

# Comune di Carate Brianza

Provincia di Monza e Brianza



## VARIANTE GENERALE PGT Piano delle Regole NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Rettifica perimetro "AT1" e "PAR9" ai sensi dell'art. 13 comma 14bis della LR 12/05*

**SINDACO**

Dott. Luca Veggian

**RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO**

Arch. Massimiliano Belletti

**GRUPPO DI LAVORO**

Comune di Carate Brianza – Settore Edilizia Privata ed urbanistica

---

Approvato con Del. C.C.

N° 16 e N° 17 del 3 Marzo 2021

---

## Sommario

PREMESSA.....	5
TITOLO I – CRITERI GENERALI .....	6
Art. 1. Definizione degli interventi edilizi.....	6
Art. 2. Urbanizzazione e Oneri per la costruzione.....	6
Art. 3. Definizioni .....	6
Art. 4. Area di pertinenza.....	9
Art. 5. Distanze.....	9
Art. 6. Destinazioni d'uso.....	11
Art. 7. Modalità di attuazione .....	14
Art. 8. Dotazioni minime per interventi diretti .....	15
Art. 9. Rete viaria, piste ciclopedonali e spazi accessori, Strade vicinali .....	16
Art. 10. Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione .....	17
Art. 11. Misure di salvaguardia per la captazione di acqua potabile .....	17
Art. 12. Coordinamento tra Variante PGT e Piani di Settore.....	18
Art. 13. Norma transitoria .....	18
Art. 14. Prevenzione Rischio Radon .....	19
Art. 15. Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....	19
Art. 16. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi e dei seminterrati.....	20
Art. 17. Salvaguardia del verde privato degli edifici.....	21
Art. 18. Manufatti accessori.....	22
Art. 19. Recinzioni .....	22
Art. 20. Impianti solari termici/fotovoltaici e manufatti vari .....	23
Art. 21. Impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio .....	23
TITOLO II - DISCIPLINA DELLE AREE CONSOLIDATE .....	25
Art. 22. Suddivisione del Tessuto Urbano Consolidato - TUC .....	25
Art. 23. Città da Recuperare - Comparto Territoriale 1_NAF di Carate Centro.....	27
Art. 24. Città da Recuperare - Comparto Territoriale 2_NAF di Agliate .....	27
Art. 25. Città da Recuperare - Comparto Territoriale 3_NAF di Costa Lambro e Realdino .....	28
Art. 26. Città da Recuperare - Specifiche prescrizioni e Indicazioni.....	28
Art. 27. Città da Completare - Comparto Territoriale 1 .....	33
Art. 28. Città da Completare - Comparto Territoriale 2 .....	34
Art. 29. Ambiti prevalentemente produttivi di completamento .....	34
Art. 29bis. Ambiti prevalentemente terziari .....	35
Art. 30. Ambiti finalizzati al Quaternario .....	37
Art. 31. Aree ad esclusiva destinazione parcheggi pubblici/privati.....	38

TITOLO III - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI.....	39
PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO - PAC1 .....	39
PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO - PAC2 .....	41
PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO - PAC3 .....	43
PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO - PAC4 .....	45
PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO - PAC5 .....	47
PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO – PAC6.....	49
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO - PAR1 .....	51
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO - PAR2.....	53
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR3 .....	56
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR4 .....	58
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR5 .....	60
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR6 .....	62
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR7 .....	64
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR7bis .....	66
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR8 .....	68
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR9 .....	70
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR10 .....	73
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR11 .....	75
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR12 .....	77
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR13 .....	79
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAD1 .....	81
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAD2.....	82
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAD3.....	83
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAD4.....	84
PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAD5.....	85
TITOLO IV - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE.....	86
Art. 32. Aree Agricole di interesse comunale.....	86
Art. 33. Aree di valore paesaggistico - ambientale - ecologico .....	87
Art. 34. Aree Agricole di interesse strategico.....	89
Art. 35. Ambiti con destinazione Cava.....	89
Art. 36. Ambiti a Verde Privato vincolato.....	89
Art. 37. Case Sparse .....	89
Art. 38. Ambiti degradati.....	90
TITOLO V - VINCOLI E TUTELE DI PIANO.....	91
Art. 39. Parco Regionale e Naturale “Parco della Valle del Lambro.....	91

Art. 40.	Beni di interesse storico architettonico - cascine .....	91
Art. 41.	Beni di interesse storico architettonico – religioso - industriale .....	91
Art. 42.	Beni archeologici .....	92
Art. 43.	Geositi e fascia di rispetto – Grotte di Agliate .....	92
Art. 44.	Parchi e Giardini storici .....	93
Art. 45.	Rete Verde di ricomposizione paesaggistica .....	94
Art. 46.	Ambiti di interesse provinciale.....	94
Art. 47.	NAF – Nuclei di Antica Formazione.....	94
Art. 48.	Immobili sottoposti a vincolo ai sensi del Codice Urbani .....	95
Art. 49.	Aree non soggette a trasformazione .....	96
TITOLO VI - CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA.....		98
Art. 50.	Classi di Sensibilità Paesaggistica .....	98

## PREMESSA

Il piano delle regole è il terzo atto che completa la Variante PGT, non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (cfr. L.R. 11 marzo 2005, n. 12, art. 10, commi 5 e 6).

È lo strumento operativo di riferimento per la disciplina dell'uso del suolo e specificatamente per la gestione dell'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano.

Il piano delle regole prende in considerazione sia il territorio urbano consolidato, ovvero quelle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e/o la trasformazione in tutto o in parte, comprese quelle di nuova edificazione prevista su lotti interclusi e/o nelle aree di completamento, sia quelle parti di territorio non urbanizzato e non trasformabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica. Individua e disciplina inoltre le aree di valore paesistico-ambientale ed ecologico.

Facendo riferimento anche al quadro ricognitivo del territorio indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua, nel caso ci fossero, le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante.

È il documento che contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino. Individua:

- ↘ le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica sulla base dei criteri e indirizzi emanati dalla Giunta Regionale e contiene le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale;
- ↘ le aree da assoggettare ad eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana (PRU o PRUSST).

A partire dall'analisi delle caratteristiche fisico-morfologiche che denotano il tessuto insediativo esistente, esso ha il compito di definire i criteri da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il piano delle regole oltre ad identificare le aree agricole, ne detta la disciplina d'uso, identifica le aree di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto al titolo III della L.R.12/2005.

Il piano delle regole insieme al Piano dei Servizi concorrono al perseguimento degli obiettivi individuati nel documento di piano.

**TITOLO I – CRITERI GENERALI****Art. 1. Definizione degli interventi edilizi**

- 1.1 Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, sono definiti dall'articolo 27 della Legge 12/2005 salvi i principi fondamentali desumibili dal D.P.R. n. 380/2001.

**Art. 2. Urbanizzazione e Oneri per la costruzione**

- 2.1 Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite al comma 3 dell'art. 44 della Legge 12/2005.  
Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite dal comma 4 dell'art.44 della Legge 12/2005.  
Per la definizione e modalità di attuazione si rimanda a quanto disposto alla Parte II, Titolo I, Capo IV - della Legge 12/2005.

**Art. 3. Definizioni**

- 3.1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata in ragione dei seguenti parametri e definizioni fatte salve le definizioni presenti nell'allegato A al regolamento edilizio di tipo nazionale.

**St - Superficie territoriale**

È costituita dall'intera superficie destinata all'edificazione, comprensiva degli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal piano attuativo.

**Scv - Superficie a concentrazione volumetrica**

È costituita dall'intera superficie destinata all'edificazione, comprensiva degli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal piano attuativo, al netto delle cessioni extra individuate dalle relative schede di ciascun piano attuativo

**Sf - Superficie fondiaria**

È la superficie effettiva delle aree utilizzabili, ai fini delle trasformazioni urbanistiche. Essa non comprende le aree con destinazione per strade e spazi pubblici o di uso pubblico e di eventuali aree di proprietà con indice diffuso da cedere gratuitamente all'uso pubblico.

**It - Indice di fabbricabilità territoriale**

esprime in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento (Slp) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

**If - Indice di fabbricabilità fondiaria**

esprime in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento (Slp) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

**Slp - Superficie lorda di pavimento**

S'intende per superficie lorda di pavimento dell'organismo edilizio sia esso residenziale che non, la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano.

Rimangono escluse dal calcolo della Slp (per tutte le destinazioni):

- le superfici nette di androni, scale, corridoi (solo residenziale), volumi tecnici, vani ascensori, tutti ad uso comune;
- spazi aperti, coperture sorrette da pilastri o colonne quali tettoie, portici, il cui perimetro risulti aperto sull'esterno per una percentuale superiore al 35%;
- logge, il cui perimetro risulti aperto sull'esterno per una percentuale superiore al 25%;
- elementi sospesi sporgenti quali pensiline, terrazze e balconi;
- i piani interrati ed i piani seminterrati che sporgono dalla quota naturale del terreno in media in misura non superiore a m 1,50 all'intradosso, purché abbiano una altezza netta interna non superiore a m 2,50 per la residenza e m 3,00 per il produttivo e siano privi degli ulteriori requisiti di agibilità, tale altezza può essere maggiore solo nei locali tecnici e nei corselli coperti di accesso ad autorimesse interrate e seminterrate;
- le autorimesse di pertinenza purché abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,50, ovvero non superiore a 3,00 se trattasi di box auto asserviti come pertinenziali agli alloggi tramite atto trascritto;
- i sottotetti aventi le seguenti caratteristiche (misurate all'intradosso della struttura portante escludendo elementi puntuali quali travi di colmo e rompitratta):
  - altezza media ponderale non sia superiore a 1,50 m;
  - quota d'imposta non superiore a 0,50 m;
  - colmo non superiore a 2,50 m
- i sottotetti e seminterrati presenti negli edifici esistenti, al momento dell'adozione della Variante PGT, non agibili e non computati ai fini volumetrici secondo le norme degli strumenti urbanistici previgenti.

### **Sc - Superficie coperta**

È la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali.

Per i fabbricati con destinazione residenziale e terziaria, le superfici delle sporgenze aperte (balconi, pensiline, gronde..) non sono considerate quali superfici coperte se aventi - rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente 1,50 m.;

Per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, non sono considerate quali superfici coperte quelle occupate da pensiline e/o tettoie aperte almeno su tre lati, con sporgenza a sbalzo massima sino a m 4,00. Non sono altresì considerate le superfici di silos, serbatoi, impianti di volumi tecnici non utilizzati per la produzione. La superficie complessiva non può superare la quota pari al 5% della Sf del lotto.

### **Rc - Rapporto di copertura**

È il rapporto tra superficie coperta (Sc) e:

- la superficie territoriale (St) o
- superficie fondiaria (Sf) o
- la superficie a concentrazione volumetrica (Scv).

I box esterni fuori terra sono esclusi dal computo del rapporto di copertura fino ad 1/10 del volume esistente (solo nel caso di interventi pertinenti ad edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante al PGT – 16.11.2017).

### **Vd - Verde drenante**

È costituito dalla superficie di terreno libero da qualsiasi costruzione, sul suolo e nel sottosuolo. Su tale superficie è consentita solo la formazione di spazi, percorsi pedonali con pavimentazione e sottofondo drenanti sino ad un limite massimo pari al 20% del verde.

**H - Altezza massima della costruzione**

Si considera parametro di valutazione di altezza massima degli edifici il numero dei piani abitabili che lo costituiscono così come meglio individuato all'interno di ciascuna scheda in rapporto all'altezza massima prevista.

L'altezza dei fabbricati si misura a partire dalla quota 0,00 del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dal piano di spiccato dell'edificio dalla quota naturale del terreno, sino a:

- ↘ l'imposta della gronda, per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva o all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile nel caso in cui questo sia superiore alla quota d'imposta; nel caso di copertura piana si considera l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; si intende per imposta di gronda il punto determinato dalla congiunzione tra la struttura della copertura e il filo esterno di facciata.
- ↘ l'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi (o similari) ovvero delle travature di supporto dei manufatti di copertura, per i fabbricati con tali destinazioni o similari;
- ↘ Per comprovate esigenze produttive ed impiantistiche, da dimostrare preventivamente, sono ammesse altezze delle strutture industriali fino a 12 m. In ogni caso l'altezza massima esterna, compresi qualsiasi manufatti e impianti tecnologici, non può superare la quota di 13,50 m.

Nel caso di terreni in pendenza, la quota 0,00 è costituita dalla media ponderale di tutte le quote dei marciapiedi o, in mancanza, del terreno naturale al piede della costruzione.

**Hv - Altezza virtuale**

È l'altezza convenzionale di interpiano che viene assunta per le verifiche planivolumetriche e nei casi in cui è necessario instaurare un rapporto tra le superfici e i relativi volumi. È pari a 300 cm. Tale altezza si applica anche in caso di altezze nette interne di progetto o di rilievo superiori purché non siano interrotte da solai intermedi.

**V - Volume virtuale**

Tale parametro viene utilizzato al fine del calcolo del contributo concessorio. Il Volume virtuale si ricava moltiplicando la SIp complessiva per l'altezza virtuale di interpiano pari a m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano.

**P - Posto auto**

corrisponde ad una area di almeno 2,5 m x 5,0 m. Ogni posto auto sarà tale solo se dotato di relativi spazi di accesso e manovra.

**Sp - Superficie parcheggio**

È la superficie da destinare a parcheggio negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica. La relativa verifica è effettuata secondo il parametro del posto auto di cui sopra.

**Np - Numero dei piani**

È il numero di piani fuori terra, compreso il piano terreno anche se aperto e/o a pilotis, rimane escluso il piano sottotetto se non abitabile e non computato nella SIp. L'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi non viene conteggiato come ulteriore piano.

Il piano seminterrato non viene conteggiato come piano entro i limiti di non computabilità della relativa SIp.



**Fabbricato esistente**

È il manufatto edilizio regolarmente autorizzato anche se non utilizzato e/o completato purché siano state realizzate le strutture portanti, i tamponamenti e le coperture.

**Art. 4. Area di pertinenza**

4.1 Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come di seguito:

- Le aree considerate per il calcolo delle verifiche dimensionali di progetto costituiscono pertinenza dei fabbricati realizzati sulle stesse e debbono risultare specificamente individuate negli elaborati di progetto all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.
- Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT 2009, si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata (anche in termini di lotto o mappale), in occasione del titolo abilitativo edilizio, per il calcolo del volume o della SIp così come era previsto dalle norme urbanistiche allora vigenti, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. In mancanza di documentazione al riguardo per i fabbricati realizzati prima del 1973 viene considerata di pertinenza, l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che sarebbe stata impiegata ai fini delle verifiche urbanistiche secondo gli indici previsti dal PRG 2009.
- L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici previsti nella Variante PGT esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione o successivo incremento di indice), indipendentemente da qualsiasi frazionamento successivo o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
- All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto, relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (o il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi da utilizzare, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore, l'area di pertinenza.
- Al fine della verifica della superficie di pertinenza di fabbricati esistenti non devono essere conteggiati i sottotetti recuperati ai sensi delle normative regionali sul recupero dei sottotetti eseguiti in deroga ai parametri urbanistici, dovranno al contrario essere conteggiati i sopralzi eseguiti con utilizzo di volumetria o SIp collegata all'utilizzo di indici edificatori.

