4.

4. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.

L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita, non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia. Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti di pianificazione comunale.

Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la SIp utilizzata, il relativo indice di edificabilità riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

Art. 8 – Attuazione del Piano

1. L'attuazione del Piano delle Regole salvo diverse specificazioni contenute negli articoli che disciplinano gli ambiti territoriali avviene:

- a) con modalità diretta non convenzionata sino al concorrere della SIp esistente o comunque con l'utilizzo dell'indice territoriale di zona, fatto salvo quanto previsto all'art.7 del PdS, nei casi in cui il PdS non richieda una dotazione di aree per servizi pubblici o nei casi di monetizzazione delle aree;
- b) con modalità diretta convenzionata qualora sia prevista dal PdS la dismissione di aree per servizi pubblici, o nei casi in cui sia ammessa l'attuazione degli Ambiti di Riqualificazione senza l'approvazione di un Piano Attuativo;
- c) mediante Piani Attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, qualora l'intervento preveda:
 - i. il ridisegno urbanistico di un'area;
 - ii. una ristrutturazione urbanistica con modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale;
- d) mediante Piani Attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista all'interno degli Ambiti di Riqualificazione; in questi casi il Piano Attuativo deve essere esteso a tutto l'ambito individuato dalla Tavole di Piano

2. La convenzione allegata al permesso di costruire disciplina:

- a) le cessioni di aree per servizi pubblici;
- b) le modalità di reperimento e/o adeguamento delle dotazioni di servizi indicate dal Piano dei Servizi;
- c) le modalità di realizzazione e gli obblighi, anche gestionali, del soggetto attuatore qualora ci si avvalga della facoltà di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale;
- d) le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- e) le forme di pubblicità.

3. Il procedimento per il rilascio dei permessi di costruire convenzionati, è disciplinato dal Regolamento Edilizio, anche con riferimento alle modalità di presentazione del progetto, ai fini dell'accessibilità dei dati e della pubblicità del progetto presentato.

4. E' fatto salvo quanto prescritto in merito alla gestione, disciplina, ampiezza e misure di protezione dei vincoli culturali - paesaggistici dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché dalla normativa vigente applicabile ai vincoli sovraordinati di altra natura.

5. Per i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del Piano delle Regole, si applica la procedura di adozione ed approvazione prevista dall'art. 14, comma 4-bis, l.r. 12/05 e s.m.i. attribuendosi la competenza dell'adozione alla Giunta Comunale.

6. La Tavola R1.1 - Ambiti territoriali omogenei, individua gli Ambiti di Riqualficazione. All'interno di queste aree gli interventi sono subordinati ad un Piano Attuativo, o qualora sia previsto PdC convenzionato, esteso a tutto l'ambito secondo le indicazioni ed i parametri contenuti nelle Schede degli Ambiti di Riqualficazione allegati alle presenti NTA. Per gli edifici esistenti, in assenza del Piano Attuativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non preveda la demolizione e ricostruzione di interi edifici e il cambio di destinazione d'uso per una quota maggiore del 50% della Slp esistente e fatto salvo quanto previsto dell'art. 60 delle presenti norme.

7. L'ammissibilità delle proposte di Piano Attuativo o PdC convenzionato è subordinata ad una dimostrata e condivisibile integrazione urbana degli interventi, che devono inserirsi correttamente nel contesto, adeguando l'impatto visuale e migliorando la dotazione infrastrutturale.

In particolare:

- riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica delle aree oggetto di intervento;
- ottimizzazione e miglioramento degli spazi e delle attrezzature per la città pubblica;
- miglioramento dell'accessibilità al territorio dal punto vista veicolare, ciclabile e pedonale, con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle opere infrastrutturali;
- valorizzazione e salvaguardia delle risorse ecologico – ambientali e paesistiche presenti sul territorio, con particolare riferimento agli elementi che definiscono l'identità e la leggibilità del contesto locale e alla salvaguardia dei cono visuali di particolare pregio paesaggistico;
- riqualificazione di aree occupate da edifici incongrui (per ragioni di evidente obsolescenza, scarsa integrazione con il contesto, ecc.) e superfetazioni edilizie, con la previsione della demolizione degli stessi edifici e delle superfetazioni e la sistemazione delle aree liberate;
- previsione di soluzioni progettuali di qualità che prevedano in particolare:
 - parcheggi di pertinenza preferibilmente interrati sotto gli edifici;
 - contenimento dei consumi energetici;
 - corretto inserimento ambientale degli impianti tecnologici;
 - rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive del tessuto di antica formazione;
 - cura nella sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, compresa l'individuazione di aree per la raccolta dei rifiuti.

Dal punto di vista *tecnico-procedurale* sono applicabili i seguenti criteri generali per la valutazione delle proposte:

- ad ogni incremento del carico urbanistico previsto deve corrispondere un analogo miglioramento nella dotazione di servizi e di infrastrutture urbane e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia in termini di maggiore dotazione, sia in termini di effettiva realizzazione;
- l'intervento di riqualificazione urbanistica va interpretato in maniera più ampia e completa possibile, senza determinare "residui" in termini di aree non coinvolte o non progettate (in relazione agli ambiti da trasformare), oppure di opere, pubbliche e private, non coperte da finanziamento.

8. Qualora nella proposta siano previsti, oltre ai requisiti precedenti che determinano la qualità dell'intervento, almeno due delle seguenti condizioni:

- dotazione aggiuntiva di servizi pubblici o di uso pubblico rispetto alla dotazione minima dovuta;
- corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti correlati ad opere non direttamente connesse all'intervento;
- esecuzione di opere di urbanizzazione, che non siano a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- esecuzione di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili, in misura superiore a quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia;

L'Amministrazione comunale può consentire un incremento edificatorio in misura non superiore al 5% della capacità edificatoria consentita dal P.G.T. con applicazione dell'lt o dell'lf massimo dell'ambito. L'incremento edificatorio è commisurato all'entità, al valore economico e all'interesse delle opere e delle cessioni aggiuntive ed è subordinato alla dimostrata compatibilità urbanistica dell'intervento, qualora non in contrasto con le NTA del vigente PTC del parco della Valle del Lambro.

9. La procedura di valutazione e attuazione degli interventi di Piano Attuativo o di PdC convenzionato è la medesima definita dall'art. 6 e seguenti dei criteri per la pianificazione attuativa e gli atti di programmazione negoziata previsti nel Documento di Piano.

Art. 9 – Rapporto con il Piano dei Servizi

1. Ogni intervento di trasformazione che preveda un incremento di capacità insediativa, anche attraverso un cambio di destinazione d'uso, è sottoposto alle verifiche di standard a servizi di cui agli art. 9 – 10 - 11 – 12 del Piano dei Servizi.

Art. 10 – Disciplina degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente legislazione regionale che qui si intende integralmente riportata:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, nelle sue articolazioni;
- nuova costruzione, nelle sue diverse articolazioni;
- ristrutturazione urbanistica.

2 Gli interventi edilizi così definiti si applicano a tutti i tessuti ed aree previste dal PdR con l'esclusione dei tessuti ricompresi nei Nuclei di Antica Formazione – N.A.F. per cui il PdR prevede specifiche modalità di intervento edilizio ed urbanistico.

ART. 11 – Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. La realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali per edifici residenziali è regolata dalla vigente legislazione nazionale e regionale; possono essere ricavati nei piani interrati o nei piani fuori terra dell'edificio, nelle aree di pertinenza dell'edificio e anche su aree esterne all'area pertinenziale, e con l'obbligo di almeno un posto auto ad unità immobiliare.

2. Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali, il volume da prendere a riferimento è costituito dalla SLP – Superficie lorda di pavimento per una altezza teorica di ml. 3,00.

3. La dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere inoltre reperita in tutti gli interventi edilizi che comportano un aumento della Slp o incremento delle unità immobiliari.

4. I parcheggi pertinenziali sono calcolati al netto degli spazi di accesso e manovra e aventi le seguenti dimensioni minime pari a m. 2,50x 5,00.

5. Per le altre destinazioni funzionali è obbligatorio reperire la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali:

- attività produttive con slp minore di 100 mq: 1 posto auto ogni 50 mq di SLP;
- attività produttive con slp compresa tra 100 e 500 mq: 1 posto auto ogni 75 mq di SLP;
- attività produttive con slp compresa tra 500 e 1000 mq: 1 posto auto ogni 100 mq di SLP
- attività produttive con slp superiore a 1000 mq: 1 posto auto ogni 150 mq di SLP
- attività terziarie: come per le attività residenziali.

In caso di Piani Attuativi e per i PdC convenzionati per destinazioni funzionali non residenziali, qualora le attività previste lo rendano opportuno, l'Amministrazione può richiedere una dotazione di spazi a parcheggio privato pertinenziale maggiore di quanto indicato nel presente comma.

6. I posti auto pertinenziali di cui al presente articolo dovuti ad interventi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione possono essere reperiti anche all'esterno dei NAF con un limite 150 metri di distanza dal perimetro della zona. Tale vincolo pertinenziale deve essere garantito con atto notarile da trascrivere nei registri immobiliari.

TITOLO II – DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO 1 – TESSUTO CONSOLIDATO - Nuclei di Antica Formazione - NAF

Art. 12 - Definizione

1. I Nuclei di Antica Formazione (NAF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche riconoscibili.

2. Le tav R3.1 e R3.2 - I Nuclei di Antica Formazione – Analisi dei caratteri storico-architettonici individuano:

A – edificio di pregio

CE1 – complesso edilizio che mantiene i caratteri insediativi e architettonici del nucleo di antica formazione.

CE2 – complesso edilizio con prevalenza dei caratteri insediativi e architettonici del nucleo di antica formazione e con la presenza di interventi in contrasto.

CE3 - complesso edilizio in cui i caratteri insediativi e architettonici del nucleo di antica formazione sono alterati da interventi in contrasto.

CE4 – complesso edilizio di recente costruzione e in contrasto con i caratteri insediativi e architettonici del nucleo di antica formazione.

Art. 13 - Disciplina

1. La tav R4.1 e la Tav R4.2 - Nuclei di antica formazione – Tipologie di intervento - identificano e disciplinano gli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti indicati all’articolo precedente.

2. In particolare sono consentiti:

- Edifici di tipo A: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

- Edifici di tipo B1: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi interventi di demolizione parziale e totale degli edifici, salvo che per motivi di natura statica non risolvibili con diverse e adeguate tecniche costruttive.

- Edifici di tipo B2: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- Edifici di tipo B3: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi con Piani Attuativi interventi di demolizione e ricostruzione secondo le modalità descritte nei commi seguenti.

- Edifici di tipo B4: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi con Piani Attuativi interventi di demolizione e sostituzione edilizia secondo le modalità descritte nei commi seguenti.

3. All'interno dei complessi edilizi CE1, CE2, CE3 e CE4, individuati nella tav R3.1 e R3.2, sono ammessi, attraverso il ricorso ad un Piano Attuativo, interventi volti alla salvaguardia dei caratteri architettonici ed insediativi presenti, alla riqualificazione e rigenerazione del tessuto edilizio anche attraverso l'eliminazione di elementi di disturbo e degrado, alla valorizzazione e incentivazione dell'intero complesso edilizio attraverso l'inserimento di attività commerciali, terziarie, di servizio; la valorizzazione delle corti interne ai complessi edilizi. I Piani Attuativi devono avere i seguenti caratteri:

- essere di iniziativa pubblica e/o se privata essere promosso da almeno il 50% dei proprietari (o aventi diritto) delle unità immobiliari;
- facilitare l'insediamento di attività volte alla rivitalizzazione del NAF;
- valorizzare quali spazi di uso collettivo le corti interne;
- riqualificazione dell'ambiente urbano.

Sono quindi favorite le seguenti azioni:

- la progressiva utilizzazione delle corti in spazi di uso collettivo,
- la creazione di alcuni spazi di aggregazione e di ritrovo,
- la creazione di un centro commerciale naturale organizzato per piccoli poli interni alle corti,
- l'insediamento di attività commerciali, terziarie, destinate al ristoro e alla somministrazione di cibi e bevande,
- l'eliminazione degli elementi e dei volumi in contrasto con i caratteri originari,
- la riqualificazione ambientale e urbana,

è consentito attraverso la formazione di un piano attuativo:

- recuperare superfici abitabili all'interno dei volumi esistenti
- fare interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione, ad esclusione degli edifici di tipo A, B1 e B2, nelle modalità di seguito descritte
- fare interventi di nuova costruzione secondo le modalità di seguito descritte

4. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti a verifica dei seguenti requisiti da assumersi anche come temi di negoziazione:

- congruenza con i criteri progettuali di cui all'art. 15;
- assoggettamento ad uso pubblico di almeno il 50% delle aree delle corti interne; in questi casi per ogni mq di area assoggettata ad uso pubblico è possibile realizzare 0,3 mq di SLP;
- verifica dei parcheggi pertinenziali;
- negli edifici B4 gli interventi di demolizione e sostituzione edilizia possono portare ad un manufatto edilizio in parte o in tutto diverso dallo stato di fatto se le nuove volumetrie sono maggiormente coerenti con i caratteri insediativi originari del NAF; in questi casi è ammesso un ampliamento dei volumi fino ad un massimo del 20%; non possono essere superate per una misura superiore a metri 1,00 le altezze esistenti considerando solo gli edifici classificati A- B1- B2- B3 all'interno del complesso edilizio o, nei casi in cui l'altezza dell'edificio oggetto degli interventi è superiore, è ammessa dello stato di fatto ante demolizione;
- i nuovi volumi possono essere realizzati o come ampliamento dei fabbricati B3, e B4 o attraverso la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica; in tutti i casi tali

- interventi sono ammessi se le nuove volumetrie sono maggiormente coerenti con i caratteri insediativi originari del NAF;
- destinazione funzionale ai piani terreni: commerciale, distribuzione cibi e bevande, servizi pubblici e privati.
 - Gli aumenti di SLP previsti nel presente comma devono essere realizzati in coerenza con i caratteri insediativi del NAF e del complesso edilizio, in particolare: non possono essere superate per una misura superiore a metri 1,00 le altezze esistenti considerando solo gli edifici classificati A- B1- B2- B3 all'interno del complesso edilizio, i nuovi volumi devono completare i vuoti esistenti senza alterare il tessuto storico, le coperture devono rispettare i caratteri tipologici tradizionali.

Art. 14 – Modalità di intervento nei NAF

1. Manutenzione ordinaria

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con il seguente l'articolo 15 e a condizione che i materiali utilizzati per le rifiniture esterne degli edifici di impianto originario, risultino appartenenti alla tradizione edilizia locale. Per gli edifici di recente costruzione i materiali e le tecniche utilizzate devono concorrere a mitigare le incongruenze con i caratteri tradizionali.

2. Manutenzione straordinaria

Interventi edilizi, opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare. I materiali e le tecniche costruttive per gli elementi esterni devono rispettare la tradizione edilizia locale. Per gli edifici di recente costruzione i materiali e le tecniche utilizzate devono concorrere a mitigare le incongruenze con i caratteri tradizionali.

3. Restauro tipologico e risanamento conservativo

Interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. I materiali e le tecniche costruttive per gli elementi esterni devono rispettare la tradizione edilizia locale. Non è possibile modificare la sagoma esterna dell'edificio salvo nel caso di eliminazione di superfetazioni.

4. Ristrutturazione edilizia

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente a condizione che tali modifiche rispettino l'impianto architettonico e morfologico originario. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi

elementi ed impianti. Attraverso questi interventi è ammessa una modifica delle altezze degli edifici per un massimo cm 30 e una modifica del filo esterno del fabbricato per un massimo di cm 15 con l'esclusivo scopo di realizzare opere di adeguamento antisismico e di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio stesso. Non è possibile modificare la sagoma esterna dell'edificio salvo nel caso di eliminazione di superfetazioni o elementi estranei all'impianto originario. Per gli edifici A e B1 non sono ammessi interventi di demolizione parziale e totale degli edifici, salvo che per motivi di natura statica non risolvibili con diverse e adeguate tecniche costruttive.

5. Nuova costruzione

Interventi di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente o per gli edifici B4 anche con diversa sagoma. I nuovi volumi devono rapportarsi con i valori storico architettonici del NAF, seguendone le modalità tipologiche, morfologiche e proporzionali al fine di realizzare un insieme costruttivo coerente che valorizzi il patrimonio esistente. L'armonizzazione con il contesto potrà essere raggiunta anche con nuove proposte tipologiche ed architettoniche delle quali sia chiara la validità progettuale e denunciato il carattere distintivo del linguaggio architettonico utilizzato. I progetti architettonici dovranno confrontarsi con le tipologie e le architetture tradizionali ponendo attenzione alla funzione, alle metodologie e finalità degli elementi che potranno essere ripensati anche con soluzioni innovative sia in materiali, sia in tecnologie.

2) la costruzione di manufatti edilizi interrati dovrà essere realizzata in modo che gli elementi tecnici esterni, non vadano a compromettere l'unitarietà e la qualità degli spazi aperti delle corti

Art. 15 - Criteri progettuali per la tutela e valorizzazione dei caratteri architettonici e insediativi dei NAF

Le indicazioni, gli indirizzi progettuali del presente articolo devono essere declinati in coerenza con le origini, le tipologie e le specifiche peculiarità architettoniche e insediative di ogni singolo edificio. Sono ammesse progettazioni che reinterpretino tali stilemi in chiave innovativa e funzionale se le soluzioni proposte sono migliorative e valorizzano nell'insieme l'edificio e l'insediamento, senza perdere i caratteri storici e architettonici originari. E' compito delle Commissioni competenti in materia edilizia e paesaggistica verificare la coerenza degli interventi edilizi con gli obiettivi generali del Piano di Governo del Territorio e di valorizzazione e salvaguardia dei nuclei di Antica Formazione.

I progetti architettonici dovranno confrontarsi con il manufatto edilizio con proposte e soluzioni che pongono maggiore attenzione alla funzione degli elementi preesistenti, alle metodologie e finalità progettuali a cui gli elementi rispondevano, alla composizione delle facciate, al rapporto dei pieni e vuoti, che ad una acritica riproposizione di elementi architettonici *tradizionali*. Le indicazioni riportate, che derivano da un'analisi degli elementi architettonici tradizionali e delle relative funzioni e tecniche costruttive, devono essere una traccia per i progetti che possono anche proporre soluzioni innovative sia in materiali, sia in tecnologie.