**Art. 5. Distanze**

5.1 Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia (quali ad esempio il D.M. 1444/1968), la distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dal presente articolo.

Non sono considerate ai fini del computo delle distanze i balconi, le pensiline e gli aggetti in genere aventi una sporgenza sino a m 1,50.

**Distanza dai confini**

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà è fissata in 5 m.

Le norme vigenti equiparano al confine di proprietà il limite che circoscrive la proprietà stessa. La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Le porzioni di fabbricato completamente interrato possono essere realizzate sino al confine di proprietà a condizione che il livello della pavimentazione o della sistemazione a verde posta sopra la costruzione interrata, non superi la quota del terreno naturale.

È ammessa l'edificazione a confine quando i lotti confinanti sono già caratterizzati dalla presenza di edifici loro stessi a confine. Il nuovo edificio potrà addossarsi a quello esistente, parzialmente o totalmente e potrà svilupparsi anche al piano interrato anche se l'edificio esistente ne risulti privo.

Nel rispetto della normativa vigente è ammessa:

- la realizzazione di fabbricati accessori e autorimesse a confine solo se con altezza massima esterna dei manufatti finiti non superiore a 2,90 metri, a servizio degli edifici esistenti;
- l'edificazione a confine o anche a distanza inferiore ai minimi fissati, previa sottoscrizione di un accordo (almeno in forma di scrittura privata registrata con firme autenticate a norma di legge), da presentare prima del rilascio del permesso di costruire e/o prima dell'efficacia del titolo abilitativo, con i proprietari confinanti.

#### **Distanza tra fabbricati**

##### ***Città da Recuperare - Nuclei di antica formazione:***

- ↳ per interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- ↳ per interventi di nuova costruzione e ampliamento (oltre la sagoma preesistente) è prescritta una distanza minima tra fabbricati pari a mt 10,00 qualora non sia necessario garantire la continuità della cortina edilizia, valutata caso per caso dai competenti organi.
- ↳ Per interventi di sopralzo e recupero sottotetto, nel caso in cui la distanza tra edifici frontistanti, anche se separati da una strada, sia inferiore a 10 m oppure l'altezza massima raggiungibile sia superiore alla distanza intercorrente tra le pareti finestrate è prescritta una distanza minima pari a 10 metri;

##### ***Città da completare:***

- ↳ per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, con esclusione di quelli assoggettati a piano attuativo per i quali è prevista deroga ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68, è prescritta una distanza minima tra fabbricati pari a mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- ↳ La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato stesso; per la determinazione della distanza tra i fabbricati la misura deve essere assunta pari all'altezza massima della costruzione come definita dall'articolo precedente.

Si applicano in ogni caso le previsioni dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

#### **Distanza dai corridoi ecologici e dalle piste ciclopedonali**

Le nuove costruzioni dovranno mantenere una distanza minima dai corridoi ecologici e dalle piste ciclopedonali, ove previsti, pari a 3 m. I corridoi ecologici e le piste ciclopedonali vengono puntualmente individuati nella tavola 5 "Connettività ambientali" del Piano dei Servizi cui si rimanda.

### Distanza dalle strade

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dal Codice della Strada senza tener conto della eventuale presenza dei corridoi ecologici.

Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni urbanistiche e sulle altre disposizioni.

La distanza minima degli edifici con destinazione residenziale dal ciglio stradale è fissata in 5 m. nel tessuto consolidato e in 7,5 m. negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

La distanza dei fabbricati dalle strade esistenti e in progetto può essere ridotta sino ad un massimo di 3 m, solo per le porzioni di costruzioni completamente interrato.

La distanza minima degli edifici con destinazione produttiva dal ciglio stradale è fissata in 8 m.

Eventuali deroghe sono ammesse solo in caso di necessità di salvaguardare allineamenti o cortine e per interventi nei nuclei di antica formazione che dovranno essere valutati caso per caso dagli organi competenti. In particolare per interventi di soprizzo, è prevista la facoltà di mantenere come massimo ingombro l'allineamento delle murature sottostanti salvo il rispetto dell'art.9 del D.M. 1444/68.

## Art. 6. Destinazioni d'uso

6.1 Si intende principale la destinazione d'uso qualificante (residenziale o produttiva); complementari o accessorie o compatibili le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Nei comparti prevalentemente residenziali sono considerate incompatibili quelle attività individuate in prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5/9/1994 e quelle che comportano disturbo acustico nei limiti previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

Ferme restando le previsioni dei commi 1,2,3,4,5 dell'art. 51, nonché dei commi 3bis e 3ter della L.R.12/2005 si precisa che:

- ↘ I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1, del D.Lgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali (art. 52 comma 2 L.R. 12/2005);
- ↘ nei casi di mutamenti di destinazione d'uso di aree ed edifici, attuati con opere edilizie, che comportino un incremento del carico urbanistico, dovrà essere garantito l'adeguamento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico rispetto alla mutata destinazione. In questo caso si provvederà ad individuare le modalità di adeguamento del variato carico urbanistico in considerazione di quanto disposto al successivo articolo 8;
- ↘ la regola di cui al precedente comma vale anche per i mutamenti di destinazione d'uso di aree ed edifici senza opere edilizie limitatamente ai casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d), D. Lgs. 114/1998;
- ↘ ai sensi del comma 5 art. 51 della L.r. 12 /2005 si rimanda alle NTA del Piano dei Servizi che stabilisce criteri e modalità attuati in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso.

6.2 Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso, le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

**RESIDENZA (GF1):** Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, fino a un massimo del 25% della SLP del fabbricato.

**SETTORE SECONDARIO (GF2):** Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- ↳ **(Gf2.1):** Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
- ↳ **(Gf2.2):** Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.
- ↳ **(Gf2.3):** Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Viene riconosciuta la residenza complementare alla produzione se esistente alla data di avvio della procedura della presente Variante PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento.

**SETTORE TERZIARIO (GF3):** Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva (GF5). Per ogni unità locale di SLP superiore a mq 2.000, può essere realizzata una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode o titolare). Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

- ↳ **(Gf3.1):** Unità immobiliari aventi  $SLP \leq mq\ 150$ : sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
- ↳ **(Gf3.2):** Medie attività: unità immobiliari aventi  $SLP \geq 150$  e  $\leq 500$  mq.
- ↳ **(Gf3.3):** Grandi attività: unità immobiliari aventi  $SLP > 500$  mq.
- ↳ **(Gf3.4):** Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.

Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona. *Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2*

- **(Gf3.5):** Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- **(Gf3.6):** Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
- **(Gf3.7):** Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

**ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (GF4)**. Per definizioni e destinazioni si rimanda all'Allegato del PdR "Normativa Componente Commerciale".

**COMMERCIO AL DETTAGLIO (GF5)**: Per definizioni e destinazioni si rimanda all'Allegato del PdR "Normativa Componente Commerciale".

**ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE (GF6)**: Palestre, centri benessere e SPA, con autorizzazione delle autorità di vigilanza sull'Igiene, che ne dettano le caratteristiche minime per l'esercizio.

**AGRICOLTURA (GF7)**. Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- **(Gf7.1):** Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005;
- **(Gf7.2):** Attività agrituristiche disciplinate dal Titolo X della L.R. 31/2008 e dal regolamento regionale di attuazione n. 4/2008, aventi ad oggetto le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale ovvero ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:
  - ospitalità in alloggi o spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;
  - somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da

aziende agricole della zona, compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;

- o organizzare degustazioni di prodotti aziendali, inclusa la miscita di vini;
- o organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agriturismo-venatorie, attività di ititurismo, di pesca-turismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

**SERVIZI DI VICINATO E D'INTERESSE GENERALE (GF8).** Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- ↳ **(Gf8.1):** Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse e/o di uso generale: assistenza, RSA e asili nido, scuole obbligo, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluripiano. Nel caso la realizzazione sia attuata da soggetti privati è obbligatoria la convenzione con il Comune per la gestione.
- ↳ **(Gf8.2):** Edifici per la residenza pubblica o privata: convenzionata o sovvenzionata, housing sociale.

**ATTIVITA' QUATERNARIE (GF9).** Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- ↳ **(Gf9.1):** Edifici destinati all'istruzione superiore, a musei, gallerie d'arte, sedi per televisioni e radio;
- ↳ **(Gf9.2):** Sedi per nuove attività "start-up", intendendosi quelle con attività non classificabili in quelle secondarie e terziarie precedentemente definite;

## Art. 7. Modalità di attuazione

**7.1** Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso i titoli abilitativi previsti dal DPR 380/2001.

Fatte salve le previsioni puntuali, è obbligatorio il Piano Attuativo se l'intervento proposto presenta una SLP superiore a 2.000 mq. Non si considerano i frazionamenti avvenuti successivamente alla data di avvio di procedimento della presenta Variante.

Nelle situazioni di cui al comma precedente può essere altresì previsto dalle tavole di piano, proposto dai privati, o richiesto dal Comune, l'intervento edilizio unitario consistente in un unico progetto edilizio esteso all'area di particolare complessità.

È data facoltà ai privati di prevedere l'attuazione di interventi facenti parte di aree individuate all'interno della città da completare e da recuperare sottoposte a pianificazione attuativa, anche attraverso la creazione di unità minime d'intervento con attuazione differita, soggette ad approvazione da parte dell'amministrazione comunale, all'interno del piano attuativo complessivo.

Gli Ambiti PAR e PAD che ricadono anche all'interno del Parco della Valle del Lambro sono sottoposti a pianificazione attuativa ai sensi della normativa del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Il P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro risulta prevalente rispetto alle previsioni della Variante PGT, eventuali difformità saranno attuabili solo nel momento in cui sussiste la doppia conformità.

La verifica del rispetto delle dotazioni minime di cui ai successivi articoli è operata esclusivamente in caso di interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla lett. c del comma 1 dell'art. 10 del dpr 380 limitatamente agli interventi comportanti la demolizione totale e successiva ricostruzione, di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica.

## 7.2 Invarianza idraulica e idrologica

Ai sensi dell'art. 58-bis della L.R. 12/2005 i principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'art. 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del D.P.R. n. 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto attualmente specificato nel regolamento regionale n. 7/2017 pubblicato sul BURL in data 27.11.2017. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi.

Nell'ambito degli interventi edilizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del regolamento di cui sopra, gli interventi di:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
- demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendentemente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
- ristrutturazione urbanistica comportanti un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione.

Nell'ambito degli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi, le misure di invarianza idraulica e idrologica di cui al regolamento di cui sopra sono da prevedere sia per interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture già presenti sul territorio, sia per nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'impermeabilizzazione. Le corrispondenti misure di invarianza idraulica e idrologica sono da calcolare in rapporto alla superficie interessata da tali interventi.

Le presenti norme si intenderanno integrate dalle ulteriori prescrizioni che saranno contenute nello "studio comunale di gestione del rischio idraulico", predisposto ai sensi dell'art. 14 del R.R. sopra richiamato.

## Art. 8. Dotazioni minime per interventi diretti

8.1 Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia con demolizione totale e successiva ricostruzione, indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio previsti dal Piano dei Servizi, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di 1 posto auto (12,5 mq) / ogni 50 mq di SLP sia per interventi riguardanti il residenziale, sia per il produttivo/artigianale che per il terziario/commerciale e quaternario.

In caso di ampliamento:

- per il residenziale e il produttivo/artigianale, oltre alla soglia di 100 mq di SLP (quantità di SLP intesa a saturazione);

- per il terziario/commerciale e quaternario oltre alla soglia di 50 mq di SLP (quantità di SLP intesa a saturazione).

è obbligatoria la previsione anche della quota pubblica così come espressa nelle NTA del Piano dei Servizi.

**8.2** Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate nei limiti del rispetto del contenuto degli artt. 66, 67, 68 e 69 della L.R. 12

**8.3** La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria nei casi di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23 ter del dpr 380/2001, ad esclusione delle zone così come individuate negli stralci grafici di cui all'art.9.6 della NTA del Piano dei Servizi. .

## **Art. 9. Rete viaria, piste ciclopedonali e spazi accessori, Strade vicinali**

**9.1** I nuovi tratti viari sia all'interno del tessuto consolidato, su aree non ancora costruite, sia nei nuovi ambiti di espansione dovranno essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni del codice della strada, garantendo i calibri minimi riportati nello schema previsto dalle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti edilizi, devono essere arretrati rispetto al ciglio stradale in misura tale da non impedire eventuali e successivi adeguamenti delle strade esistenti, sino al raggiungimento del calibro previsto dalla gerarchizzazione della rete viaria. Eventuali arretramenti non definite dalla Variante PGT., dovranno essere valutati caso per caso dall'Amministrazione Comunale.

Per gli interventi di cui al comma precedente, su conforme parere degli organi competenti, è possibile autorizzarne la realizzazione anche a distanze inferiori rispetto a quelle previste, in considerazione della particolare natura dell'intervento stesso, della specifica conformazione ed ubicazione della strada, dell'effettiva consistenza dell'edificazione circostante.

I nuovi tratti di piste ciclopedonali dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.

Le indicazioni della Variante PGT quali parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili o strade, sono suscettibili, sempre che ne sia assicurata la funzionalità, anche nel contesto delle richieste permesso di costruire, di variazioni concernenti le loro caratteristiche di posizionamento, forma e andamento.

Tutte le strade vicinali sono aperte al pubblico transito. Il transito con mezzi motorizzati nelle strade vicinali interne al Parco della Valle del Lambro è ammesso esclusivamente per il servizio delle aree agricole, dei residenti e per eventuali attività agrituristiche. Il Sindaco può autorizzare in casi di necessità l'accesso di mezzi motorizzati privati.

In ogni caso per quanto concerne la rete viaria all'interno del Parco Regionale Valle del Lambro vengono recepite tutte le prescrizioni e le indicazioni dettate dal PTC - D.G.R. n° 7/601 28 luglio 2000; sono esclusivamente consentiti gli interventi espressamente previsti e autorizzati previa emissione del parere da parte del Parco stesso.



**Art. 10. Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione**

**10.1** Si intendono, ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22/2/2001 n.36, dell'art. 4, c. 1 della L.R. 11/5/2001 n. 11 e della DGRL n. 7351 del 11/12/2001, gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti verrà coordinata da piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, ed in base alle modalità dagli stessi stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001;
- trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D. Lgs. 259/2003;
- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
- prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art. 3 L.R. 11/2001.

Ai sensi dell'art. 4 L.R. 11/2001 sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopedonali inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

**Art. 11. Misure di salvaguardia per la captazione di acqua potabile**

**11.1** Tutti gli interventi edificatori e urbanizzativi previsti dalla Variante PGT dovranno rispettare le direttive regionali attualmente stabilite dalla D.G.R. n.7/12693/2003 nonché le ulteriori prescrizioni applicate alle aree di salvaguardia dei pozzi idrici; in tali aree non potranno essere insediate attività insalubri di 1° classe né a forte impatto ambientale. Per tali ambiti, rimane facoltà del proponente del P.A., predisporre analisi e studi idrogeologici che dimostrino l'inadeguatezze di tali aree alla realizzazione di nuovi punti di captazione.

All'interno delle aree che verranno individuate con studi specifici, predisposti ai sensi della L.R. 41/1997, della L.R. 12/2005 e delle relative delibere attuative, come idrogeologicamente idonee alla creazione di nuovi pozzi e soggette a trasformazione urbanistica, gli interventi di trasformazione urbanistica potranno attuarsi nel rispetto dei criteri di conservazione, prevenzione e protezione relativi all'inquinamento di seguito precisati:

- dovranno essere sottoposti alla valutazione e all'approvazione dall'Amministrazione Comunale;
- negli ambiti di trasformazione, nella aree di completamento e di recupero non dovranno precludere la futura realizzazione di nuovi pozzi pertanto si dovrà garantire la sussistenza

di zone di dimensione almeno equivalenti a quelle di una zona di tutela assoluta (raggio 10 m) da definire in fase esecutiva;

- ↳ gli aspetti giuridici ed amministrativi e la definizione di oneri specifici per gli operatori che interverranno nelle aree idrogeologicamente idonee, nonché eventualmente di incentivo per gli stessi ad intervenire con criteri ulteriormente qualificati dovranno essere definiti con apposita delibera comunale che dovrà definire anche i contenuti minimi delle Convenzioni Attuative per gli interventi previsti all'interno di tali aree.

## Art. 12. Coordinamento tra Variante PGT e Piani di Settore

### 12.1 Componente geologica e sismica della pianificazione

Al Piano delle Regole vengono allegati lo studio geologico, idrogeologico, sismico e le relative "Carte della Fattibilità", che fanno parte integrante della Variante PGT.

I nuovi interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico allegato al presente Piano delle Regole. Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal progettista sulla classe di fattibilità dell'area oggetto di intervento come risultante della relativa Carta di fattibilità.

### 12.2 Azzonamento acustico

Ai sensi di legge, ad ogni porzione di territorio è attribuita una zona acustica in cui sono indicati i valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale. Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei suddetti valori comporta l'adozione di piani di risanamento acustico; per le attività lavorative che non rientrano nei parametri assegnati con l'azzonamento acustico i proprietari degli impianti ed attrezzature ad esse destinati devono redigere, a propria cura e spese, piani di risanamento acustico, entro sei mesi dalla richiesta comunale, la quale specificherà i termini successivi per l'adeguamento.

Per tutti i nuovi insediamenti deve essere garantito, per i soggetti "recettori", il rispetto dei limiti per l'ambiente esterno della classe acustica d'appartenenza. In tutti i nuovi edifici ed in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia devono essere introdotti accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi dell'edificio stesso, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all'interno dell'edificio stesso. La documentazione riferita a tale verifica va allegata ai progetti redatti per ottenere titoli abilitativi urbanistico-edilizi.

## Art. 13. Norma transitoria

- 13.1 Gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, approvati prima dell'entrata in vigore della Variante PGT, possono essere convenzionati e per essi continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ivi compresi gli indici e i parametri in vigore alla data di approvazione del piano attuativo. Dette disposizioni potranno essere adottate per le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione.

Per l'ex ambito A16 del PGT 2009, già convenzionato, viene prevista la possibilità di approvare modifiche attuative per consentire all'operatore l'utilizzo privato dell'area attualmente destinata ad edilizia convenzionata produttiva. Viene inoltre consentita una ulteriore edificazione pari a 250 mq di SLP max (sui mappali 717 e 720 foglio 17) e pari a 750 mq di SLP max (sul mappale 733 foglio 17) senza incremento della Superficie coperta esistente (attuabile in base alla Convenzione già stipulata). I conseguenti standard aggiuntivi

dovranno essere quantificati sulla base dei parametri del PGT 2009 con possibilità di monetizzazione.

Per l'ex piano attuativo del PRG "CEE-CL4" già convenzionato, viene prevista la possibilità di approvare modifiche attuative al planivolumetrico approvato riguardanti altresì la possibilità di alienazione a terzi di parti residuali di aree a verde attigue a lotti residenziali.

Per l'ex PIR di Via Milite Ignoto del PRG già convenzionato, viene prevista la possibilità di approvare modifiche attuative che consentano eventuali cambi di destinazione in residenziale di superfici accessorie esistenti previo adeguamento degli standard necessari e modifiche alle possibilità di accesso carraio al piano interrato.

Per l'ex piano attuativo del PRG "DL4" già convenzionato, viene prevista la possibilità di approvare modifiche attuative del planivolumetrico approvato riguardanti altresì la possibilità di alienazione/cessione (a terzi o all'operatore) delle aree ivi comprese di proprietà comunale previo adeguamento degli standard necessari. Viene inoltre consentita ulteriore edificazione secondo i seguenti parametri: SC e SLP pari al 50% della Sf; Sup. drenante pari al 20% della ST; H max degli edifici pari a 13 metri; parcheggi pertinenziali pari a 1 posto auto ogni 100 mq di SLP (di cui almeno il 50% esterni a eventuali recinzioni); parcheggi pubblici pari a 1 posto auto ogni 200 mq di SLP. Per le restanti previsioni e per le destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento a quanto prescritto dall'art. 29 delle presenti NTA.

Per l'ex piano attuativo del PRG "DL7" e "DL6" già convenzionato, vengono confermate le previsioni così come specificate all'interno delle convenzioni stipulate.

- 13.2** In ragione della sentenza TAR numero 2353 del 30/11/2016 l'ambito AC4 del PGT 2009 potrà essere approvato e convenzionato nel rispetto delle previsioni dettate dal suddetto strumento urbanistico a condizione che l'operatore presenti una proposta progettuale pienamente conforme alle richieste comunali di cui alla nota prot. n.23665 del 04/10/2017 entro il termine perentorio di sei mesi dalla data di approvazione della presente Variante Generale al PGT. In tale eventualità le ulteriori aree inserite dalla presente Variante nel PAC3 manterranno la precedente destinazione urbanistica.

#### **Art. 14. Prevenzione Rischio Radon**

- 14.1** Nel caso di nuove costruzioni e nel caso di recupero di locali seminterrati ai sensi della legge regionale n°7/2017 destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc..) dovranno essere garantiti criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati. L'Amministrazione Comunale potrà definire nel proprio regolamento edilizio comunale i più recenti ed efficaci criteri tecnico costruttivi finalizzati ad impedire e/o mitigare la presenza di gas Radon negli ambienti confinati.

#### **Art. 15. Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico**

- 15.1** Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.
- 15.2** Per gli interventi da effettuarsi su aree con potenziale presenza di sostanze pericolose (in particolar modo per attività produttive o di deposito), il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la

compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

**15.3** Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse:

↳ Premialità per il risparmio idrico

Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.

↳ Premialità per il risparmio energetico

Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.

Il Comune di Carate Brianza, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni sottoriportate che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

Nel limite dell'incremento massimo del 10% rispetto alla SIp prevista e solo oltre l'obbligo di legge, sono concessi incrementi volumetrici parziali secondo le categorie riportate di seguito:

- recupero acque piovane per uso irriguo, lavaggio parti comuni: +1%
- servizi igienici con impianto duale: +2%
- riutilizzo acque di processo: +3%
- installazione di punti di ricarica (domestica se non obbligatorie per legge) per auto elettriche: +4%

In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva

**15.4** Negli interventi di attuazione delle previsioni della Variante al PGT devono essere osservate tutte le norme vigenti in materia di inquinamento ambientale.

## Art. 16. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi e dei seminterrati

**16.1** Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli artt. 63, 64 e 64 della L.R. 12/2005, che quivi si applicano in tutte le parti non espressamente derogate dalle disposizioni e/o dalla puntuale indicazione dei parametri urbanistici che seguono.

In particolare è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (laddove per esistenti si rinvia alle previsioni dei commi 1 e 4 dell'art. 63 della L.R. 12/2005), con l'esclusione dei sottotetti degli edifici esistenti nei "Nuclei di Antica formazione" (NAF), salvo i casi che non modifichino la sagoma. Sono vietate le interruzioni verticali del tetto (lato spazi pubblici). Al solo fine di soddisfare i rapporti aeroilluminanti è possibile realizzare finestre in falda e abbaini solo se non visibili dai circostanti spazi pubblici.

Vanno osservati i limiti di distanza tra pareti finestrate dettati dall'art. 9 DM 1444/1968.

I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione Paesistica, sulla base delle classi di sensibilità paesaggistica di cui alle presenti Norme.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, debitamente accatastati e legati da vincolo di pertinenzialità, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa. A tal fine, il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, dovrà essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile ( $S_{lp} \times 3,00m$ ) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto dovrà avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: mq 12,50 = 5,00mx2,50m se a pettine o lisca di pesce; mq 10 = 5,00x2,00 se in linea).

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nel raggio di 100 m dalla unità immobiliare di riferimento, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare all'istanza per il titolo abilitativo richiesta motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è consentito e s.m.i. purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare:

- un'altezza media ponderale dell'intera unità immobiliare non inferiore a m. 2,40, e dei singoli locali non inferiore a m. 2,40, con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a mt. 1,50;
- un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,10 per locali di servizio (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, deposito, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli e simili);
- a tal fine l'altezza media ponderale dell'intera unità immobiliare del sottotetto recuperato non può superare m. 2,50;
- nel caso di tetti inclinati le falde di copertura del tetto dovranno essere comprese tra il 30% e il 40%.

Ai sensi dei commi 1 bis e 1 ter dell'art. 65 della L.R. 12/2005 è esclusa la possibilità di recupero abitativo dei sottotetti esistenti nei casi di edifici plurifamiliari/condominiali laddove sia impossibile recuperare spazi per parcheggi pertinenziali di cui al comma 3 dell'art.64 della L.R. 12/2005.

I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro, devono ottenere l'autorizzazione paesaggistica dall'ente Parco (Rif. D.Lgs. n. 42/2004, l.r. n.12/2005 art. 80 e seg., D.P.R. 13.02.2017 n. 31).

- 16.2** Circa il recupero dei seminterrati si rimanda alle disposizioni della L.R. 7/2017 così come specificato dalla delibera del C.C. del 26 ottobre 2017 numero 72.

## Art. 17. Salvaguardia del verde privato degli edifici

- 17.1** Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi,

anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di autorizzazione o permesso di costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti (specie, varietà, altezza, circonferenza del tronco all'altezza di m 1,00 dal colletto), nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso. Vanno altresì osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito rispettando le prescrizioni di cui all'art. 10 delle NTA del Piano dei Servizi, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni.

Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è severamente vietato, se non per comprovate necessità e in base ad autorizzazione del Comune e di ogni altra autorità competente.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, ancorché non più attivi, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati delle sedi della viabilità di livello sovracomunale.

## **Art. 18.           Manufatti accessori**

**18.1** Nel TUC non possono essere aggiunti manufatti accessori fuori terra, salvo quanto previsto dai commi successivi.

**18.2** Nei giardini, orti o spazi a verde privato di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa:

- ↘ la realizzazione di pergolati e gazebo (comunque con copertura non rigida e rimovibile) nella misura massima di 16 mq, altezza massima 2,50 m completamente aperti, con struttura in legno o metallo; tali fabbricati non sono computati nella SLP e nella SC.
- ↘ la realizzazione di manufatti accessori per deposito attrezzi nei giardini (privati/di uso esclusivo) nella misura max di mq 4; tali manufatti non sono computati nella SLP e nella SC;

Le predette strutture dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati salvo siano di altezza massima inferiore a m 2,50. Tali strutture non devono essere visibili da spazi pubblici e dalle strade. La distanza dalle strade è comunque da rispettare anche se tali manufatti presentano un'altezza minore di 2,5 m.

Per quanto concerne la realizzazione di manufatti accessori all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro nel "sistema delle aree prevalentemente agricole" e nel "sistema delle aree fluviali e lacustri", prevalgono le NTA del PTC del Parco (art. 10 e art. 11).

## **Art. 19.           Recinzioni**

**19.1** Salvo quanto previsto successivamente, in tutte le zone edificabili è consentita la realizzazione di recinzioni dei terreni, le quali dovranno essere di tipo "trasparente", di altezza complessiva non superiore a m. 2, e con zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 70.

Le recinzioni degli insediamenti industriali o artigianali devono essere di tipo “trasparente” solo nei tratti ubicati lungo le strade e per un risvolto corrispondente al minimo arretramento dell’edificio.

Le aree comprese nelle zone terziarie, che le tavole di Variante PGT classificano come fasce di rispetto, non possono essere recintate e devono essere attrezzate a verde.

Nelle zone rurali è consentita la recinzione dei terreni, solo con pali infissi direttamente nel terreno e rete metallica, ovvero con elementi vegetali.

All’interno del Parco Regionale della Valle del Lambro le recinzioni devono avere i requisiti previsti dall’art. 36 delle NTA del PTC del Parco.

## **Art. 20. Impianti solari termici/fotovoltaici e manufatti vari**

**20.1** Il titolo abilitativo necessario per l’installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge. Sono vietati impianti solari termici e fotovoltaici a terra o su struttura di sostegno ad essi dedicate.

E' vietata l'installazione di impianti di apparecchiature di condizionamento nonchè antenne paraboliche che siano visibili dalla pubblica via.

## **Art. 21. Impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio**

### **21.1 DISCIPLINA PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE**

Nuovi impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi esclusivamente nelle “Fasce di rispetto stradale”, con il procedimento previsto dalla L.R. 6/2010.

Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- ↘ IF = 0,3 mq/mq con un limite massimo di 200 mq di SLP;
- ↘ H = m 4,50.
- ↘ Un quinto della superficie dell’area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto.
- ↘ Tutto il perimetro, escluso il fronte strada, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempreverdi H min 1 metro.

Fatta salva l’ammissibilità di nuovi impianti esclusivamente negli ambiti di cui sopra (la realizzazione di nuovi impianti è subordinata alla richiesta di un Permesso di Costruire), è ivi comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- ↘ in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l’effettuazione del rifornimento di carburante comporti l’arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- ↘ fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- ↘ fuori dai centri abitati all’interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
- ↘ fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l’adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d’acqua, ecc..

- ✎ nei centri abitati;

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti e nelle aree agricole esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale per un loro uso esclusivo.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle degli artt. 2, 3 e 4 del Regolamento Regionale n°3 del 21 Luglio 2000 e s.m.i.

## 21.2 DISCIPLINA PER GLI IMPIANTI DI AUTOLAVAGGIO INDIPENDENTI

Gli impianti di autolavaggio indipendenti sono quelli dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "self-service".

Sono ammessi nelle "Fasce di rispetto stradale" e negli "Ambiti prevalentemente produttivi di completamento" di cui alle presenti NTA.

E' ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- ✎ SF minima di intervento: 1.000 mq
- ✎ Rapporto di copertura (Rc): max 20%, incluse eventuali pensiline
- ✎ SLP = massimo 200 mq. di SIp;
- ✎ H max per gli edifici = mt. 3
- ✎ H max per le strutture adibite al lavaggio = mt. 5
- ✎ Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto.
- ✎ Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi di altezza minima (H min) 1 metro.

Non è ammessa la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale, nemmeno per fini di guardiania/custodia.

Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria oltre a interventi di riqualificazione purché nel rispetto degli indici e parametri di cui sopra.