Per gli edifici recenti o che hanno subito interventi che hanno compromesso la riconoscibilità storico – architettonica, gli interventi devono essere volti ad una riqualificazione complessiva con l'eliminazione o la sostituzione degli elementi di scarsa qualità edilizia e in contrasto con i caratteri tipologici, con attenzione alla

funzione degli elementi dell'architettura tradizionale, alle metodologie e finalità progettuali a cui gli elementi rispondevano, alla composizione delle facciate, al rapporto dei pieni e vuoti, pur conservando una riconoscibilità rispetto alle architetture tradizionali.

Materiali

- per le coperture: tetti con struttura a travi, travetti e assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente; coperture in coppi in cotto; grondaie in rame; comignoli in mattoni e coppi.
- per le chiusure delle aperture: infissi in legno a colorazione naturale o neutra; serramenti in legno con ante alla lombarda o riproposizione delle persiane, sempre in legno, solo se già esistenti; cornici delle forometrie in pietra (possibilmente locale) o semplicemente dipinte con spessore di almeno 15 cm, altrimenti bordatura in mattoni, davanzali in pietra locale proporzionati alle cornici; inferriate interne rispetto al filo facciata con proporzioni consone e disegno semplice;
- orizzontamenti di balconi-logge e strutture di scale esterne in legno, anche per elementi da sostituire, con parapetti in legno o ferro a disegno semplice;
- intonaco a calce tinteggiato, oppure riproposizione della tessitura muraria a vista, nuovi pilastri intonacati a calce, o rivestiti in mattoni, o in legno.
- per le pavimentazioni ed altri elementi esterni: pavimenti in cotto per portici oppure in porfido o lastricato rustico in pietra, specie per le parti carrabili; Evitare la collocazione di statue, fontane et similari, arredi in graniglia di cemento o stucco.

La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche dei nuclei antichi va effettuata solo in caso di assoluta necessità e con elementi che ne riprendano il disegno, i materiali, o dove giustificato da motivi compositivi e/o funzionali con elementi innovativi che si inseriscano opportunamente nella composizione della facciata, pur avendo caratteri esplicitamente odierni.

La Commissione per il Paesaggio potrà, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altre finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

Impianti tecnologici

Le modalità, la forma e la collocazione degli impianti tecnologici non deve compromettere i caratteri architettonici dell'edificio e neanche interferire con particolari elementi di pregio.

In ogni caso, si dovrà procedere riducendo al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici.

I misuratori dei consumi (contatori) dovranno inoltre essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate o un loro coerente inserimento, oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti.

Le attrezzature tecnologiche relative ad impianti di condizionamento dovranno essere collocate all'interno dell'edificio e mai in facciata. Elementi quali antenne e parabole dovranno essere posizionati sulla falda non prospiciente spazi pubblici. In caso di falde affacciatisi interamente su spazi pubblici, il posizionamento di tali elementi tecnologici dovrà avvenire in considerazione della posizione di minor impatto rispetto al contesto circostante.

Tinteggiatura esterna

Nell'ipotesi che gli interventi previsti per gli edifici facenti parte del nucleo antico prevedano la tinteggiatura esterna degli stessi, la scelta dei colori dovrà essere effettuata sulla base del piano del colore, qualora esistente, ovvero dovrà essere

concordata preventivamente con l'ufficio tecnico comunale e, comunque, la scelta del colore dovrà essere effettuata nella gamma delle terre oppure dei colori ocra.

Spazi interni comuni

In sede di attuazione dei piani attuativi entro le aree definite dal presente strumento, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla stipulazione di convenzioni con i privati finalizzate a garantire l'accessibilità pubblica degli spazi interni comuni.

Le eventuali ricostruzioni di edifici o parti di essi non potranno occupare in modo diverso le aree e, quindi, modificare le caratteristiche degli spazi liberi.

E', in ogni caso, vietato occupare cortili e, in generale, spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere (anche provvisorie - chiostrine), senza aver preventivamente ottenuto il relativo titolo abilitativo riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata.

Art. 16 – Destinazioni funzionali non ammesse

1. Le destinazioni funzionali sono liberamente ammissibili, senza un rapporto percentuale predefinito. Sono escluse le attività commerciali con superfici superiori a quelle previste dall'art. 32 e artigianali al servizio della residenza con superfici di vendita superiori a 150 mq, attività industriali, attività artigianali che non siano al servizio della residenza.

CAPO 2 - TESSUTO CONSOLIDATO - Zone Residenziali Consolidate - B

Art. 17 – Definizione

1. Le Zone Residenziali Consolidate sono parti del territorio urbano prevalentemente destinate ad attività residenziali. Tali aree sono distinte nelle successive sottocategorie in base alla localizzazione, alle tipologie edilizie prevalenti:

- B1 – zone residenziali centrali con tipologie edilizie miste e densità edilizie medie
- B2 – zone residenziali con tipologie edilizie medie
- B3 - zone residenziali con densità edilizie medio – basse
- B4 - zone residenziali con densità edilizie basse
- B5 – zone residenziali con densità edilizie basse e caratterizzate da aree pertinenziali verdi di valore
- B6 - zone residenziali di rilocalizzazione delle attività interessate dalla Pedemontana

Art. 18 – Destinazioni funzionali escluse

1. In tutte le zone residenziali sono ammesse tutte le funzioni senza limiti, conformemente all'art. 6 delle presenti norme. Sono espressamente vietate le attività produttive, le attività artigianali che non siano a servizio della residenza, le attività agricole.

Art. 19 - Utilizzo della capacità insediativa

1. La capacità insediativa delle zone B è espressa dall'indice fondiario di ciascuna zona, calcolato sulla superficie fondiaria prima degli interventi.

2. Fino all'utilizzo del 50% delle capacità insediative dei singoli lotti non sono richiesti specifici prestazioni di qualità edilizia, oltre quelli previsti dalla normativa vigente. Per l'utilizzo completo dell'indice fondiario è necessario che i nuovi edifici, o le porzioni di nuova costruzione comunque definita, che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, raggiungano 100 punti di *Requisiti prestazionali di qualità edilizia* secondo la tabella seguente.

consumo risorse:

classe energetica (punti 30)

produzione acqua sanitaria (punti 10)

sistemi recupero acque piovane (punti 10)

carichi ambientali:

materiali ecosostenibili (punti 20)

energia da fonti rinnovabili (punti 30)

confort edificio:

orientamento edificio (punti 10)
isolamento acustico (punti 10)
sistemi di raffrescamento (punti 10)
sistemi di riscaldamento (punti 10)
inerzia termica (punti 10)

In caso di raggiungimento parziale del punteggio si potrà utilizzare solo la relativa percentuale di capacità insediativa residua, secondo la seguente formula:

$SLP \text{ realizzabile} = 50\% I_f + 50\% (SLP \text{ massima} - SLP \text{ esistente}) \times \text{punteggio} / 100$

Nel caso di punteggio di Requisiti prestazionali maggiore di 100, non è comunque possibile realizzare SLP superiori a quelle previste dall'indice fondiario di zona (I_f).

3. La definizione delle qualità tecniche delle prestazioni ambientali e la modalità di calcolo sono definiti nel Regolamento Edilizio aggiornato.

Art. 20 – B1 – zone residenziali con tipologie edilizie miste e densità edilizie medie

1. Gli interventi edilizi sono ammessi in coerenza dei seguenti parametri di zona:

$I_f = 0,83 \text{ mq/mq}$

$H = 15 \text{ m}$

$R_c \text{ massima} = 50\%$

$I_p \text{ minima} = 30\%$

$I_{ca} \text{ minima} = 1/50$ calcolato solo per la SLP di nuova costruzione

$D_c = 0 \text{ m.}$ per costruzioni in aderenza o previa convenzione tra confinanti, 5 m o metà dell'altezza del fronte quando superiore a m 10.

$D_f = 10 \text{ m}$ o altezza del fronte edificio più alto quando superiore a m 10.

$D_s =$ allineamento sul fronte stradale, in contiguità di fronti su strada esistenti; complanarità con il fronte esistente per eventuali sopralti con L_h massima pari a metri 6,50 e nel rispetto dei limiti del D.M. 1444/1968, art. 9; 5 m. in ogni altro caso.

2. I lotti su cui insistono edifici con prevalente destinazione industriale o artigianale, interni alle zone B1, alla dismissione delle attività produttive devono essere riutilizzati con destinazioni ammesse alla zona alle seguenti condizioni:

- attuazione attraverso piano attuativo esteso all'intero lotto;
- verifica dei parametri di zona, indipendentemente delle consistenze edilizie esistenti;
- dismissione aree a servizi pubblici secondo quanto regolato dal Piano dei Servizi.

Nel caso in cui le volumetrie esistenti consentano la realizzazione di una Superficie Lorda di Pavimento maggiore di quella ammessa dall'indice fondiario di zona, l'utilizzo della superficie eccedente all' I_f può essere proposto nell'attuazione dei principi di negoziazione contenuti all'art. 8 delle presenti norme.

Art. 21 – B2 – zone residenziali con densità edilizie medie

1. Indici di zona:

$I_f = 0,63 \text{ mq/mq}$

H = 15 m

Rc = 40%

Ip = 30%

Ica minima = 1/50 calcolato solo per la SLP di nuova costruzione

Dc = 0 m. per costruzioni in aderenza o previa convenzione tra confinanti, 5 m o metà dell'altezza del fronte quando superiore a m 10.

Df = 10 m o altezza del fronte edificio più alto quando superiore a m 10.

Ds = allineamento sul fronte stradale, in contiguità di fronti su strada esistenti; complanarità con il fronte esistente per eventuali sopralzi con Lh massima pari a metri 6,50 e nel rispetto dei limiti del D.M. 1444/1968, art. 9; 5 m. in ogni altro caso.

2. I lotti su cui insistono edifici con prevalente destinazione industriale o artigianale, interni alle zone B2, alla dismissione delle attività produttive devono essere riutilizzati con destinazioni ammesse alla zona alle seguenti condizioni:

- attuazione attraverso piano attuativo esteso all'intero lotto;
- verifica dei parametri di zona, indipendentemente delle consistenze edilizie esistenti
- dismissione aree a servizi pubblici secondo quanto regolato dal Piano dei Servizi

Nel caso in cui le volumetrie esistenti consentano la realizzazione di una Superficie Lorda di pavimento maggiore di quella ammessa dall'indice fondiario di zona, l'utilizzo della superficie eccedente all' If può essere proposto nell'attuazione dei principi di negoziazione contenuti all'art. 8 delle presenti norme.

Art. 22 – B3 – zone residenziali con densità edilizie medio – basse

1. Gli interventi edilizi sono ammessi in coerenza dei seguenti parametri di zona:

If = 0,53 mq/mq

H = 11,5 m.

Rc massima = 40%

Sp Ip = 40%

Ica minima = 1/50 calcolato solo per la SLP di nuova costruzione

Dc = 0 m. per costruzioni in aderenza o previa convenzione tra confinanti, 5 m o metà dell'altezza del fronte quando superiore a m 10.

Df = 10 m o altezza del fronte edificio più alto quando superiore a m 10.

Ds = allineamento sul fronte stradale, in contiguità di fronti su strada esistenti; complanarità con il fronte esistente per eventuali sopralzi con Lh massima pari a metri 6,50 e nel rispetto dei limiti del D.M. 1444/1968, art. 9; 5 m. in ogni altro caso.

2. I lotti su cui insistono edifici con prevalente destinazione industriale o artigianale, interni alle zone B3, alla dismissione delle attività produttive devono essere riutilizzati con destinazioni ammesse alla zona alle seguenti condizioni:

- attuazione attraverso piano attuativo esteso all'intero lotto;
- verifica dei parametri di zona, indipendentemente delle consistenze edilizie esistenti
- dismissione aree a servizi pubblici secondo quanto regolato dal Piano dei Servizi

Nel caso in cui le volumetrie esistenti consentano la realizzazione di una Superficie Lorda di pavimento maggiore di quella ammessa dall'indice fondiario di zona, l'utilizzo della superficie eccedente all' I_f può essere proposto nell'attuazione dei principi di negoziazione contenuti all'art. 8 delle presenti norme.

3. Le aree individuate nella tavola R1.1 come B3a hanno un indice I_f 0,3 mq/mq.

Art. 23 – B4 – zone residenziali con densità edilizie basse

1. Gli interventi edilizi sono ammessi in coerenza dei seguenti parametri di zona:

$$I_f = 0,40 \text{ mq/mq}$$

$$H = 8,5$$

$$R_c \text{ massima} = 30\%$$

$$I_p = 50\%$$

I_{ca} minima = 1/50 calcolato solo per la SLP di nuova costruzione

$D_c = 0$ m. per costruzioni in aderenza o previa convenzione tra confinanti, 5 m o metà dell'altezza del fronte quando superiore a m 10.

$D_f = 10$ m o altezza del fronte edificio più alto quando superiore a m 10.

$D_s =$ allineamento sul fronte stradale, in contiguità di fronti su strada esistenti; complanarità con il fronte esistente per eventuali sopralti con L_h massima pari a m. 6,50 e nel rispetto dei limiti del D.M. 1444/1968, art. 9; 5 m. in ogni altro caso.

2. I lotti su cui insistono edifici con prevalente destinazione industriale o artigianale, interni alle zone B4, alla dismissione delle attività produttive devono essere riutilizzati con destinazioni ammesse alla zona alle seguenti condizioni:

- attuazione attraverso piano attuativo esteso all'intero lotto;
- verifica dei parametri di zona, indipendentemente delle consistenze edilizie esistenti
- dismissione aree a servizi pubblici secondo quanto regolato dal Piano dei Servizi

Nel caso in cui le volumetrie esistenti abbiano da permettano la realizzazione di Superficie Lorda di pavimento maggiore di quella ammessa dall'indice fondiario di zona, l'utilizzo della superficie eccedente all' I_f può essere proposto nell'attuazione dei principi di negoziazione contenuti all'art. 8 delle presenti norme.

Art. 24 – B5 - zone residenziali con densità edilizie basse e caratterizzare da aree pertinenziali verdi di valore

1. Indici di zona:

Per lotti saturi : I_f = ampliamento edificio sino al 30% di I_{fp} esistente.

$I_f = 0,16$ mq/mq da applicarsi esclusivamente ad interventi di ampliamento su edifici esistenti con Piano Attuativo

$$H = 8,5 \text{ m}$$

$$R_c = 20\%$$

$$I_p = 60\%$$

I_{ca} minima = 1/20 calcolato solo per la SLP di nuova costruzione

$$D_c = 5 \text{ m}$$

$$D_f = 10 \text{ m}$$

$$D_s = 5 \text{ m}$$

2. Gli interventi che interessano parti dei giardini devono contenere un progetto delle aree pertinenziali verdi che dimostri la salvaguardia dei valori ambientali esistenti in termini qualitativi e di consistenza.

Art. 25 – B6 - zone residenziali di rilocalizzazione delle attività interessate dalla Pedemontana

1. Indici di zona:

If = definito in base alle volumetrie esistenti, regolarmente assentite, da rilocalizzare/ rilocalizzate

H = 8,5 m

Rc = 30%

Sp $\underline{I_p}$ = 50%

Ica minima = 1/50 calcolato solo per la SLP di nuova costruzione

Dc = 0 m. per costruzioni in aderenza o previa convenzione tra confinanti, 5 m o metà dell'altezza del fronte quando superiore a m 10.

Df = 10 m o altezza del fronte edificio più alto quando superiore a m 10.

Ds = allineamento sul fronte stradale, in contiguità di fronti su strada; complanarità con il fronte esistente per eventuali sopralzi entro un massimo di 6,50 metri e nel rispetto dei limiti del D.M. 1444/1968, art. 9; 5 m. in ogni altro caso.

Art. 26 - Vp - Aree di verde privato

1. Sono aree prevalentemente non edificate che partecipano a determinare la funzionalità e diversificazione ecologica degli ambienti urbani. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione, miglioramento e potenziamento del verde ornamentale.

2. Indici di zona:

I_p = 90%

Rc = 1%

3. E' ammessa la realizzazione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino di cui all'art. 5.

CAPO 3 - TESSUTO CONSOLIDATO - Zone per attività economiche

Art. 27 – Definizione

1. Le Zone Produttive Consolidate sono parti del territorio urbano prevalentemente destinate ad attività economiche produttive di beni e servizi.

- D1 – zone produttive interne al comparto industriale di Biassono
- D3 - zone commerciali e terziarie

2. Sono escluse le seguenti destinazioni funzionali:

- a) Attività residenziali
- b) Attività agricole

Art. 28 - Zone produttive interne al comparto industriale di Biassono – D1

1. Indici di zona.

Uf = 1 mq/mq

Rc = 50%

Sp = 15%

Ica minima = 1/50 calcolato solo per la SLP di nuova costruzione

H = 12 m. altezze maggiori potranno essere concesse in casi di comprovate necessità funzionali all'attività produttiva.

Dc = 5 m.

Df = 10 m.

Ds = 7,5 m

2. Gli interventi che interessano lotti a confine o di affaccio ad aree residenziali devono adottare sistemi di mitigazione degli effetti in contrasto con tali destinazioni:

- mantenimento di una fascia verde alberata
- realizzazione di recinzioni opache
- evitare lavorazioni esterne che producano rumori e polveri

3. Ogni intervento di trasformazione che preveda un incremento di capacità insediativa, anche attraverso un cambio di destinazione d'uso, è sottoposto alle verifiche di standard a servizi di cui agli art. 9 – 10 - 11 del Piano dei Servizi.

4. L'insediamento di attività commerciali con superfici di vendita superiori a 150 mq (300 mq per le attività di ristoro e distribuzione cibi e bevande) devono essere attuate attraverso Piano Attuativo o progetto di dettaglio con PdC convenzionato che verifichi i seguenti requisiti:

- presenti un piano della mobilità coerente con il sistema cittadino
- non sia in contrasto con le funzioni prevalenti industriali dell'area
- verifichi i requisiti del piano dei servizi

- siano rispettati principi di negoziazione contenuti all'art. 8 delle presenti norme.