La realizzazione di nuovi impianti è subordinata, tra le altre, alla presentazione di elaborati e indicazioni progettuali riguardo:

- ✎ livelli di consumo idrico;
- ✎ recupero e trattamento delle acque di lavorazione e delle acque reflue;
- ✎ specifiche misure adottate per la riduzione del rischio idraulico e di tenuta delle tubazioni;

**21.3** Per quanto concerne la realizzazione di impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro nel "sistema delle aree prevalentemente agricole" e nel "sistema delle aree fluviali e lacustri" prevalgono le NTA del PTC del Parco (art. 10 e art. 11)



**TITOLO II - DISCIPLINA DELLE AREE CONSOLIDATE****Art. 22. Suddivisione del Tessuto Urbano Consolidato - TUC**

**22.1** Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato (d'ora in poi denominato TUC), le seguenti zone e i relativi ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

- ✚ Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale suddiviso nei rispettivi ambiti:
  - Città da Recuperare (comprendente i Nuclei di Antica Formazione - NAF e suddivisa in Comparti Territoriali di cui agli Art.23 - 24 - 25 delle presenti NTA);
  - Città da Completare (suddivisa in Comparti Territoriali - vedi Art.27 - 28 delle presenti NTA);
  
- ✚ Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo suddiviso nei rispettivi ambiti:
  - Ambiti prevalentemente produttivi completamento di cui all'Art.29 delle presenti NTA;
  - Ambiti prevalentemente terziari di cui all'Art. 29bis delle presenti NTA;
  - Ambiti finalizzati al Quaternario di cui all'Art.30 delle presenti NTA;

Per ognuna delle suddette zone le successive norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

**22.2 ATTRIBUZIONE DELL'INDICE DIFFUSO - CITTA' DA RECUPERARE E CITTA' DA COMPLETARE**

Il presente Piano delle Regole attribuisce un indice edificatorio diffuso (SLP) con valore di indice minimo, così come indicato agli Art. 23 - 24 - 25 -27 - 28 delle presenti NTA.

L'indice dà diritto a disporre di una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata in loco, nei lotti in cui è consentito, oppure può essere trasferita/commercializzata a titolo oneroso:

- ✚ da/in lotti ricadenti nella "Città da Recuperare" e nella "Città da Completare";
- ✚ da lotti ricadenti negli "Ambiti a Verde Privato Vincolato" di cui all'Art. 36 delle presenti NTA verso i lotti di cui sopra;

La capacità edificatoria "trasferita" potrà essere utilizzata per incrementare l'indice minimo attribuito sino ad una volta e mezza la potenzialità edificatoria espressa dal singolo lotto ricevente, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti. E' possibile applicare l'indice diffuso esclusivamente all'interno e tra comparti ricadenti in Carate Centro ed esclusivamente all'interno e tra comparti ricadenti nelle frazioni di Costa Lambro, Agliate e Realdino, così come individuati nella Tav. 4 del PdR "Comparti Territoriali".

L'incremento del suddetto indice minimo può avvenire, nel rispetto dei restanti indici e parametri attribuiti al lotto ricevente, anche attraverso la commercializzazione della capacità edificatoria derivante dall'attribuzione dell'indice diffuso sulle aree denominate "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana per iniziativa pubblica" di cui alla Tavola 2 - "Progetto" del Piano dei Servizi. Ciò potrà avvenire esclusivamente a seguito della cessione gratuita al Comune delle aree stesse. Tale cessione al Comune dovrà prevedere la piantumazione delle aree cedute, secondo le indicazioni date dall'amministrazione comunale, in tutti i casi in cui è prevista una destinazione a verde pubblico. La cessione al comune avverrà senza alcuna piantumazione per le aree per cui è

prevista una destinazione diversa da quella a verde pubblico. L'indice diffuso attribuito alle aree denominate "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana per iniziativa pubblica" di cui alla Tavola 2 - "Progetto" del Piano dei Servizi, corrisponde a quello attribuito allo specifico Comparto Territoriale della Città da Recuperare e/o della Città da Completare in cui essi ricadono (vedi anche Tavola 4 - Comparti Territoriali e Indice Diffuso" del Piano delle Regole).

Le aree destinate a "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana per iniziativa pubblica", suscettibili di operare in libero regime di economia di mercato, potranno essere attuate facoltativamente dal privato e/o dall'amministrazione: in questa ipotesi si applica il dispositivo di cui all'art. 9 comma 13 L.R. 12/2005.

Si precisa che per i lotti edificati dotati di potenzialità edificatoria residua, l'applicazione dell'indice diffuso trasferibile sarà calcolata in base all'area di pertinenza così come definita all'Art.4 delle presenti NTA.

La capacità edificatoria residua potrà essere liberamente commercializzata. Sulla porzione di aree da cui verrà alienata la capacità edificatoria dovrà essere posto un vincolo "non aedificandi" che ne garantisca la permanenza a verde privato.

L'attribuzione di un indice diffuso alle aree per le quali viene reiterato il vincolo espropriativo costituisce indennizzo per i danni conseguenti alla reiterazione stessa. Le reiterazioni sono dovute alla necessità che le attrezzature e i servizi previsti nel PdS abbiano una distribuzione quanto più omogenea, continua e strutturata del territorio.

A supporto dei suddetti meccanismi di trasferibilità/commercializzazione dei diritti volumetrici, il Comune è dotato di apposito registro per la gestione dei diritti edificatori.

L'obiettivo di attribuire l'indice diffuso, nel caso di aree inserite nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro, non deve contrastare con le NTA del PTC del Parco stesso.

### **22.3 DESTINAZIONI D'USO - CITTA' DA RECUPERARE E CITTA' DA COMPLETARE**

La destinazione d'uso principale è costituita dalla RESIDENZA (GF1) di cui all'Art.6 delle presenti norme.

Alle condizioni di cui all'Art. 6 delle presenti norme, sono compatibili fino al 100%:

- Attività artigianale di servizio Gf2.2 (escluse le attività legate al settore rifiuti (D. Lgs. 152/2006)), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.3, Gf3.5, Gf3.6 e Gf3.7); è compatibile l'attività Gf3.4 fino al 100% da intendersi come alberghiera, residence e strutture ad esse assimilabili, mentre per la convegnistica e la cura alla persona la compatibilità resta al 30%. Dovrà essere previsto uno standard qualitativo aggiuntivo per il cambio d'uso, da determinarsi con atto dell'Amministrazione Comunale;
- GF4 e GF5: si rimanda all'Allegato del PdR "Normativa Componente Commerciale".
- Altre attività terziarie GF6;
- Servizi di vicinato e di interesse generale GF8.

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.6 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra. Sono inoltre espressamente escluse nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti: attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, sale giochi/bingo, compro oro.

## Art. 23. Città da Recuperare - Comparto Territoriale 1\_NAF di Carate Centro

### 23.1 PARAMETRI E INDICI

- ↘ **IF:** pari all'esistente, con possibilità di recupero di costruzioni e vani adibiti a rustico, stalla, fienili, accessori ad esclusione di tettoie e superfetazioni di epoca recente. Eventuali interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento sono possibili su lotti inedificati laddove vi sia la possibilità di rispettare i parametri e indici del presente articolo;
- ↘ **IF diffuso:** 0,4 mq/mq;
- ↘ **H max:** 3 piani (10,50 m) o pari all'esistente o agli edifici confinanti se più alti qualora la differenza di altezza sia contenuta in un massimo di 100 cm e sia rispettato il numero dei piani. Fatte salve le prescrizioni di cui all'Art. 26 delle presenti norme;
- ↘ **Numero Piani massimo:** pari all'esistente. Fatte salve le prescrizioni di cui all'Art. 26 delle presenti norme;
- ↘ **Rc max:** pari a 2/5 di Sf;
- ↘ **Distanze:** vedi art. 5 delle presenti NTA;
- ↘ **Vd:** 30% di Sf

## Art. 24. Città da Recuperare - Comparto Territoriale 2\_NAF di Agliate

### 24.1 PARAMETRI E INDICI

- ↘ **IF:** pari all'esistente, con possibilità di recupero di costruzioni e vani adibiti a rustico, stalla, fienili, accessori ad esclusione di tettoie e superfetazioni di epoca recente. Eventuali interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento sono possibili su lotti inedificati laddove vi sia la possibilità di rispettare i parametri e indici del presente articolo;
- ↘ **IF diffuso:** 0,3 mq/mq;
- ↘ **H max:** 3 piani (10,50 m) o pari all'esistente o agli edifici confinanti se più alti qualora la differenza di altezza sia contenuta in un massimo di 100 cm e sia rispettato il numero dei piani. Fatte salve le prescrizioni di cui all'Art. 26 delle presenti norme;
- ↘ **Numero Piani massimo:** pari all'esistente. Fatte salve le prescrizioni di cui all'Art. 26 delle presenti norme;

- ↳ **Rc max:** pari a 2/5 di Sf;
- ↳ **Distanze:** vedi art. 5 delle presenti NTA;
- ↳ **Vd:** 30% di Sf

## Art. 25. Città da Recuperare - Comparto Territoriale 3\_NAF di Costa Lambro e Realdino

### 25.1 PARAMETRI E INDICI

- ↳ **IF:** pari all'esistente, con possibilità di recupero di costruzioni e vani adibiti a rustico, stalla, fienili, accessori ad esclusione di tettoie e superfetazioni di epoca recente. Eventuali interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento sono possibili su lotti ineditati laddove vi sia la possibilità di rispettare i parametri e indici del presente articolo;
- ↳ **IF diffuso:** 0,3 mq/mq;
- ↳ **H max:** 2 piani (7,30 m) o pari all'esistente o agli edifici confinanti se più alti qualora la differenza di altezza sia contenuta in un massimo di 100 cm e sia rispettato il numero dei piani. Fatte salve le prescrizioni di cui all'Art. 26 delle presenti norme;
- ↳ **Numero Piani massimo:** pari all'esistente. Fatte salve le prescrizioni di cui all'Art. 26 delle presenti norme;
- ↳ **Rc max:** pari a 2/5 di Sf;
- ↳ **Distanze:** vedi art. 5 delle presenti NTA;
- ↳ **Vd:** 30% di Sf

## Art. 26. Città da Recuperare - Specifiche prescrizioni e Indicazioni

- 26.1 Gli interventi previsti all'interno dei NAF precedentemente individuati, dovranno considerare i seguenti fattori di caratterizzazione del tessuto edilizio:
- ↳ elementi tipologici: struttura dei corpi di fabbrica, sistemi di distribuzione verticale ed orizzontale, sistema di copertura, ritmi delle partizioni di facciata, allineamenti;
  - ↳ elementi edilizi ed architettonici: manti di copertura, sporti di gronda, superfici e materiali di facciata, vani aperture, soglie, davanzali, cornici, serramenti, sistemi oscuranti, portoni carrabili e pedonali, inferriate, ringhiere, balaustre, zoccolature, scale esterne, balconi e ballatoi.

Tutti gli interventi dovranno uniformarsi a quanto prescritto dalle seguenti "Indicazioni progettuali" anche in caso di strumento urbanistico attuativo.

In tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione (ivi compreso il recupero dei sottotetti), sopraelevazione, manutenzione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e/o nuova edificazione, si dovrà tendere alla conservazione o all'uso dei materiali originari. Nei

casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione dovrà rispettare comunque i caratteri costruttivi della tradizione locale, come di seguito meglio specificate.

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro vige inoltre l'art. 26 "Tutela paesistica" delle NTA del PTC del Parco.

## **26.2** COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI, COMIGNOLI

La struttura di copertura deve essere a falda doppia o semplice con struttura in legno. Per gli edifici classificati A-B-C il manto di copertura è prescritto in coppi o in tegole a canale in laterizio.

La pendenza della copertura a falda deve essere compresa fra 30% e 40%.

Sono escluse coperture di cemento, pensiline eseguite in materiale traslucido ondulato o in lastre di fibrocemento e lamiera.

Sono concesse per limitate superfici coperture piane.

I canali di gronda ed i pluviali devono essere preferibilmente in rame, è consentito l'impiego di lamiera zincata verniciata, sono tassativamente esclusi i canali di plastica.

I canali possono essere incassati nel caso esistessero cornicioni di gronda.

I pluviali devono essere esterni, secondo l'uso tradizionale, almeno fino a 3 mt. da terra. I comignoli esistenti devono essere ripristinati nella forma originaria; quelli di nuova costruzione devono rispettare le caratteristiche architettoniche tipiche, è consentito l'impiego di comignoli in rame, non sono consentiti camini prefabbricati in cemento.

## **26.3** FACCIAE

Per tutti gli interventi eseguiti sui fronti stradali o interni o di frontespizio, è prescritto l'uso di:

- ↳ intonaco al civile o con impasto a base di calce anche colorata con aspetto identico all'intonaco tradizionale,
- ↳ mattoni a vista purché entrino a far parte della struttura muraria e non costituiscono semplice pellicola di rivestimento,
- ↳ materiali lapidei (pietra naturale),
- ↳ zoccolature, non più alte di cm. 100, in pietra naturale o di intonaco adatto alla funzione,
- ↳ per gli edifici di tipo A – B è prescritto, sia per le facciate che per le zoccolature, l'uso del materiale originario, purché questo sia intonaco, mattone a vista, o pietra naturale.

Le riquadrature di finestre, porte, portoni, passi carrai, negozi possono essere eseguiti con intonaco di cemento tinteggiato, mattoni a vista, pietra naturale.

Eventuali decorazioni pittoriche, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

Negli interventi su edifici di tipo A è prescritto il rispetto di materiali e forme originali.

Per le tinteggiature delle facciate si rimanda ad un campionario dei colori ammessi in dotazione all'ufficio tecnico comunale, risultato di uno studio e analisi del colore che dovrà essere eseguito per tutti i NAF individuati.

## **26.4** BALCONI, BALLATOI

Negli interventi degli edifici di tipo A, gli elementi portanti di balconi e ballatoi devono conservare o integrare le forme e i materiali esistenti (cemento decorativo, pietra naturale, legno) ripristinando altresì eventuali mensole in pietra a vista, oppure intonacata e decorata. Gli interventi sugli edifici di tipo B e C devono prevedere soluzioni che richiamino i caratteri distintivi tipici secondo forma e materiali.

Per gli edifici di tipo D e F si possono prevedere solette di cemento armato, purché il loro spessore sia simile a quello tradizionale. Sugli edifici di tipo D e F, le sporgenze dei nuovi balconi e ballatoi posti verso spazi pubblici, devono essere proporzionati alla larghezza degli spazi stessi.

Le ringhiere devono essere costituite, in coerenza con le tipologie esistenti e tradizionali, da elementi di ferro a disegno semplice. Forme più libere e decorative sono consentite esclusivamente nel caso di preesistenza da ripristinare o completare. Negli interventi di ristrutturazione completa possono essere prese in considerazione, soluzioni e proposte diverse dall'esistente purché si integrino con il contesto.

## **26.5** FINESTRE, PORTE, PORTONI, CANCELLI

I serramenti devono essere costituiti da telai fissi e mobili, in legno naturale o verniciato. L'oscuramento sarà dato da persiane in legno, a libro oppure scorrevoli. Queste ultime sono obbligatorie nelle aperture a quota inferiore a m. 4 su fronti a filo strada, sia esterne che interne. Per le finestre degli scantinati e dei piani terreni è consentito l'impiego di inferriate di protezione, di disegno semplice.