5. All'interno del perimetro dell'insediamento dell'impresa produttiva è consentita la realizzazione di volumi tecnologici quali spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti di servizio e di pertinenza delle strutture produttive (produzione e/o distribuzione dell'energia meccanica, elettrica e termica e per la realizzazione di condizioni ambientali idonee alla produzione e conservazione dei beni e ad assicurare la salute dei lavoratori, quali impianto elettrico e cabine di trasformazione, impianto idrico per l'acqua industriale, impianto termico per la produzione di acqua calda e vapore necessari per le lavorazioni, impianti di condizionamento e antincendio) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'impresa produttiva di beni e servizi insediata.

Art. 29 – Zone commerciali e terziarie – D3

1. Sono parti del territorio urbanizzato destinate ad attività terziarie e amministrative, di distribuzione e vendita, attività ricreative e di spettacolo

2. Destinazioni funzionali escluse

In tutte le zone commerciali e terziarie non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- a) attività produttive
- b) attività residenziali
- a) attività agricole

3. Indici di zona.

Uf = 0,5 mq/mq

H = 10 m.

Rc = 50%

Dc = 5 m.

Df = 10 m.

Ds = 5 m.

4. Gli interventi sono sottoposti alle verifiche di standard a servizi di cui agli art. 9 – 10 - 11 del Piano dei Servizi.

CAPO 4 – Attività commerciali

Art. 30 – Disposizioni generali per le attività commerciali

1. Le attività commerciali e di pubblico esercizio, per tutto quanto non specificamente riportato nel presente Titolo, sono assoggettate alle norme generali del Piano delle Regole.
2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Titolo e le restanti prescrizioni del Piano delle Regole, prevalgono le prime, in quanto costituiscono normativa speciale.
3. Per tutto quanto non specificato alle presenti norme si rimanda alla normativa di settore vigente.
4. Il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo il caso in cui nell'intervento edilizio siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs.114/98.

Art. 31 - Commercio al dettaglio. Tipologie delle strutture di vendita

1. Le attività del commercio al dettaglio in sede fissa, come definito dal Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, si suddividono nelle seguenti tipologie:
VIC - esercizi di vicinato: Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq.
MS - medie strutture di livello 1: Esercizi con una superficie di vendita tra 250 e 2.500 mq.
GSV - Grandi strutture di vendita: Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq e classificati secondo la DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 s.m.i.

Art. 32 - Commercio al dettaglio. Criteri di localizzazione

1. Il Piano delle Regole consente la localizzazione delle attività commerciali sul territorio comunale nel tessuto consolidato (zone NAF - B – D) in relazione alle caratteristiche delle diverse tipologie di attività come definite all'art. 31 e salvo quanto disposto dalla normativa sovraordinata.
2. Ai fini di determinare le condizioni di ammissibilità per l'insediamento delle diverse tipologie di attività commerciali, nella Tabella 1 sono precisate le tipologie consentite in ciascuna zona, sia che si tratti di una nuova costruzione sia di un cambio di destinazione d'uso.
3. Sono fatte salve le prescrizioni per le singole zone.

ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO	TIPOLOGIA COMMERCIALE AMMESSA	FORMA UNITARIA AMMESSA
Nuclei di Antica Formazione - A	VIC – MS1	SI FINO A 600 MQ.
Zone consolidate B (escluse le B5 – B6 – D2)	VIC – MS1	SI FINO A 1500 MQ
Zone consolidate D1	VIC – MS1 – MS2	SI FINO A 1500 MQ
Zone consolidate D3	VIC – MS1 – MS2	SI FINO A 1500 MQ

Tabella 1. Disciplina della localizzazione delle tipologie commerciali

Art. 33 - Commercio al dettaglio. Interventi consentiti e modalità attuative

1. Sono consentiti ampliamenti delle strutture del commercio al dettaglio in sede fissa esistenti, nei seguenti limiti:
 - fino al limite dimensionale della tipologia commerciale ammessa, ai sensi all'art. 31 e 32;
 - nelle quantità definite dalla legislazione regionale vigente in materia per le grandi strutture di vendita.
2. Gli interventi di ampliamento sono ammessi previo il reperimento di spazi a parcheggio privati, di cui all'art. 11 e di quelli pubblici ai sensi delle norme tecniche del Piano dei Servizi.
3. L'Amministrazione comunale valuta il corretto inserimento dell'esercizio commerciale rispetto al sistema della viabilità e degli accessi e alla localizzazione degli spazi a parcheggio, pertinenziali e pubblici.
4. Negli atti abilitativi, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle attività commerciali dovranno essere fornite con riferimento a uno o più delle tipologie di cui all'art. 31.

Art. 34 - Commercio all'ingrosso. Criteri localizzativi e modalità attuative

1. Le attività di commercio all'ingrosso sono ammesse unicamente nella zona D1 previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale che è chiamata a valutare: il corretto inserimento dell'opera rispetto al sistema della viabilità e degli accessi; la localizzazione degli spazi a parcheggio; l'inserimento paesistico dell'opera; la realizzazione di opere di compensazione ambientale ove necessario.

Art. 35 - Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

1. Ai sensi dell'Art. 98 bis della L.R. 12/05, come modificata dalla L.R. 6/06, la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa è ammessa unicamente nel Tessuto consolidato per le attività economiche (D1), con la conseguente applicazione dei relativi indici urbanistici e il reperimento di spazi a parcheggio privati, di cui all'art. 36.

Art. 36 - Parcheggi privati relativi agli usi commerciali

1. I parcheggi privati relativi agli spazi ad uso commerciale sono aree o costruzioni, porzioni di aree o di costruzioni, adibiti alla sosta di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti della struttura medesima.

2. Le quantità minime previste al presente articolo devono essere obbligatoriamente reperite, con o senza mutamento di destinazione d'uso, e in caso di mutamenti d'uso senza opere, salvo che tali quantità siano già state corrisposte in precedenza.
3. Le dotazioni necessarie di parcheggi privati in funzione delle diverse tipologie di commercio al dettaglio sono definite nella Tabella 2.

Tipologia commerciale al dettaglio	Dotazione minima
Esercizi di vicinato se aggregati in forma unitaria	100%
Medie strutture, con superficie di vendita tra m ² 151 e m ² 600	100%
Medie strutture, con superficie di vendita tra m ² 601 e m ² 1500	100%
Grandi strutture, con superficie di vendita superiore a m ² 1500	100%

Tabella 2. Dotazioni minime di parcheggi privati relativi agli spazi ad uso commerciale al dettaglio

4. Per le attività di commercio all'ingrosso con SIp superiore a 150 mq la dotazioni minima di parcheggi privati richiesta è pari al 100% della SIp.
5. Per i centri di telefonia in sede fissa inferiori a 150 mq di superficie, la dotazioni minima di parcheggi privati richiesta è pari al 75% della SIp.
6. I parcheggi privati possono essere asserviti ad uso pubblico previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale.
7. La localizzazione e organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi privati dovranno essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili di intervento – mediante la realizzazione di silos meccanici, parcheggi interrati o sopraelevati ed altri analoghi impianti – ovvero in aree od immobili raggiungibili con un percorso pedonale avente una percorrenza non superiore a 150 m e solo se il rapporto di pertinenza del parcheggio all'esercizio commerciale sia garantito da un atto unilaterale – da trascrivere nei registri immobiliari – impegnativo per il soggetto attuatore, i suoi successori ed aventi causa, sino al mantenimento della destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento.
8. Per le medie e per il commercio all'ingrosso i parcheggi devono essere ricavati nell'ambito interrato del lotto o comunque in modo da evitare il più possibile la localizzazione di un grande parcheggio a raso.
9. Ulteriori disposizioni in merito ai parcheggi pertinenziali sono definite dall'art. 11 delle presenti norme.
10. La dotazione di parcheggi pubblici relativa alle diverse tipologie di attrezzature commerciali è definita nella normativa del Piano dei servizi artt. da 9 a 12.

Art. 37 - Impianti distribuzione carburanti

1. Gli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione sono disciplinati dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia.
2. Ai sensi della Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6, per impianto di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.
3. Per servizi accessori all'utente si intendono i servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, autolavaggio, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori

per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria ed altre attività simili.

Gli interventi che interessano lotti a confine, di affaccio ad aree aventi altra destinazione urbanistica devono adottare sistemi di compensazione e mitigazione ambientale.

CAPO 5 - Territorio rurale

Art. 38 Zona agricola

1. Il territorio destinato ad attività agricole è suddiviso in due differenti tessuti:

a) il tessuto agricolo che non rientra all'interno della perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro, per il quale valgono le norme indicate dal presente Piano delle Regole;

b) il tessuto agricolo che rientra all'interno della perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro per il quale valgono oltre le norme indicate dal presente piano delle Regole, le norme del Piano territoriale di coordinamento del Parco del Fiume Lambro, cui si rinvia. Tutti gli interventi, sono soggetti ad autorizzazione paesistica, rilasciata dall'Ente gestore del Parco. Gli interventi ammessi devono riscontrare la doppia conformità normativa dettata da entrambe gli strumenti di pianificazione, considerando prevalente la disciplina del Piano del Parco Regionale della Valle del Lambro.

2. Nel tessuto agricolo sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. La costruzione di nuovi edifici destinati a residenza agricola è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali: residenziale (eccetto quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo), artigianale e produttiva, commerciale (sono comunque ammessi locali per la vendita dei prodotti della azienda agricola), terziaria, ricettiva ed alberghiera (eccetto quelle disciplinate dalle norme regionali sull'agriturismo), di servizio pubbliche e private, allevamenti e annessi.

3. Nel tessuto agricolo gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire e quando pertinenziali a superfici aziendali almeno di 20.000 mq ubicati nel territorio del comune di Biassono; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, della L.R. 12/05, a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

4. Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma 3, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

5. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

6. L'Amministrazione Comunale rilascia, contestualmente al permesso di costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

7. I nuovi insediamenti devono essere verificati, visto l'articolo 59 della LR 12/2005 sotto il profilo quantitativo, tenendo conto del totale dei lotti e delle aree di pertinenza da vincolare e asservire, applicando i seguenti indici e parametri:

- per l'abitazione dell'imprenditore agricolo, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. (come previsto dall'art. 59, comma 2, l.r. 12/2005):

a) Indice di densità fondiaria, non superiore a 0,01 mc/mq, per un massimo di mc 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; tali terreni concorrono esclusivamente alla determinazione delle volumetrie assentibili;

b) Indice di densità fondiaria, non superiore a 0,06 mc/mq, per un massimo di mc 500 per azienda, per i terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata, ;

c) Indice di densità fondiaria, non superiore a 0,03 mc/mq, per un massimo di mc 500 per azienda, sugli altri terreni agricoli;

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del presente PGT, i parametri di cui alla lettera a), b) e c) sono incrementati del 20 per cento.

d) H, non superiore a m 7,50 con un massimo di due piani fuori terra (mansarda o sottotetto agibile compreso) per le abitazioni e non superiore a m 4,50 per le attrezzature (stalle, depositi, serre, ecc.);

8. Il volume è convenzionalmente determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento degli edifici per l'altezza virtuale di m 3,0.

9. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie. Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

10. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini computate sino al 25% del totale delle superfici totali che non possono superare il 50% del totale delle superfici considerate per il calcolo della capacità edificatoria.

11. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di «non edificazione» debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

12. Non è subordinata al rilascio di titolo abilitativo la realizzazione di coperture stagionali, che non si configurano come serre, con l'esclusivo scopo di proteggere le colture.

Art. 39 – Tipologie costruttive nel territorio agricolo

1. Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- b) i progetti presentati devono essere corredati della documentazione del verde circostante;
- c) i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive locali presenti;
- d) per quanto riguarda le tipologie residenziali, è fatto d'obbligo qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo sul modello della cascina lombarda;
- e) la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle ecc) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricata a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- f) i rivestimenti esterni e le colorazioni degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali. Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività florovivaistiche e di allevamento.

Art. 40 – interventi sugli edifici esistenti

1. Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.

2. Condizione per l'attuazione degli interventi su edifici esistenti:

- a) gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipo morfologici dell'insediamento, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie, sono, ove possibile, corrette o sostituite eventuali manomissioni dovute ad interventi recenti; negli edifici recenti in contrasto con i caratteri architettonici e insediativi originari del territorio rurale, gli interventi devono essere volti a mitigare gli effetti negativi esistenti sul paesaggio.
- b) nel caso in cui, per un miglior utilizzo agricolo dei complessi, si rendessero necessarie demolizioni con o senza ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione va prevista con soluzioni planivolumetriche che in ogni caso non alterino la lettura del complesso e dei caratteri insediativi delle architetture rurali;
- c) i nuovi interventi per usi agricoli sono ammessi a condizione che gli stessi siano collocati in modo da non disturbare la lettura d'insieme dell'insediamento esistente e del paesaggio rurale, a tale scopo deve essere prodotta, contestualmente al progetto, idonea documentazione fotografica;
- d) i mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici eventualmente dismessi dagli usi agricoli sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole o con le finalità del parco, sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso;

Art. 41 - Zone produttive in ambito Agricolo – D2

1. La tav. R1.1 – individua le attività produttive esistenti in parti del territorio che per caratteri d'uso e morfologici non sono idonei all'insediamento di attività produttive. Tali aree sono soggette alle previsioni e prescrizioni del Piano territoriale del Regionale della Valle del Lambro approvato con D.G.R. n.7/601 del 28 Luglio 2000 e successiva D.G.R. n.7/6757 del 9 Novembre 2001.

2. In queste aree non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso o di rifunzionalizzazione dell'insediamento produttivo fatto salvo che:

a) per il ripristino delle attività ammesse per le zone agricole.

3. Per le attività esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di risanamento conservativo. A seguito di interventi di demolizione di fabbricati che prevedano la perdita di Superficie Lorda di Pavimento è ammesso il recupero delle medesime all'interno di fabbricati esistenti nel lotto alle seguenti condizioni:

- la superficie coperta del fabbricato oggetto di intervento non aumenti;
- la SLP del fabbricato oggetto di intervento non aumenti in misura maggiore del 10%;
- siano attuati interventi di riqualificazione ambientale all'interno dell'area o in aree limitrofi secondo i criteri previsti dall'articolo 8;
- le superfici in ampliamento sono soggette alle norme del Piano dei Servizi, salvo la verifica di eventuali dotazioni per servizi già corrisposte.

Art. 42 - Zone di compensazione previste dalla realizzazione della Pedemontana

1. Sono ambiti agricoli nei quali si prevede di rafforzare le componenti naturali attraverso interventi di compensazione ambientale determinati dalla realizzazione del nuovo asse autostradale. Tali aree sono di supporto e di rafforzamento della Rete Ecologica Comunale.

2. In tale aree, fino all'attuazione degli interventi di cui al comma 1 sono confermati gli attuali usi agricoli.

3. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Sono ammessi interventi per l'installazione di infrastrutture temporanee necessarie alla conduzione agricola del fondo

Art 43 - G - Aree di salvaguardia ambientale

1. Comprendono ambiti naturali di interesse paesistico e ambientale, per caratteristiche e collocazione. Tali ambiti sono finalizzati alla protezione, mantenimento e potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

La vegetazione esistente dovrà essere salvaguardata. Gli interventi di potenziamento e di accrescimento del sistema vegetazionale dovrà essere realizzato interessando le aree di riconnessione intercluse fra le residue formazioni utilizzano le specie arboree ed arbustive locali. In tali aree sono vietate nuove costruzione e interventi che diminuiscono la funzione ecologica del sistema naturale.

TITOLO III – SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

CAPO 1 – Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici, sismici

Art. 44 – Contenuti e documenti

1. Ai sensi dell'art.8 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano contiene la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica, rappresentata da uno studio redatto in conformità con i criteri emanati dalla Giunta Regionale, costituito dagli elaborati cartografici e dalla Relazione Geologica Tecnica che contiene le Norme di Attuazione e le relative prescrizioni.

2. Gli elaborati della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica concorrono alla definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale.

3. Gli elaborati della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica non hanno termini di validità e possono essere variati, con le procedure previste dalla L.R. n.12/2005 e s.m.i. per gli atti costituenti il PGT, a seguito di modifiche dell'assetto del territorio dovute al verificarsi di eventi naturali e/o alla realizzazione, anche esternamente al territorio comunale, di interventi di difesa idraulica e/o a seguito di nuove disposizioni normative derivanti da leggi o da Piani sovraordinati.

4. Fatto salvo quanto sopra, con particolare riferimento al punto 1. I presenti articoli, estrapolate dalla Relazione Tecnica, illustrano la normativa d'uso che regola il territorio comunale sulla base delle diverse componenti fisico-territoriali, ambientali e vincolistiche, in accordo con i criteri fissati dalla Regione Lombardia con la D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008.

5. indagini ed approfondimenti prescritti nel seguito per le singole classi di fattibilità (limitatamente ai casi consentiti) devono essere predisposti prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla definizione delle specifiche progettuali, da allegare al progetto stesso.

Il riferimento normativo ora in vigore, al quale attenersi per i criteri progettuali, è il D.M. 14 gennaio 2008.

Art. 45 – Fattibilità geologica per le azioni di Piano

1. La carta di fattibilità geologica per le azioni di piano (Tavole relative alla Carta delle fattibilità delle azioni di Piano Scala 1:5000 allegate al Documento di Piano), individua delle classi di fattibilità in base alla valutazione incrociata degli elementi contenuti nelle carte di analisi.

2. Sulla base delle caratteristiche geologiche, idrogeologiche e ambientali locali, il territorio è stato suddiviso in diverse classi di fattibilità per le quali valgono le prescrizioni di cui all'allegato NORME GEOLOGICHE DI PIANO.

3. Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme di attuazione si deve fare riferimento alla relazione geologica allegata al Piano. In caso di indicazioni prescrittive di carattere idrogeologico non coerenti o contrastanti tra i documenti urbanistici e i documenti geologici questi ultimi prevalgono.

Art. 46 – Interventi ammissibili nelle classi di fattibilità geologica

1. Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni.

Non ci sono particolari limitazioni all'utilizzazione urbanistica degli immobili interni a questa classe salvo le prescrizioni in merito alle modalità di indagine e ai requisiti tecnici costruttivi previsti nell'allegato Norme Geologiche di Piano e dalla normativa del settore. Sono pertanto ammessi tutti gli interventi edilizi e urbanistici ammessi dal PGT nelle singole aree.

2. Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Le limitazioni all'utilizzazione urbanistica degli immobili interni a questa classe sono connesse al riscontro di problematiche idrogeologiche, vincolistiche, geotecniche ed idrauliche. Per le aree insistenti nell'ambito delle fasce di rispetto fluviale del P.A.I. si fa riferimento a quanto contenuto nell'allegato Norme Geologiche di Piano – raccordo con gli strumenti di pianificazione sovraordinata: piano stralcio per l'assetto idrogeologico – PAI.

3. Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

In questi settori, al fine di non alterare l'assetto idrologico-idraulico ed ambientale, è fatto divieto assoluto alla edificabilità, mentre saranno unicamente consentiti interventi di regimazione idraulica e di consolidamento delle sponde dell'alveo, oltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'alveo, per rimuovere il materiale di potenziale ostacolo al deflusso in occasioni degli eventi di piena (flottanti), secondo quanto espressamente stabilito dall'art.29 delle "Norme di attuazione del P.A.I."

Nel caso di edifici esistenti, sono esclusivamente consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo (art.27 della L.R. 12/05 comma 1, lettera a), b), c), senza aumento di superficie o volume e senza aumento di carico insediativo.

Relativamente alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, è prevista la loro realizzazione qualora non altrimenti localizzabili. In ogni caso dovranno essere puntualmente valutate in funzione della tipologia del dissesto e del grado di pericolosità che determinano.

Art. 47 – Provvedimenti inerenti la normativa antisismica

1. Il Comune di Biassono ricade in Zona Sismica 4 (pericolosità sismica molto bassa). L'analisi di I° livello ha permesso di redarre la Carta di Pericolosità Sismica Locale (PSL) ed individuare i seguenti scenari con il relativo livello di approfondimento da intraprendere in fase progettuale per la realizzazione di edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o n 19904 del 21 novembre 2003:

Scenario Z2: Zona con terreni di fondazione scadenti con presenza di strutture vacuolari o cavità nel sottosuolo (occhi pollini) [effetti di cedimento]

Classe di pericolosità H2 – approfondimenti di III° livello

Scenario Z3a: Zona di ciglio con altezza $H > 10$ m (orlo di terrazzo fluviale) [effetti di amplificazioni topografiche]

Scenario Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari, zona con soggiacenza della falda di circa 5 m con presenza di depositi granulari alluvionali il cui stato di addensamento verificato con prove in sito esclude fenomeni di liquefazione [effetti di amplificazioni litologiche e geometriche]

Scenario Z4c: Zona con presenza di depositi granulari e/o coesivi, comprese le coltri loessiche [effetti di amplificazioni litologiche e geometriche]

Scenario Z4d: Zona con presenza di terre rosse di origine eluvio colluviale [amplificazioni litologiche e geometriche]

2. Per le procedure di applicazione del II e III livello di approfondimento si rimanda all'allegato NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Art. 48 – Vincoli idraulici di difesa del suolo

1. Le norme di tutela e i vincoli contenuti nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) sono parte integrante della presente norma. Nell'allegato NORME GEOLOGICHE DI PIANO sono riportati integralmente gli articoli relativi alla classificazione delle Fasce Fluviali del Comune di Biassono e alla vincolistica territoriale che le riguarda.
2. Gli interventi interni alle fasce di rispetto fluviale sono regolati nell'allegato NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Art. 49 - Accorgimenti in fase esecutiva per tutti gli interventi urbanistici

1. La realizzazione di qualsiasi intervento urbanistico ed edificatorio dovrà prevedere i seguenti accorgimenti:
 - a) allo scopo di evitare l'eventuale allagamento degli scavi, il drenaggio delle acque dovrà avvenire in modo controllato al fine di scongiurare possibili effetti negativi sulla stabilità degli edifici limitrofi;
 - b) durante la predisposizione degli scavi, si dovrà assicurare la stabilità dei medesimi, quella delle strutture in adiacenza nonché del sistema viario per gli interventi posizionati al limitare.
 - c) si consiglia infine di evitare la realizzazione di qualsiasi intervento in prossimità del ciglio della scarpata morfologica tra terrazzo fluvioglaciale e area golenale del F. Lambro, al fine di non alterarne l'attuale equilibrio.

CAPO 2 – Fasce di rispetto e vincoli ambientali

Art. 50 – Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

1. La necessità di tutelare dall'inquinamento le acque sotterranee in prossimità delle opere di captazione porta ad individuare delle aree di salvaguardia entro le quali applicare vincoli d'uso del territorio, concepiti con lo scopo di garantire l'approvvigionamento idropotabile compatibilmente con i requisiti sanitari vigenti (art.94 del D.Lvo 152/06). Nel territorio comunale sono state individuate Zone di Rispetto (ZR) con criterio geometrico, e Zone di Tutela Assoluta (ZTA). La fascia di tutela assoluta è di ml. 10; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia. Nelle ZR si applicano tutti i divieti e gli obblighi di cui all'art. 94 comma 4 del Decreto Legislativo n.152/06. Nella fattispecie sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione agronomica che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta

2. Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. All'interno delle ZR le Regioni disciplinano le seguenti strutture o attività (art.94 comma 5 del D.L.vo 152/06):

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lett. c) del comma 5.

3. All'interno della ZTA è fatto divieto di edificazione essendo da prevedere il solo alloggiamento del bottino di captazione e delle infrastrutture di servizio. Dovranno essere adeguatamente protette con recinzione, qualora non lo fosse e laddove possibile.

La fattibilità degli interventi urbanistici, delle opere pubbliche ed infrastrutturali ricadenti all'interno della ZR dovrà essere verificata attraverso la redazione di una relazione geologica di conformità (cfr. A. NORME INERENTI LA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO)

Art. 51 – Aree boscate

1. Le aree indicate nelle tavole come aree boscate sono interessate dal vincolo forestale definito dalla legge regionale 31/2008.

2. Le aree comprese nel Parco del Lambro interne agli ambiti boscati sono soggette al *Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro*.

Art. 52 – Aree di rispetto cimiteriale

1. Le distanze della fascia di rispetto cimiteriale sono riportate nella Tavola R2.3 – VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA – FASCE DI RISPETTO Scala 1:5.000; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

2. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita dei fiori o di immagini sacre, nonché uffici della Pubblica Amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, ovvero infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente.

3. Gli interventi sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono disciplinati dall'art. 28 della Legge 166/2002.

Art. 53 – Fasce di rispetto ferroviario

1. E' vietata, ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/80, la costruzione, ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie lungo i tracciati delle linee ferroviarie ad una distanza inferiore a 30 metri (fascia di arretramento indicata nelle tavole di progetto del PdR), misurata in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

2. Eventuali deroghe alle distanze di cui al comma precedente, potranno essere concesse dai competenti Uffici lavori compartimentali delle FS, ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80.

3. La fascia ferroviaria di arretramento è per intero computabile ai fini edificatori: la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità nella fascia ferroviaria di arretramento.

4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce ferroviarie di arretramento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento, purchè l'ampliamento avvenga al di fuori della fascia di arretramento o che venga concessa la deroga di cui al precedente comma 2.

Art. 54 - Aree di rispetto stradale

1. Fasce di arretramento stradale determinate ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n°495/92.
2. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di arretramento stradale, fatto salvo quanto previsto dalla disciplina delle Zone omogenee, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.
3. Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto, fatto salvo quanto previsto dalla disciplina delle Zone omogenee, può essere consentita l'edificazione di attrezzature per il trasporto pubblico quali pensiline, chioschi, distributori di carburante ed annesse stazioni di servizio, a condizione che nell'edificazione di dette attrezzature sia rispettata la distanza minima prevista dal Nuovo Codice della Strada.
4. La realizzazione di recinzioni è consentita in conformità al Nuovo Codice della Strada e al nulla-osta dell'ente istituzionalmente competente.

Art. 55 - Elettrodotti e relativa fascia di rispetto

1. Al fine della protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti, devono essere osservati i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità determinati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti specificate dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008.
2. Le distanze delle fasce di rispetto vengono determinate ai sensi del D.M. 29.05.2008 e sono riportate nelle Tavole R2.3 – Scala 1:5.000.
3. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alle richiamate norme.

Art. 56 – Aree oggetto di interventi di trasformazione

La trasformazione urbanistica delle aree produttive o comunque delle aree dove erano insediate attività con lavorazioni potenzialmente inquinanti i suoli è subordinata alla verifica di eventuali fattori inquinanti del suolo e sottosuolo attraverso un Analisi Preliminare ai sensi D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.

Art. 57 - Esame paesistico progetti

1. I progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono assoggettati ad esame paesistico ai sensi e per gli effetti della parte IV delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Ai sensi della normativa del Piano Paesaggistico Regionale, si definisce esame paesistico di un atto di natura progettuale e/o pianificatoria, il procedimento mediante il

quale se ne accerta l'impatto sotto il profilo paesaggistico e conseguentemente se ne determina l'accettabilità.

3. Ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente, il progettista, sulla base dei criteri del Piano Paesaggistico Regionale, determina l'entità dell'impatto paesistico.

L'impatto potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza come determinate dalle linee guide di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002 n. VII/11045.

4. Il grado di incidenza paesistica del progetto, deve essere determinato con riferimento alle disposizioni e al percorso metodologico di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002 n. VII/11045 e con riguardo ai parametri di lettura dei caratteri paesaggistici dei luoghi evidenziati negli elaborati di PGT.