Negli interventi degli edifici di tipo A è consentita la riapertura di finestre preesistenti purché non alterino l'aspetto compositivo delle facciate.

Negli interventi degli edifici di tipo B - C è consentita la formazione di nuove aperture di finestre o l'eventuale ingrandimento di quelle esistenti, nei limiti di una corretta composizione architettonica.

Negli interventi di restauro, si devono usare finestre, persiane, portoncini, porte a vetri, portoni carrai e cancelli originari, restaurati oppure ricostruiti con fedeltà al tipo originario. In ogni caso, i materiali usati devono rientrare nei tipi sopra descritti.

È tassativamente vietato l'uso di tapparelle e tende alla veneziana.

Le pedate d'ingresso ai portoncini devono essere eseguite in pietra naturale rustica (beola, serizzo) non lucidata.

I passi carrai, nel caso in cui non siano lasciati aperti, possono essere chiusi da portoni di legno, oppure da cancelli in legno o ferro.

È fatto obbligo di inserire fra le tavole di progetto, particolare costruttivo in scala 1:20 di un serramento con persiana e dei serramenti d'ingresso.

## **26.6** APERTURE DI NEGOZI, LOCALI PUBBLICI IN GENERE E LABORATORI ARTIGIANI

Negli edifici di tipo A, se le parti esterne possiedono pregio ambientale, è vietata l'apertura di nuove vetrine per negozi, le quali in ogni caso non possono superare la larghezza di m. 2.

Negli edifici di tipo B - C potranno essere aperte nuove vetrine per negozi, altri locali pubblici o laboratori artigiani a condizione che i telai delle vetrine e delle porte d'ingresso siano in legno naturale o verniciato, in ferro verniciato scuro o con tinte ferromicacee secondo campionature depositate nell'ufficio tecnico o altro materiale con finiture similari. Le vetrine potranno avere cornici realizzate con intonaco di cemento o pietra naturale.

Il piano delle vetrine deve essere preferibilmente parallelo al piano di facciata, sono consentiti arretramenti o piani con orientamento diverso solo per la creazione di bussole di ingresso.

Le insegne dei negozi e locali pubblici devono essere contenute nella larghezza delle vetrine e delle porte-vetrine. Sono quindi vietate le insegne comprendenti più vetrine e poste sulle murature soprastanti le vetrine.

Sono vietate le insegne a bandiera, o comunque sporgenti dal filo della facciata dell'edificio. Sono vietate le insegne poste alla sommità degli edifici.

## 26.7 PUBBLICITÀ E COMUNICAZIONI AL PUBBLICO

Le comunicazioni al pubblico e i giornali murali di enti, partiti, associazioni, ecc. devono essere affisse, negli appositi spazi, predisposti dall'Amministrazione Comunale.

In alternativa, gli enti di cui sopra possono utilizzare bacheche di dimensioni tale da non arrecare danno alle linee architettoniche dell'edificio su cui sono apposte e al decoro dell'ambiente.

## 26.8 CORTILI

Devono essere mantenute o ripristinate le vecchie pavimentazioni originarie (lastricato, acciottolato, cubetti di porfido).

Non è consentito l'uso, nella pavimentazione dei cortili dell'asfalto e del getto di cemento. È consentito l'uso di cubetti di porfido o di lastre di pietre naturali, di acciottolati, anche misti da erba. Sono consentite piccole lastre di cemento per la realizzazione di camminamenti nel verde.

Lungo il perimetro degli edifici è prescritto comunque un camminamento di materiale resistente, largo cm. 80.

Elementi di arredo caratteristici come lavatoi, pozzi, fontane, porticati e pergolati, devono essere conservati, restaurati e recuperati da eventuali usi degradanti o da abbandono.

Le recinzioni esterne, in caso di conservazione devono seguire le norme del restauro, nel caso non possano più essere recuperate devono essere ricostruite seguendo il preesistente sistema costruttivo o a disegno semplice.

Eventuali nuove recinzioni verso spazi pubblici devono essere costituite da basamenti non più alti di cm. 60 oltre ad inferriate di semplice disegno non più alte di cm.150.

## 26.9 CONSERVAZIONE DEI GIARDINI PRIVATI STORICI DI PREGIO

Gli interventi sulle aree scoperte di parchi e giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, dovranno tendere alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche originarie.

Le aree a verde privato pertinenziale, di significativa importanza, non potranno essere pavimentate e dovrà essere conservata o incrementata la dotazione arborea.

## 26.10 PORTICATI

Negli edifici di nuova costruzione potranno essere realizzati porticati preferibilmente in sequenza continua e di estensione tale da costituire elemento caratterizzante.

I materiali utilizzati nei porticati devono essere coerenti con quelli del contesto. Nelle fronti porticate valgono le norme indicate per le normali fronti esterne degli edifici.

## 26.11 ACCESSORI

I nuovi elementi costruttivi ed edilizi quali: portoni per box, ringhiere, ecc., dovranno essere progettati in modo da non deturpare la struttura originaria così che sia conservata l'integrità e il carattere della struttura stessa e la composizione delle facciate.

I portoni dei box devono essere costituiti da materiali (legno, ferro verniciato) e disegno ben integrati con il contesto.

Eventuali nuovi parapetti per i piani superiori aperti devono essere in ferro con disegno semplice o devono richiamare la tipologia di quelli esistenti.

## 26.12 ILLUMINAZIONE PUBBLICA E ARREDO URBANO

L'amministrazione dovrà elaborare un Piano dell'Arredo Urbano unitario affinché si possa effettuare un restyling e una riqualificazione dei nuclei di antica formazione valorizzando edifici rappresentativi e di particolare pregio storico.

#### **26.13** CAVI VOLANTI O APPLICATI ALL'ESTERNO DEGLI EDIFICI

Sono vietati condotti d'energia elettrica o di comunicazione telefonica volanti e/o fissati alle facciate esterne degli edifici.

#### **26.14** PASSAGGI ATTRAVERSO I GRANDI CORTILI

E' possibile prevedere la creazione di passaggi pedonali aperti in alcune realtà a corte da realizzarsi in fase di riqualificazione della corte stessa. Tali attraversamenti verranno regolamentati, secondo modalità fissate caso per caso, in accordo con le proprietà interessate.

È vietato frapporre qualsiasi tipo di ostacolo fisso o mobile a tali liberi passaggi, se non nelle ore serali e notturne e in quelle indicate dagli accordi di cui sopra.

#### **26.15** CLASSIFICAZIONE EDIFICI E INTERVENTI AMMESSI

La Tavola 3 - "NAF" del Piano delle Regole, riporta una classificazione degli edifici individuati articolata in base alle caratteristiche tipologiche, edilizie ed architettoniche di riferimento. Nel caso in cui, a seguito di rilievo dettagliato in fase di progettazione, fossero riscontrate incongruenze in alcuni elementi costruttivi, l'Amministrazione Comunale potrà consentire deroghe o varianti, dei criteri d'intervento, relativamente alla classe cui appartiene l'edificio in questione. Di seguito si riportano le definizioni delle categorie e i tipi d'interventi ammessi in ognuna di queste.

##### **Edifici di tipo A**

edifici di interesse storico – monumentale vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 o che siano particolarmente rappresentativi per il pregio architettonico o ambientale. Gli interventi su questi edifici dovranno essere finalizzati alla massima conservazione con opere di adeguamento funzionale e tecnologico e volte all'eliminazione di barriere architettoniche. Interventi consentiti:

- ✎ manutenzione ordinaria;
- ✎ manutenzione straordinaria;
- ✎ restauro e risanamento conservativo.

##### **Edifici di tipo B**

edifici rappresentativi per la qualità testimoniale delle caratteristiche tradizionali dei nuclei antichi di Carate e per la trasmissione dei retaggi storici attraverso la valorizzazione degli elementi tipologici, degli elementi edilizi ed architettonici. Interventi consentiti:

- ✎ manutenzione ordinaria;
- ✎ manutenzione straordinaria;
- ✎ restauro e risanamento conservativo;
- ✎ ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione totale (ma con il rispetto della sagoma)

##### **Edifici di tipo C:**

edifici poco rappresentativi per la qualità testimoniale delle caratteristiche tradizionali dei nuclei antichi di Carate in quanto rimaneggiati nel tempo o di recente costruzione ormai



privati delle caratterizzazioni tipiche del tessuto edilizio in cui sono collocati anche se ancora inseriti nel contesto di cortina edilizia. Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento dell'inserimento dei volumi esistenti nel tessuto edilizio storico anche attraverso interventi radicali. Interventi consentiti:

- ↳ manutenzione ordinaria;
- ↳ manutenzione straordinaria;
- ↳ restauro e risanamento conservativo;
- ↳ ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- ↳ demolizione totale e ricostruzione.

#### **Edifici di tipo D**

edifici che non hanno mantenuto alcun rapporto con la struttura della cortina edilizia e del contesto e che sono privi dei connotati tipologici rappresentativi dei nuclei antichi di Carate. Interventi consentiti:

- ↳ manutenzione ordinaria;
- ↳ manutenzione straordinaria;
- ↳ restauro e risanamento conservativo;
- ↳ ristrutturazione edilizia,
- ↳ demolizione con ricostruzione;
- ↳ demolizione senza ricostruzione.

#### **Edifici di tipo E**

edifici o parte di edifici di formazione spontanea con elementi architettonici incongruenti o superfetazioni di cui è prevista la sostituzione con il recupero della Slp seguendo le prescrizioni delle norme specifiche o l'eliminazione. Interventi consentiti:

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

#### **26.16 PREMIALITA'**

Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA

### **Art. 27. Città da Completare - Comparto Territoriale 1**

#### **27.1 PARAMETRI, INDICI E INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- ↳ **IF diffuso:** 0,3 mq/mq;
- ↳ **H max:** 10,50 m;
- ↳ **Numero Piani massimo:** 3;
- ↳ **Rc max:** pari a 1/4 di Sf;
- ↳ **Distanze:** vedi art. 5 delle presenti NTA;
- ↳ **Vd:** 30% di Sf

**27.2** PREMIALITA'

Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA

**Art. 28. Città da Completare - Comparto Territoriale 2****28.1** PARAMETRI, INDICI E INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- ↳ **IF diffuso:** 0,2 mq/mq;
- ↳ **H max:** 10,50 m;
- ↳ **Numero Piani massimo:** 3;
- ↳ **Rc max:** pari a 1/4 di Sf;
- ↳ **Distanze:** vedi art. 5 delle presenti NTA;
- ↳ **Vd:** 30% di Sf

**28.2** PREMIALITA'

Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA

**Art. 29. Ambiti prevalentemente produttivi di completamento****29.1** DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- ↳ Destinazione principale SETTORE SECONDARIO GF2
- ↳ Destinazioni complementari ammesse:
  - Settore Terziario GF3 per uffici integrati (ad esclusione di Gf3.4, Gf3.6, Gf3.7);
  - GF4 e GF5 si rimanda all'Allegato del PdR "Normativa Componente Commerciale"
  - Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o di interesse generale Gf8.1.

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.6 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra. Sono inoltre espressamente escluse nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti: attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, sale giochi/bingo, compro oro.

**29.2** PARAMETRI, INDICI E INTERVENTI AMMESSI

- ↳ SIp massima: 65% della Sf;
- ↳ Superficie Coperta: 50% della Sf;
- ↳ Sd: 20% della Sf
- ↳ H max 13,00metri (all'intradosso della struttura di copertura)

Sia per le aree ed edifici esistenti, nuovi insediamenti, nuove costruzioni e/o ristrutturazioni produttive devono essere rispettati inoltre le seguenti specificazioni:

- ↳ 50% minimo di SIp per spazi dedicati alla produzione;
- ↳ 50% massimo di SIp per spazi integrati di magazzinaggio;

- ↘ è ammessa la possibilità di realizzare la residenza con un minimo di 45 mq di slp e un max di 120 mq di Slp (esclusivamente per unità produttive di almeno 2.000 mq e realizzata contestualmente)
- ↘ è ammessa l'esposizione e la vendita diretta in quota non superiore al 20% di Slp;
- ↘ sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione anche con demolizione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto degli indici indicati. Escluse le manutenzioni, gli altri interventi edilizi devono essere condizionati alla realizzazione dei parcheggi.
- ↘ per le attività la cui produzione superi i limiti del Piano di Azzonamento Acustico, è obbligatoria la realizzazione di barriere antirumore;
- ↘ Alberature = 1 albero di prima grandezza ogni 3 posti auto (sia pubblici che privati); 1 albero di prima grandezza ogni parcheggio per autotreno (sia pubblici che privati); 1 albero di prima grandezza ogni 50 mq di area libera; dovrà essere garantito un filare di alberi di prima grandezza lungo il margine che si affaccia sugli spazi aperti agricoli.

### 29.3 PREMIALITA'

- ↘ Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA

## Art. 29bis **Ambiti prevalentemente terziari**

### 29.1bis Sub-Ambiti TC – “Terziario Commerciale”

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- ↘ Destinazione principale GF4 e GF5 (vedi allegato componente commerciale per le specifiche sottocategorie ammesse);
- ↘ Destinazioni complementari ammesse:
  - Settore Terziario GF3 con esclusione di Gf3.6 e Gf3.7;
  - Altre attività terziarie GF6;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.6 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra. Sono inoltre espressamente escluse nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti: attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, sale giochi/bingo, compro oro.

E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.

La ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è possibile esclusivamente tramite Permesso di costruire convenzionato e alle seguenti condizioni:

- previo reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico stabilita in relazione alla specifica destinazione;
- ↘ RC: 50% della Sf;
- ↘ H max: 13,00 metri all'intradosso della struttura di copertura;
- ↘ IF: come esistente
- ↘ Sd: 20% della Sf

E' ammesso l'ampliamento della destinazione esistente con possibilità **una tantum** di incremento della SLP esistente fino alla concorrenza di mq 250 di SLP senza incremento della SC (superficie coperta) esistente e conseguente reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico relativi alla specifica destinazione;

**Sub-Ambiti TD – “Terziario Direzionale”**

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- ↳ Destinazione principale: Settore Terziario GF3 con esclusione di Gf3.6 e Gf3.7;
- ↳ Destinazioni complementari ammesse:
  - GF4 e GF5 si rimanda all'Allegato del PdR "Normativa Componente Commerciale"
  - Altre attività terziarie GF6;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.6 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra. Sono inoltre espressamente escluse nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti: attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, sale giochi/bingo, compro oro.

E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione col mantenimento di tutti i parametri esistenti.

**Sub-Ambiti TR – “Terziario Ricettivo”**

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- ↳ Destinazione principale: Settore Terziario GF3 con esclusione di Gf3.6 e Gf3.7;
- ↳ Destinazioni complementari ammesse:
  - GF4 e GF5 si rimanda all'Allegato del PdR "Normativa Componente Commerciale"
  - Altre attività terziarie GF6;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.6 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra. Sono inoltre espressamente escluse nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti: attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, sale giochi/bingo, compro oro. Riguardo i piani interrati, le destinazioni di cui al GF6 sono ammessi previa autorizzazione degli enti preposti.

E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.

La ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è possibile esclusivamente tramite Permesso di costruire convenzionato e alle seguenti condizioni:

- ↳ previo reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico stabilita in relazione alla specifica destinazione;
- ↳ RC: 50% della Sf;
- ↳ H max: 13,00 metri;
- ↳ IF: come esistente
- ↳ Sd: 20% della Sf

E' ammesso, tramite Permesso di costruire convenzionato col reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico, l'ampliamento della destinazione esistente con possibilità una tantum di incremento della SLP esistente fino alla concorrenza di mq 800 di SLP attraverso l'istituto dell'asservimento volumetrico così come indicato ulteriormente all'art. 30 delle presenti NTA cui si rimanda;

**29.2bis PREMIALITA'**

- ↳ Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA

## Art. 30. Ambiti finalizzati al Quaternario

### 30.1 DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- ↘ Destinazione principale ATTIVITA' QUATERNARIE GF9;
- ↘ Destinazioni complementari ammesse:
  - Settore Terziario GF3 per uffici integrati (ad esclusione di Gf3.5, Gf3.6, Gf3.7);
  - Gf5;
  - Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o di interesse generale Gf8.1.

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.6 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni di cui sopra.

### 30.2 PARAMETRI, INDICI E INTERVENTI AMMESSI

E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.

La ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è possibile esclusivamente:

- ↘ previa cessione di aree a parcheggio a standard nella misura di 1 posto auto (12,5 mq) ogni 25 mq di SLP;
- ↘ Slp massima: come esistente;
- ↘ Superficie Coperta massima: come esistente;
- ↘ Altezza massima (H max): m. 10,5;

Esclusivamente per l'edificio dismesso ivi presente e individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici, è prevista la commercializzazione (e conseguente atterraggio) della propria quantità di volumi/slp (allo stato attuale) nelle seguenti modalità:

- ↘ all'interno dei Comparti Territoriali di cui alla Tav.4 del PdR ,
- ↘ nel medesimo ambito Quaternario (senza reperimento di aree a parcheggi pertinenziali e pubblici e col mantenimento delle destinazioni in atto), fino alla concorrenza complessiva di mq 800 di SLP e con il limite (di recepimento) per ciascun edificio esistente di massimo 10% della propria SLP di partenza. In tali casi, previo formale assenso esplicito dell'A.C., potrà essere realizzata nuova SC aggiuntiva nel limite massimo complessivo di quella dell'edificio esistente oggetto di demolizione.
- ↘ nell'ambito a destinazione Terziario (esclusivamente in "TR") attraverso un asservimento volumetrico con il limite di massimo mq 800 di SLP previo permesso di costruire convenzionato e reperimento standard come da norme.

Tali commercializzazioni/asservimenti dei volumi/slp esistenti sono consentiti esclusivamente previa demolizione dello stesso edificio individuato e successiva cessione al Comune dell'area che dovrà preventivamente essere già attrezzata a parcheggio pubblico a cura del cedente.

### 30.3 PREMIALITA'

Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA

**Art. 31. Aree ad esclusiva destinazione parcheggi pubblici/privati**

- 31.1** Per tali ambiti è prevista esclusivamente una destinazione a parcheggio pubblico/privato, nell'accezione di vincolo conformativo, senza l'attribuzione di alcun altro parametro/indice urbanistico.

All'interno del perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro i parcheggi devono avere le caratteristiche espressamente indicate all'art. 35 delle NTA del PTC del Parco.

## TITOLO III - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI

PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO - PAC1	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	9.500 mq
Superficie Copribile massima - SC	1.900 mq
Superficie Lorda di Pavimento – SLP max	3.092 mq
Sd – Superficie drenante	30%
Volume max – V max	9.276 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	62 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Superfici per parcheggi minima ad uso privato sia per destinazione residenziale che commerciale	1 mq ogni 3 mq di SIp (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni residenziali	3,5 mq ogni 50 mq di SIp
Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	1 posto auto ogni 30 mq di SIp
Contributo qualitativo	1 mq a servizio / 5 mq SIp
Superficie per il sistema verde locale minima	893 mq (da cedere)
Superficie per servizi minima	637 mq (da cedere o monetizzare)
Monetizzazione	Eventualmente da concordarsi con l'AC
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 - GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Realizzazione prolungamento Via Villafranca - calibro stradale minimo 10,5 m + pista ciclabile;</li> <li>↘ Realizzazione fascia verde di 20 m di larghezza lungo Via Donizetti, comprendente; l'arretramento per formazione parcheggio in cessione;</li> <li>↘ Realizzazione, all'interno dell'intervento, di verde privato attrezzato ad accessibilità controllata;</li> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica e consistente quota di Edilizia Convenzionata Residenziale;</li> <li>↘ Cessione aree e realizzazione opere riguardante eventuali "Corridoi Verdi Urbani" così come prescritto nelle NTA del PdS;</li> <li>↘ Le spese tecniche relative alla predisposizione e all'attuazione del PA e delle relative opere di urbanizzazione e/o opere di interesse pubblico, comprensive della quota inerente eventuali aree di proprietà comunale, sono a totale carico degli operatori privati;</li> </ul>	

- ↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.
- ↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.

#### **Criteria perequativi e compensativi**

L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate, applicando la distanza dalle strade prescritta nel TUC per gli interventi esterni ai piani attuativi.

#### **Strumenti di Attuazione**

Piano Attuativo – PA



**PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO - PAC2**

<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	4.390 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	1.176 mq
Sd – Superficie drenante	30% della SF
Volume max- V max	3.528 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	23 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione per destinazione residenziale	12,5 mq/ab.
Verde pubblico di cessione per destinazione diversa dalla residenza	<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ 10% della SLP per il Produttivo/Artigianale;</li> <li>↘ 20% della SLP per il Terziario/Commerciale</li> </ul>
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 - GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	287,5 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	392 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Realizzazione fascia di 20 m di salvaguardia lungo Viale Brianza e S. Michele al Carso;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno essere tesi ad instaurare un giusto rapporto tra il territorio circostante e il tessuto edificato centrale definendo le porte di accesso alla città;</li> <li>↘ Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> <li>↘ Cessione aree e realizzazione opere riguardante i "Corridoi Verdi Urbani" così come prescritto nelle NTA del PdS;</li> <li>↘ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico;</li> <li>↘ Non sono consentiti accessi carrai sul lato di Via Brianza. L'unico accesso carraio consentito deve essere il più lontano possibile dalla rotatoria;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>
<b>Criteria perequativi e compensativi</b>
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.
<b>Premialità</b>
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Piano Attuativo - PA

### PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO - PAC3

<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	16.517 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	4.480 mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max- V max	13.440 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	90 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	Vedi specifiche prescrizioni / direttive
Verde pubblico di cessione per destinazione residenziale	12,5 mq/ab.
Verde pubblico di cessione per destinazione diversa dalla residenza	<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ 10% della SLP per il Produttivo/Artigianale;</li> <li>↘ 20% della SLP per il Terziario/Commerciale</li> </ul>
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 50% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 – Gf3.3 - Gf3.4 - Gf6 - GF9 (max 50% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	1.125 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	3.000 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra) / minimo 150 posti auto di cui almeno 50 a raso
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ E' obbligatoria la previsione di un minimo di 150 posti auto di uso pubblico, di cui almeno 50 a raso;</li> <li>↘ Creare continuità del verde con le aree a "Verde pubblico di previsione" a sud dell'ambito;</li> <li>↘ Illuminazione pubblica e riqualificazione urbana aree a verde interne all'ambito;</li> <li>↘ Formazione pista ciclabile in sede propria con relativa banchina;</li> <li>↘ Previsione di fascia a verde alberata a schermatura dell'ambito produttivo localizzato a nord del presente comparto;</li> <li>↘ Formazione strada di collegamento con comune di Verano e completamento via Olimpia il tutto come previsto dal P.d.S.;</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Realizzazione fascia alberata salvaguardia lato Valassina con profondità di 20 m per connessione aree verdi adiacenti;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno tendere a limitare i processi di saldatura tra i nuclei comunali confinanti;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno tendere a garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> <li>↘ Cessione aree e realizzazione opere riguardante i "Corridoi Verdi Urbani" così come prescritto nelle NTA del PdS;</li> <li>↘ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> <li>↘ E' fatta salva la disposizione di cui all'art. 13.2 delle presenti NTA.</li> </ul>
<b>Criteria perequativi e compensativi</b>
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.
<b>Premialità</b>
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Piano Attuativo - PA

### PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO - PAC4

<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	20.986 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	6.132 mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max- V max	18.396 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	123 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione per destinazione residenziale	12,5 mq/ab.
Verde pubblico di cessione per destinazione diversa dalla residenza	<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ 10% della SLP per il Produttivo/Artigianale;</li> <li>↘ 20% della SLP per il Terziario/Commerciale</li> </ul>
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	1.537,5 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	2.044 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Garantire il verde di connessione con il parco urbano del Comune di Verano per creare continuità ambientale;</li> <li>↘ Localizzare i parcheggi ad uso pubblico preferibilmente in adiacenza a Via C. Battisti e Via F.lli Bandiera;</li> <li>↘ Prolungamento di Via C. Battisti sino al confine comunale - calibro 10,5;</li> <li>↘ Realizzazione illuminazione pubblica e riqualificazione urbana della Via C. Battisti;</li> <li>↘ Realizzazione collegamento stradale tra Via Donatori di Sangue con Via F.lli Bandiera;</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Gli interventi dovranno fare attenzione ai seguenti temi sensibili: tutela pozzi per la captazione dell'acqua potabile;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno tendere a garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> <li>↘ Cessione aree e realizzazione opere riguardante i "Corridoi Verdi Urbani" così come prescritto nelle NTA del PdS;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>
<b>Criteria perequativi e compensativi</b>
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.
<b>Premialità</b>
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Piano Attuativo - PA

### PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO - PAC5

<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	19.511 mq <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ 12.435 mq di PAC5 - subA;</li> <li>↳ 7.076 mq di PAC5 - subB;</li> </ul>
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	4.500 mq <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ 3.000 mq in PAC5 - subA;</li> <li>↳ 1.500 mq in PAC5 - subB;</li> </ul>
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max- V max	13.500 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	90 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	Vedi specifiche prescrizioni / direttive
Verde pubblico di cessione	Vedi specifiche prescrizioni / direttive
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ In riferimento al PAC5-subA:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ GF1 (minimo 70% della SLP Totale assegnata);</li> <li>○ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale assegnata – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> </li> <li>↳ In riferimento al PAC5-subB:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ GF1 (100% della SLP Totale assegnata);</li> </ul> </li> </ul> <p>Sono esclusi i Gf qui non menzionati.</p>	
<b>Cessione di Aree a Servizi</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	Minimo 7.500 mq <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ <i>Minimo 5000 mq in PAC5-subA;</i></li> <li>↳ <i>Minimo 2.500 mq in PAC5-subB;</i></li> </ul>
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	Minimo 3.500 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra) <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ <i>Minimo 2.500 mq in PAC5-subA (minimo 125 posti auto di cui almeno 80 a raso);</i></li> <li>↳ <i>Minimo 1.000 mq in PAC5-subB</i></li> </ul>
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ A prescindere dalle destinazioni d'uso ammesse e dalla quantità di SLP spettante realizzabile, è prevista:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ la cessione di verde pubblico in PAC5-subA per una superficie minima pari a 5.000 mq;</li> <li>○ la cessione di verde pubblico in PAC5-subB per una superficie minima pari a 2.500 mq;</li> </ul> </li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ la cessione di parcheggi pubblici in PAC5-subA per una superficie minima pari a 2.500 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra) / minimo 125 posti auto di uso pubblico di cui almeno 80 a raso;</li> <li>○ la cessione di parcheggi pubblici in PAC5-subB per una superficie minima pari a 1.000 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra);</li> <li>↘ Circa il PAC5-subB, localizzare il verde pubblico di cessione al fine di garantire la prosecuzione/collegamento con il giardino pubblico esistente a sud in Via Fratelli Vivaldi;</li> <li>↘ Circa il PAC5-subB, localizzare i parcheggi pubblici di cessione in posizione tale da sfruttare l'ingresso sulla rotonda di Viale Brianza (attualmente monca) e creare la possibilità di un nuovo collegamento carrabile con la Via Andrea Doria;</li> <li>↘ Circa il PAC5-subA, prevedere l'abbattimento dell'attuale complesso edilizio e pianificare i futuri interventi di nuova costruzione garantendo un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato circostante;</li> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> <li>↘ Cessione aree e realizzazione opere riguardante i "Corridoi Verdi Urbani" così come prescritto nelle NTA del PdS;</li> <li>↘ E' obbligatoria l'attuazione dei due sub comparti in maniera unitaria e previa demolizione dell'attuale complesso edilizio ubicato in PAC5-subA.</li> <li>↘ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero;</li> <li>↘ E' ammessa la commercializzazione di ulteriori 500 mq di SLP rispetto a quella assegnata, ai sensi dell'art.22.2 delle presenti NTA;</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>
---

#### **Criteria perequativi e compensativi**

L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.

#### **Premialità**

Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva

#### **Strumenti di Attuazione**

Piano Attuativo - PA



**PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO – PAC6**

<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	46.732 mq
Area a Concentrazione Volumetrica	19.990 mq ↘ 7.865 mq (sub ambito n°1); ↘ 12.125 mq (sub ambito n°2);
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	11.427 mq ↘ 3.343 mq (sub ambito n°1); ↘ 8.084 mq (sub ambito n°2);
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	34.281 mc ↘ 10.031 mc (sub ambito n°1); ↘ 24.250 mc (sub ambito n°2);
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	228 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione	Vedi specifiche prescrizioni / vedi cessione di aree a servizi extra aree a concentrazione volumetrica
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale – proporzionato allo specifico sub ambito); ↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf – proporzionato allo specifico sub ambito); Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi all'interno delle Aree a Concentrazione Volumetrica (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Parcheggi pubblici di previsione – sub ambito n°1 (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	1.114 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
Aree a Parcheggi pubblici di previsione – sub ambito n°2 (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	2.695 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Cessione di Aree a Servizi extra Aree a Concentrazione Volumetrica (valori minimi)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	20.858 mq
Realizzazione nuova strada e relativo "Corridoio Verde Urbano"	5.884 mq

<b>Direttive</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Circa i 19.990 mq di aree a concentrazione volumetrica, il sub ambito individuato in cartografia con il n°2 (pari a 12.125 mq) deve essere obbligatoriamente ceduto al Comune in fase di attuazione del PAC al fine di poter ospitare l'atterraggio di volumetria derivante dall'attuazione di specifici PAD in cui è prevista la demolizione in loco delle edificazioni esistenti;</li> <li>↘ deve essere rigorosamente rispettato l'azzonamento interno previsto nella Tavola delle Previsioni di Piano del DdP ai fini di una formazione di un parco urbano continuo di raccordo con le previsioni delle AT1-AT2-AT3-AT4-AT5;</li> <li>↘ Cessione aree e realizzazione opere riguardante i "Corridoi Verdi Urbani" così come prescritto nelle NTA del PdS;</li> <li>↘ Acquisizione diretta / Pagamento al Comune (a carico del sub comparto 2) delle aree necessarie alla realizzazione della nuova viabilità di connessione (comprensiva di rotatoria) tra Via Rivera e Via Giotto;</li> <li>↘ Realizzazione strada, rotatoria di Via Rivera e relativo Corridoio Verde Urbano a carico del sub-ambito 2;</li> <li>↘ Allargamento Via Colombo, relativo Corridoio Verde Urbano e Opere di urbanizzazione Primaria e reti tecnologiche a carico del sub-ambito 1;</li> <li>↘ Opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico attrezzato e piste ciclopedonali) a carico dei due sub ambiti al 50%.</li> <li>↘ L'attuazione del presente ambito è subordinata alla preliminare approvazione dell'intesa (ai sensi dell'art.34 delle NTA del PTCP) con la Provincia di Monza e Brianza;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.
<b>Premialità</b>
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Piano Attuativo - PA

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO - PAR1	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	18.123 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/2 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	8.350 mq ↘ 4.175 mq per destinazione d'uso Residenziale; ↘ 4.175 mq per destinazione d'uso Housing Sociale (vedi anche riquadro "Premialità" successivo)
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	27.555 mc (comprensivi del +20% di premialità riferito alla quota di Slp per Housing Sociale)
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	184 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/servizi	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale e servizi	1 posto auto / 60 mq di SLP
Verde pubblico di cessione	Vedi specifiche prescrizioni –direttive
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
↘ GF1 (max 50% della SLP totale assegnata al PAR); ↘ Gf8.2 (max 50% della SLP totale assegnata al PAR– vedi anche premialità); Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	Minimo 5.000 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	3.062 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
↘ A prescindere dalle destinazioni d'uso ammesse e dalla quantità di SLP spettante realizzabile, è prevista la cessione di verde pubblico per una superficie minima pari a 5.000 mq; ↘ L'area a cessione "Verde pubblico", di minimo 5.000 mq, deve essere localizzata obbligatoriamente nella porzione a sud dell'ambito PAR1 in modo tale da comprendere l'attuale area libera lungo Viale Mosè Bianchi e realizzare un collegamento verde/pedonale tra l'area boscata adiacente (sud-ovest) e quella, altrettanto boscata, sul lato opposto la Via Mosè Bianchi; ↘ Illuminazione pubblica e riqualificazione urbana area circostante Via Mosè Bianchi; ↘ Cessione aree e realizzazione opere riguardante i "Corridoi Verdi Urbani" così come prescritto nelle NTA del PdS;	

<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.	
<b>Premialità</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva</li> <li>↘ E' previsto un incremento del 20% della quota di Slp destinata ad Housing Sociale nel caso di realizzazione totale della stessa.</li> </ul>	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO - PAR2	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	8.551 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	3.462,2 mq, di cui 2.500 mq di SLP realizzabili in loco; Per la restante quota di SLP vedasi prescrizioni/direttive qui di seguito.
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	7.500 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	50 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/terziario/quaternario	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario/quaternario	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione per destinazione residenziale	Vedi specifiche prescrizioni –direttive
Verde pubblico di cessione per destinazione Terziario/Quaternario	20% della SLP per il Terziario/Quaternario
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 30% della SLP Totale realizzabile in loco);</li> <li>↘ Gf3.1 - Gf3.2 – Gf3.3 - Gf3.4 - GF4 - GF5 - Gf6 - GF9 (max 70% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	2000 mq;
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	833 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra).
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ A prescindere dalle destinazioni d'uso ammesse e dalla quantità di SLP spettante realizzabile, è prevista la cessione interna al comparto di verde pubblico per una superficie minima pari a 2.000 mq;</li> <li>↘ Oltre alla quota di parcheggi di previsione definita in base ai parametri urbanistici di cui sopra, è obbligatoria la realizzazione a cura del privato di un ulteriore parcheggio di utilizzo pubblico di almeno 25 posti auto accessibili da Via Trento e Trieste;</li> <li>↘ Illuminazione pubblica e riqualificazione urbana area circostante: Via Trento-Trieste, Via Ortigara e Viale Isonzo;</li> </ul>	

- ↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);
- ↘ Formazione spazio di manovra lungo Via Trento-Trieste per agevolazione deflusso traffico veicolare, ovvero preferire ivi la realizzazione di parcheggio pubblico con viabilità predisposta a consentire la formazione del deflusso automobilistico;
- ↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;
- ↘ L'area a cessione "Verde pubblico" deve essere localizzata preferibilmente nella porzione nord dell'ambito PAR al fine di poter realizzare un continuum verde con gli ambiti boscati e fluviale del Lambro;
- ↘ E' ammessa la parziale commercializzazione della SLP/Volume (spettante in loco) ai sensi dell'Art. 22.2 delle presenti NTA;
- ↘ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico;
- ↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;
- ↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.
- ↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.
- ↘ Il comparto potrà avere un unico accesso diretto su Via Trento e Trieste, posizionato in corrispondenza dell'attuale; si prescrive inoltre la realizzazione di un ulteriore accesso secondario indiretto mediante la previsione di una strada di arroccamento confluyente in quello principale.

<b>Interventi ammessi sugli edifici presenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.	

<b>Premialità</b>
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Piano Attuativo - PA

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR3	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	2.617 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	1.134 mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	3.402 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	23 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione per destinazione residenziale	12,5 mq/ab.
Verde pubblico di cessione per destinazione diversa dalla residenza	<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ 10% della SLP per il Produttivo/Artigianale;</li> <li>↘ 20% della SLP per il Terziario/Commerciale</li> </ul>
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	287,5 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	378 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Illuminazione pubblica e riqualificazione urbana area circostante Via N. Sauro - Via S. Carlo;</li> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> </ul>	



- ↘ L'attuazione del PAR è subordinata al reperimento in loco di ulteriori 10 posti auto rispetto alla quota stabilita di cui ai parametri della presente scheda.
- ↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;
- ↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.
- ↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.

#### **Interventi ammessi sugli edifici presenti**

Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>

#### **Criteri perequativi e compensativi**

L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.

#### **Premialità**

Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva

#### **Strumenti di Attuazione**

Piano Attuativo - PA

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR4	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	2.750 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	1.180,2 mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	3.540,6 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	24 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione per destinazione residenziale	12,5 mq/ab.
Verde pubblico di cessione per destinazione diversa dalla residenza	↘ 10% della SLP per il Produttivo/Artigianale; ↘ 20% della SLP per il Terziario/Commerciale
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	300 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	393 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Illuminazione pubblica e riqualificazione urbana area circostante Via S.Pio X, Via N. Sauro;</li> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ L'attuazione del PAR è subordinata al reperimento in loco di ulteriori 10 posti auto rispetto alla quota stabilita di cui ai parametri della presente scheda.</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici presenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.	
<b>Premialità</b>	
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

### PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR5

<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	2.902 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/2 della SF
Superficie Lorda di Pavimento – SLP max	1.400 mq
Sd – Superficie Drenante	30%
Volume max – V max	4.200 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	28 ab.
N° Piani fuori terra massimi	4 (vedi direttive)
Altezza massima - H	13,8 m
Superfici per parcheggi minima ad uso privato sia per destinazione residenziale che commerciale	1 mq ogni 3 mq di Slp (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni residenziali	3,5 mq ogni 50 mq di Slp
Superfici per parcheggi minima ad uso pubblico per destinazioni commerciali	1 posto auto ogni 30 mq di Slp
Contributo qualitativo	1 mq a servizio / 5 mq Slp
Superficie per il sistema verde locale minima	350 mq (da cedere o monetizzare)
Superficie per servizi minima	224 mq
Monetizzazione	Eventualmente da concordarsi con l'AC
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Illuminazione pubblica e riqualificazione urbana area circostante Via Riva;</li> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie, reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti) e parcheggi pubblici;</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto (con parere vincolante della commissione paesaggio);</li> <li>↘ E' esclusa la possibilità di recupero abitativo dei sottotetti eventualmente realizzati sopra l'ultimo piano (quarto);</li> <li>↘ La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate (esclusi i marciapiedi) rimarranno in carico ai privati e loro aventi causa a tempo indeterminato;</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> <li>↘ al fine di incrementare le dotazioni di comparto, nel computo delle superfici da destinare a parcheggi pubblici non potranno essere considerate le aree di manovra; inoltre, in aggiunta ai parcheggi pubblici derivanti dai relativi parametri tabellari, devono essere previsti obbligatoriamente ulteriori n. 15 posti-auto di uso pubblico".</li> </ul>	

<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteria perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate, applicando la distanza dalle strade prescritta nel TUC per gli interventi esterni ai piani attuativi.	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR6	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	3.378 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	1.413,3 mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume - V	4.239,9 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	28 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione per destinazione residenziale	12,5 mq/ab.
Verde pubblico di cessione per destinazione diversa dalla residenza	<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ 10% della SLP per il Produttivo/Artigianale;</li> <li>↘ 20% della SLP per il Terziario/Commerciale</li> </ul>
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	350 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	471 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ L'attuazione del PAR è subordinata al reperimento in loco di ulteriori 10 posti auto rispetto alla quota stabilita di cui ai parametri della presente scheda.</li> </ul>	

<p>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</p> <p>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</p>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.	
<b>Premialità</b>	
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

### PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR7

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR7	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	10.871 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	3.387 mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	10.161 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	68 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione	Vedi specifiche prescrizioni – direttive
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	Minimo 5.000 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	1.129 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ A prescindere dalle destinazioni d'uso ammesse e dalla quantità di SLP spettante realizzabile, è prevista la cessione di verde pubblico per una superficie minima pari a 5.000 mq (in adiacenza al campo sportivo ivi confinante) con realizzazione di pista ciclopedonale e illuminazione pubblica;</li> <li>↘ allargamento Via Viganò e relativa sistemazione dell'incrocio stradale con Via Volta;</li> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> </ul>	



<p>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</p> <p>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</p>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.	
<b>Premialità</b>	
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

**PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR7bis**

<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	1.968 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	613 mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	1.839 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	12 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione	12,5 mq/ab.
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	150 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	204 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ allargamento Via Viganò e relativa sistemazione dell'incrocio stradale con Via Volta;</li> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>	

<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PdCC previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PdCC previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PdCC previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteria perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.	
<b>Premialità</b>	
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC	

<b>PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR8</b>	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	1.927 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	1.610 mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	4.830 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	32 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione	12,5 mq/ab.
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	400 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	537 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra);
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>	

<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Premialità</b>	
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR9	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	17.924 mq
Superficie Copribile massima	<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ 1/2 della SF, in caso di destinazione Gf8.1 (esclusivamente RSA);</li> <li>↘ 1/4 della SF, in caso di destinazione differente da RSA – vedi successivamente)</li> </ul>
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ 10.000 mq, in caso esclusivamente di RSA;</li> <li>↘ 7.467 mq, in caso di destinazione differente da RSA – vedi successivamente;</li> </ul>
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale/servizi	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto / alloggio)
Parcheggi pubblici di cessione	Vedi specifiche prescrizioni/direttive
Verde pubblico di cessione	Vedi specifiche prescrizioni/direttive
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Gf8.1 (esclusivamente RSA – vedi parametri e direttive per quantità previste), oppure in alternativa</li> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale spettante – vedi parametri e direttive per quantità previste);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale spettante– riferito alla sommatoria dei Gf – vedi parametri e direttive per quantità spettanti);</li> </ul> <p>Sono esclusi i Gf qui non menzionati.</p>	
<b>Cessione di Aree a Servizi (valori minimi)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	5.000 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione	4.500 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
Edificio per Servizi civici	300 mq di SLP (adiacente le aree a parcheggio di previsione)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ A prescindere dalle destinazioni d'uso ammesse e dalla quantità di SLP spettante realizzabile, è prevista: <ul style="list-style-type: none"> <li>o la cessione di verde pubblico per una superficie minima pari a 5.000 mq;</li> <li>o la cessione di parcheggi pubblici per una superficie minima pari a 4.500 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra);</li> <li>o la cessione di un edificio per Servizi civici per una SLP minima pari a 300 mq;</li> </ul> </li> <li>↘ circa i 300 mq di SLP destinati a Servizi civici, saranno ceduti con un edificio il cui progetto è approvato dal Comune, consegnato “chiavi in mano”;</li> <li>↘ deve essere rigorosamente rispettato il seguente azionamento all'interno del PAR: Oltre alla porzione nord destinata ai Gf previsti, deve essere previsto (nella porzione sud) uno spazio ceduto al Comune per la realizzazione di un centro civico e/o servizi vari. Sempre nella parte sud dell'ambito è prevista l'area a parcheggio ben dimensionato anche a servizio della Basilica. La</li> </ul>	

parte centrale dell'ambito sarà destinato a verde pubblico, in asse col cimitero e con un attraversamento pedonale trasversale;

- ↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti); valgono le prescrizioni (esclusivamente per quanto previsto nella Frazione di Agliate) di cui all' "Atto unilaterale d'obbligo irrevocabile" sottoscritto in data 24.3.2009 (registrato e trascritto a norma di legge), di cui alle Deliberazioni del C.C. n. 42/2010 e n. 63/2010 inerenti l'ex ambito "AR22";
- ↘ Possibilità di recupero di eventuali strutture edilizie di particolare pregio ed eliminazione superfetazioni;
- ↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;
- ↘ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;
- ↘ Opere per garantire il collegamento pedonale est-ovest (tra Via Monte Rosa/Via Rimembranze e l'accesso a ovest del PAR) a carico del privato;
- ↘ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico;
- ↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero;
- ↘ Realizzazione ponte pedonale sul Lambro in località Porenzella "chiavi in mano" compresa l'acquisizione delle relative aree;
- ↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.

#### **Interventi ammessi sugli edifici presenti**

Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>

#### **Criteri perequativi e compensativi**

L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.