5. Nel PGT sono determinate le classi di sensibilità paesistica per tutto il territorio comunale, secondo i seguenti valori:

- sensibilità paesistica molto bassa
- sensibilità paesistica bassa
- sensibilità paesistica media
- sensibilità paesistica alta
- sensibilità paesistica molto alta

6. Il giudizio di impatto paesistico valuta le caratteristiche dell'impatto prodotto dall'opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie:

a) impatto positivo, quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire la finalità della pianificazione paesaggistica, ovvero quando migliora il quadro paesaggistico e/o la fruizione paesaggistica del contesto (quindi crea nuovi valori/risorse paesistici);

b) impatto neutro, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili;

c) impatto negativo, quando l'intervento progettato compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili e necessita quindi di una riprogettazione e/o di adeguate forme di mitigazione.

7. Il responsabile del procedimento, nell'esprimere il giudizio di impatto paesistico, ai sensi e per gli effetti delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto.

8. L'espressione del giudizio d'impatto paesistico del progetto costituisce, nei modi e nei termini disciplinati dalle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, presupposto per l'approvazione dei progetti.

CAPO 3 - Tutele sovraordinate

Art. 58 - Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro

1. Il Parco Regionale della Valle del Lambro ha un proprio Piano Territoriale approvato con D.G.R. n.7/601 del 28 Luglio 2000 e successiva D.G.R. n.7/6757 del 9 Novembre 2001, che norma la gestione del territorio e fornisce indicazioni sulla variazione d'uso del suolo.
2. La Tavola R2.2 individua le aree interne al Parco del Lambro. Sono distinte nelle seguenti tipologie:
 - le aree interne al *Sistema delle aree fluviali e lacustri* regolate dall'articolo 10 del Piano del Parco;
 - le aree interne al *Sistema delle aree prevalentemente agricole* regolate dall'articolo 11 del Piano del Parco;
 - le aree interne agli *ambiti boscati* regolate dall'articolo 15 del Piano del Parco;
 - le aree interne agli *ambiti insediativi* regolate dall'articolo 21 del Piano del Parco;
 - le aree interne agli *ambiti degradati* regolate dall'articolo 19 del Piano del Parco;
 - le aree interne agli *ambiti di riqualificazione insediativa* regolate dall'articolo 22 del Piano del Parco;
 - le aree interne all' *ambito del Parco Reale di Monza* dall'articolo 17 del Piano del Parco.
3. In tali aree le indicazioni prescrittive del Piano del Parco prevalgono sulle presenti norme.
4. L'ente Parco è soggetto competente al rilascio delle autorizzazioni paesistiche ai sensi del D.L. 42 del 2004.

ART. 59 – Aree di pertinenza della viabilità in progetto

1. Comprende:
 - Corridoi di salvaguardia relativo all'Autostrada regionale Pedemontana
 - Corridoi di salvaguardia relativo alla nuova SP6e determina la larghezza e la lunghezza delle aree che potenzialmente sono interessate dalla costruzione delle citate infrastrutture e delle relative fasce di rispetto.
2. Nelle aree di cui sopra non sono consentiti interventi di qualsiasi natura comportanti la loro trasformazione ai fini urbanistici ed edilizi; sono consentite esclusivamente le normali pratiche di coltivazione agricola.
3. Per gli eventuali edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree di cui al precedente punto 1. sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, di adeguamento igienico-sanitario.

ART. 60 – Immobili con vincolo diretto in base agli art. 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004

1. La tavola R2.2- Vincoli di tutela e salvaguardia, individua i beni interni al territorio comunale di Biassono che risultano vincolati ai sensi e per gli effetti degli art.li 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti beni culturali:
 - villa Verri
 - Parco di villa Litta
2. Gli interventi sui predetti beni culturali sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

ART. 61 – Immobili vincolati automaticamente in base all'art.12 del D.Lgs. 42/2004

1. La tavola R2.2 - Vincoli di tutela e salvaguardia, individua i beni interni al territorio comunale di Biassono che risultano vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti immobili soggetti a verifica:
 - Asilo Clotilde Segramora
 - Palazzo Bossi
 - Porta di Biassono del parco di Monza
 - Portale Villa Crivelli Sala
 - Scuola Elementare Aldo Moro
 - Sede Cooperativa Solidarietà
 - Villa Segramora
 - Chiesa parrocchiale di S. Martino
 - Chiesa parrocchiale di S. Giorgio
2. Gli interventi sui predetti beni culturali sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

ART. 62 – Vincoli in base all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

1. La tavola R2.2- Vincoli di tutela e salvaguardia, individua i beni interni al territorio comunale di Biassono che risultano vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i i seguenti Beni Ambientali come di seguito indicati:
 - a) art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.: Fascia di rispetto di 150 ml. del Fiume Lambro
 - b) art.142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.: Boschi
 - c) art.142, comma 1, lettera m) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:
 - a. Aree a rischio archeologico :
 - Villa Verri;
 - Giardino di casa Monti;
 - San Giorgio al Lambro – Cascina Monzino;
 - Fondo proprietà Soriani-Verri;
 - Brughiera dei Morti;
 - Cascina Marianna;
 - Cascina Sant'Andrea;

- Cascina Giussani (Campo Sportivo)
- b. Areali di rischio archeologico:
 - Il nucleo di impianto storico;
 - Le aree circostanti strutture religiose o rurali (cascine di antica costruzione);
 - Orlo dei terrazzamenti lungo il corso del fiume Lambro.

4. Gli interventi sui predetti beni culturali sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed in particolare per il precedente comma 1. lettera c) paragrafo a. e b. i progetti che insistono su tali aree e che prevedano abbassamenti dalla quota attuale del piano di campagna, devono essere trasmessi preventivamente alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di tutela.

ART. 63 – Aree della Rete Ecologica Comunale

1. Sono ambiti agricoli o naturali nei quali si prevede di rafforzare le componenti ecologiche attraverso interventi di compensazione ambientale determinati da trasformazioni previste dal PGT, da trasformazioni soggette a procedure di VIA o VAS o da qualsiasi altro intervento che interferisce con l'ambiente e per cui si ritenga necessaria una compensazione ambientale. Tali aree sono di supporto e di rafforzamento della Rete Ecologica Regionale.

2. In tale aree, fino all'attuazione degli interventi di cui al comma 1 sono confermati gli attuali usi. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

3. Le aree comprese nella REC possono essere di proprietà pubblica o privata. Sono ammessi gli interventi coerenti con i criteri e obiettivi della rete ecologica regionale.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 64 - Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi

1. Negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione, nelle more di attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano di Regole, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per gli eventuali edifici esistenti ricompresi nelle predette aree, dove non diversamente e specificatamente disposto dalle norme di governo degli ambiti, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
- è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

2. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, nelle aree previste nel Piano dei Servizi quali attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nelle more della concretizzazione dei servizi previsti dal Piano dei Servizi, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- sono vietati interventi di nuova costruzione;
- per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
- è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Art. 65 - Edifici in contrasto con il PGT

1. Le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT per quanto attiene esclusivamente ai parametri edilizi <indice di edificabilità>, <altezza massima>, <rapporto di copertura> e <rapporto di permeabilità> possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e successiva ricostruzione.

3. Le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT per quanto attiene esclusivamente alla destinazione d'uso, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

4. Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PGT mediante interventi di riqualificazione ambientale ed urbanistica con recupero edilizio da attuarsi anche mediante programmi temporali articolati di durata non superiore ai cinque anni. Le procedure sono disciplinate dall'art. 7 e seguenti per la pianificazione attuativa del documento di piano.

Art. 66 - Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati ed adottati

1. Ai Piani attuativi, ivi compresi i Programmi integrati di intervento (P.I.I.) già approvati o in corso di esecuzione alla data di adozione del PGT, ancorché non individuati nella tavola R1.1, continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali vigenti al momento dell'approvazione sino al loro completamento o validità. Scaduto il termine di efficacia del Piano attuativo senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano attuativo convenzionato per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto; in questo caso gli indici e parametri del nuovo Piano attuativo saranno identici a quelli del Piano attuativo scaduto.

2. Ai Permessi di costruire oggetto di convenzionamento per la regolamentazione dell'incremento del fabbisogno di aree e dotazioni per servizi pubblici conseguente alla modifica della destinazione d'uso per i quali la Giunta Comunale abbia deliberato l'approvazione dei contenuti essenziali della convenzione allegata a detti permessi alla data di adozione del PGT, continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali ed attuative vigenti al momento della assunzione di tale deliberazione sino al loro completamento.

3. I titoli abilitativi edilizi che hanno assunto efficacia prima dell'adozione del PGT mantengono la loro validità nei termini definiti dalla normativa vigente. Sono ammesse Varianti in corso d'opera che o sono coerenti con le previsioni del presente PGT o non incrementino i parametri edilizi ed urbanistici previsti dal progetto allegato al titolo abilitativo.

Art. 67. Abrogazione di norme

1. Fatte salve le disposizioni dei precedenti articoli contenute nel TITOLO IV delle presenti Norme Tecniche, con l'approvazione del PGT sono abrogate le disposizioni contenute nel PRG precedentemente vigente.