<b>Premialità</b>
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Piano Attuativo - PA



### PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR10

<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	9.524 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	2.100 mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	6.300 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	42 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione	Vedi specifiche prescrizioni – direttive
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	Minimo 3.000 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	700 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ A prescindere dalle destinazioni d'uso ammesse e dalla quantità di SLP spettante realizzabile, è prevista la cessione di verde pubblico per una superficie minima pari a 3.000 mq (salvaguardando in primis le porzioni a verde ivi presenti allo stato di fatto);</li> <li>↘ Accessibilità carraia prevalente da Via Marengo; in ogni caso gli eventuali accessi di tipo non residenziale sono esclusi sulla Via Mentana;</li> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> <li>↘ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico;</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.	
<b>Premialità</b>	
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

## PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR11

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR11	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	3.503 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	1.051 mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	3.153 mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	21 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione per destinazione residenziale	12,5 mq/ab.
Verde pubblico di cessione per destinazione diversa dalla residenza	<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ 10% della SLP per il Produttivo/Artigianale;</li> <li>↘ 20% della SLP per il Terziario/Commerciale</li> </ul>
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	262,5 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	350 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PdCC previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PdCC previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PdCC previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.	
<b>Premialità</b>	
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC	

## PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR12

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR12	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	6.466 mq
Superficie Copribile massima - SC	1/4 della SF
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	1.940 Mq
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	5.820 Mc
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	39 ab.
N° Piani fuori terra massimi	3
Altezza massima - H	10,5 m
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione per destinazione residenziale	12,5 mq/ab.
Verde pubblico di cessione per destinazione diversa dalla residenza	↘ 10% della SLP per il Produttivo/Artigianale; ↘ 20% della SLP per il Terziario/Commerciale
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SLP residenziale)</b>	
Aree a Verde Pubblico di Previsione	487,5 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione (quantità ipotizzata sul totale di SLP attuabile)	647 mq (comprensivi del 60% di area ipotetica di manovra)
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ E' possibile, a completa discrezionalità del Comune, l'attuazione del PAR anche in più ambiti di intervento oltre che in maniera unitaria;</li> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PdCC previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PdCC previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PdCC previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.	
<b>Premialità</b>	
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC	

## PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR13

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAR13	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	11.788 mq
Superficie Copribile massima - SC	Come esistente
Superficie Lorda di Pavimento - SLP	Come esistente
Sd – Superficie Drenante	30% della SF
Volume max – V max	Come esistente
N° Piani fuori terra massimi	Come esistente
Altezza massima - H	Come esistente
Parcheggi pertinenziali per destinazione residenziale/produttiva-artigianale/terziario-commerciale	1 posto auto / 50 mq di SLP (comunque minimo 1 posto auto/alloggio)
Parcheggi pubblici per destinazione residenziale	1 posto auto / 60 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione produttiva-artigianale	1 posto auto / 50 mq di SLP
Parcheggi pubblici per destinazione terziario e/o commerciale	1 posto auto / 25 mq di SLP
Verde pubblico di cessione per destinazione residenziale	12,5 mq/ab.
Verde pubblico di cessione per destinazione diversa dalla residenza	↘ 10% della SLP per il Produttivo/Artigianale; ↘ 20% della SLP per il Terziario/Commerciale
Monetizzazione aree a standard	da applicare (esclusivamente per la destinazione residenziale) alla differenza tra la dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione della Variante PGT e quella ceduta in loco
<b>Destinazioni d'uso ammesse e quantità previste</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1 (minimo 70% della SLP Totale);</li> <li>↘ Gf2.2 - Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.4 – GF4 – GF5 - Gf6 (max 30% della SLP Totale – riferito alla sommatoria dei Gf);</li> </ul> Sono esclusi i Gf qui non menzionati.	
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti);</li> <li>↘ Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;</li> <li>↘ Il nuovo intervento deve rispettare la tipologia edilizia e i valori morfo-tipologici già presenti allo stato di fatto.</li> <li>↘ Intervento da collegare all'attività agricola in aree circostanti, attraverso la riqualificazione dei percorsi campestri e del paesaggio rurale;</li> <li>↘ Conservazione elementi tipologici caratteristici del paesaggio rurale;</li> <li>↘ Mantenimento dei fabbricati caratteristici;</li> <li>↘ Realizzazione verde di sistema a livello territoriale per creazione continuità del verde;</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Recupero eventuali strutture edilizie di particolare pregio ed eliminazione superfetazioni;</li> <li>↘ Gli interventi dovranno essere tesi a mantenere l'unitarietà e la leggibilità dei caratteri edilizi tipici.</li> <li>↘ E' obbligatorio prevedere, in fase di attuazione, una specifica quota di Edilizia Convenzionata Residenziale pari al 20% della SLP residenziale realizzata;</li> <li>↘ Il recupero abitativo dei sottotetti è subordinato alla preventiva quantificazione e successivo reperimento della quota pubblica di parcheggi in fase di presentazione del PA o di sua successiva variante. Sono esclusi, a tempo indeterminato, ulteriori possibilità di recupero.</li> <li>↘ ↘ L'attuazione del presente ambito è subordinata alla preliminare approvazione dell'intesa (ai sensi dell'art.34 delle NTA del PTCP) con la Provincia di Monza e Brianza; saranno consentite lievi modifiche in funzione degli esiti della stessa intesa.</li> <li>↘ E' fatta salva la possibilità per l'AC di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	
Restauro e Risanamento Conservativo	<i>Ammesso solo al fine di conservare strutture edilizie di pregio previa eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione edilizia	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa eliminazione di attività incompatibili e superfetazioni;</i>
Nuova Costruzione	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
Ristrutturazione Urbanistica	<i>Ammessa solo a seguito di PA previa demolizione parziale o totale dell'esistente ed eliminazione di attività incompatibili;</i>
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato come P.A. indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La Slp/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.	
<b>Premialità</b>	
Valgono le disposizioni di cui all' Art. 15 delle presenti NTA. In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/SLP aggiuntiva	
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	



PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAD1	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	11.847 mq
Superficie Lorda di Pavimento – SLP totale assegnata e trasferibile	2.800 mq (da trasferire esclusivamente in area di proprietà comunale)
<b>Destinazioni d'uso ammesse nell'area di trasferimento</b>	
esclusivamente quelle consentite nell'area di trasferimento di proprietà comunale	
<b>Cessione di Aree a Servizi</b>	
In caso di attuazione del PAD1, è prevista la demolizione degli edifici esistenti in loco e successiva cessione al Comune della totalità dell'area (11.847 mq) da destinare a Verde Pubblico di previsione.	
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Integrare le aree previste a cessione come "Verde pubblico" con quelle adiacenti esistenti per implementare il verde di sistema lungo il fiume Lambro;</li> <li>↘ La consegna dell'area si riferisce al piano di campagna con la salvaguardia degli argini;</li> <li>↘ Facoltà di cessione gratuita al Comune di aree di proprietà limitrofe al perimetro del PAD;</li> <li>↘ L'attuazione del PAD è subordinata: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Alla previa demolizione degli edifici esistenti;</li> <li>○ Alla disponibilità dell'area di proprietà comunale per l'atterraggio della SLP totale assegnata;</li> </ul> </li> <li>↘ In alternativa/in caso di impossibilità di attuazione del PAD, sono consentiti gli interventi in conformità con gli articoli delle NTA del PTC Parco Valle del Lambro;</li> <li>↘ La demolizione, la caratterizzazione/bonifica (quando necessaria) dell'area, devono essere eseguite dall'operatore privato prima della cessione al Comune;</li> <li>↘ Qualsiasi onere è a carico dell'operatore privato.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	<i>In conformità alle norme del PTC Parco Valle Lambro</i>
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAD2	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	2.261 mq
Superficie Lorda di Pavimento – SLP totale assegnata e trasferibile	1.200 mq (da trasferire esclusivamente in area di proprietà comunale)
<b>Destinazioni d'uso ammesse nell'area di trasferimento</b>	
esclusivamente quelle consentite nell'area di trasferimento di proprietà comunale	
<b>Cessione di Aree a Servizi</b>	
In caso di attuazione del PAD2, è prevista la demolizione degli edifici esistenti in loco e successiva cessione al Comune della totalità dell'area (2.261 mq) da destinare a Verde Pubblico di previsione.	
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Integrare le aree previste a cessione come "Verde pubblico" con quelle adiacenti esistenti per implementare il verde di sistema lungo il fiume Lambro;</li> <li>↘ La consegna dell'area si riferisce al piano di campagna con la salvaguardia degli argini;</li> <li>↘ Facoltà di cessione gratuita al Comune di aree di proprietà limitrofe al perimetro del PAD;</li> <li>↘ L'attuazione del PAD è subordinata: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Alla previa demolizione degli edifici esistenti;</li> <li>○ Alla disponibilità dell'area di proprietà comunale per l'atterraggio della SLP totale assegnata;</li> </ul> </li> <li>↘ In alternativa/in caso di impossibilità di attuazione del PAD, sono consentiti gli interventi in conformità con gli articoli delle NTA del PTC Parco Valle del Lambro;</li> <li>↘ La demolizione, la caratterizzazione/bonifica (quando necessaria) dell'area, devono essere eseguite dall'operatore privato prima della cessione al Comune;</li> <li>↘ Qualsiasi onere è a carico dell'operatore privato.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	<i>In conformità alle norme del PTC Parco Valle Lambro</i>
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAD3	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	3.502 mq
Superficie Lorda di Pavimento – SLP totale assegnata e trasferibile	1.540 mq (da trasferire esclusivamente in area di proprietà comunale)
<b>Destinazioni d'uso ammesse nell'area di trasferimento</b>	
esclusivamente quelle consentite nell'area di trasferimento di proprietà comunale	
<b>Cessione di Aree a Servizi</b>	
In caso di attuazione del PAD3, è prevista la demolizione degli edifici esistenti in loco e successiva cessione al Comune della totalità dell'area (3.502 mq) da destinare a Verde Pubblico di previsione.	
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Integrare le aree previste a cessione come "Verde pubblico" con quelle adiacenti esistenti per implementare il verde di sistema lungo il fiume Lambro;</li> <li>↘ La consegna dell'area si riferisce al piano di campagna con la salvaguardia degli argini;</li> <li>↘ Facoltà di cessione gratuita al Comune di aree di proprietà limitrofe al perimetro del PAD;</li> <li>↘ L'attuazione del PAD è subordinata: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Alla previa demolizione degli edifici esistenti;</li> <li>○ Alla disponibilità dell'area di proprietà comunale per l'atterraggio della SLP totale assegnata;</li> </ul> </li> <li>↘ In alternativa/in caso di impossibilità di attuazione del PAD, sono consentiti gli interventi in conformità con gli articoli delle NTA del PTC Parco Valle del Lambro;</li> <li>↘ La demolizione, la caratterizzazione/bonifica (quando necessaria) dell'area, devono essere eseguite dall'operatore privato prima della cessione al Comune;</li> <li>↘ Qualsiasi onere è a carico dell'operatore privato;</li> <li>↘ Il Comune, in fase attuativa, si riserva la facoltà di valutare la conservazione di eventuali edifici/manufatti ritenuti meritevoli di tutela/recupero.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	<i>In conformità alle norme del PTC Parco Valle Lambro</i>
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAD4	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	3.761 mq
Superficie Lorda di Pavimento – SLP totale assegnata e trasferibile	1.750 mq (da trasferire esclusivamente in area di proprietà comunale)
<b>Destinazioni d'uso ammesse nell'area di trasferimento</b>	
esclusivamente quelle consentite nell'area di trasferimento di proprietà comunale	
<b>Cessione di Aree a Servizi</b>	
In caso di attuazione del PAD4, è prevista la demolizione degli edifici esistenti in loco e successiva cessione al Comune della totalità dell'area (3.761 mq) da destinare a Verde Pubblico di previsione.	
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Integrare le aree previste a cessione come "Verde pubblico" con quelle adiacenti esistenti per implementare il verde di sistema lungo il fiume Lambro;</li> <li>↘ La consegna dell'area si riferisce al piano di campagna con la salvaguardia degli argini;</li> <li>↘ Facoltà di cessione gratuita al Comune di aree di proprietà limitrofe al perimetro del PAD;</li> <li>↘ L'attuazione del PAD è subordinata: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Alla previa demolizione degli edifici esistenti;</li> <li>○ Alla disponibilità dell'area di proprietà comunale per l'atterraggio della SLP totale assegnata;</li> </ul> </li> <li>↘ In alternativa/in caso di impossibilità di attuazione del PAD, sono consentiti gli interventi in conformità con gli articoli delle NTA del PTC Parco Valle del Lambro;</li> <li>↘ La demolizione, la caratterizzazione/bonifica (quando necessaria) dell'area, devono essere eseguite dall'operatore privato prima della cessione al Comune;</li> <li>↘ Qualsiasi onere è a carico dell'operatore privato.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	<i>In conformità alle norme del PTC Parco Valle Lambro</i>
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO – PAD5	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	8.631 mq
Superficie Lorda di Pavimento – SLP totale assegnata e trasferibile	8.084 mq (da trasferire esclusivamente in area di proprietà comunale)
<b>Destinazioni d'uso ammesse nell'area di trasferimento</b>	
esclusivamente quelle consentite nell'area di trasferimento di proprietà comunale	
<b>Cessione di Aree a Servizi</b>	
In caso di attuazione del PAD5, è prevista la demolizione degli edifici esistenti in loco e successiva cessione al Comune della totalità dell'area (8.631 mq) da destinare a Verde Pubblico di previsione.	
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Integrare le aree previste a cessione come "Verde pubblico" con quelle adiacenti esistenti (riferito esclusivamente a porzioni di mappali ricadenti nel PAD5) per implementare il verde di sistema lungo il fiume Lambro;</li> <li>↘ La consegna dell'area si riferisce al piano di campagna con la salvaguardia degli argini;</li> <li>↘ Facoltà di cessione gratuita al Comune di aree di proprietà limitrofe al perimetro del PAD;</li> <li>↘ L'attuazione del PAD è subordinata: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Alla previa demolizione degli edifici esistenti;</li> <li>○ Alla disponibilità dell'area di proprietà comunale per l'atterraggio della SLP totale assegnata;</li> </ul> </li> <li>↘ In alternativa/in caso di impossibilità di attuazione del PAD, sono consentiti gli interventi in conformità con gli articoli delle NTA del PTC Parco Valle del Lambro;</li> <li>↘ La demolizione, la caratterizzazione/bonifica (quando necessaria) dell'area, devono essere eseguite dall'operatore privato prima della cessione al Comune;</li> <li>↘ Qualsiasi onere è a carico dell'operatore privato;</li> <li>↘ Il Comune, in fase attuativa, si riserva la facoltà di valutare la conservazione di eventuali edifici/manufatti ritenuti meritevoli di tutela/recupero.</li> </ul>	
<b>Interventi ammessi sugli edifici esistenti</b>	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	<i>In conformità alle norme del PTC Parco Valle Lambro</i>
<b>Strumenti di Attuazione</b>	
Piano Attuativo - PA	

**TITOLO IV - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE****Art. 32. Aree Agricole di interesse comunale**

**32.1** Corrispondono alla porzione ricadente nel territorio comunale di Carate Brianza così come individuato negli elaborati grafici del Piano delle Regole Tav. PR01 "Azzonamento".

**32.2** DESTINAZIONI D'USO

E' ammesso esclusivamente il gruppo funzionale AGRICOLTURA GF7 e i relativi sottogruppi Gf7.1 e Gf7.2 di cui all'Art. 6 delle presenti norme.

Sono ammesse le attività di florovivaismo per unità di mq 20.000 massimo, con spazi coperti per la vendita/deposito massimo 3% della St.

Le coltivazioni industriali del legno sono ammesse a condizione che il 10% della St interessata, con sviluppo lineare su uno dei bordi, sia destinata a filari permanenti.

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art. 6 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra.

**32.3** INTERVENTI AMMISSIBILI

Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.). E' ammessa la costruzione, per gli addetti, di nuovi edifici residenziali (e relativi indici di densità fondiaria) ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con lotto minimo di 3 ha.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive non possono superare:

- ↳ Il rapporto di copertura (Rc) del 10% della superficie aziendale;
- ↳ Il rapporto di copertura (Rc) del 20% nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche;
- ↳ Il rapporto di copertura (Rc) del 40% della superficie aziendale nel caso di impianto di serre.

Al fine del computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, previa istituzione di vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale, con valutazione della Commissione Paesistica.

Gli edifici esistenti possono essere sottoposti esclusivamente a interventi di:

- ↳ manutenzione ordinaria;
- ↳ manutenzione straordinaria;
- ↳ ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, a parità di SIp.

**32.4** UTILIZZI AMMESSI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

E' ammesso:

- ↳ Realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali impianti a biomassa, impianti per la produzione di biogas, pannelli solari e fotovoltaici, etc..

- ↳ Convertire edifici agricoli dismessi o sottoutilizzati in attività ricettive;
- ↳ Prevedere o ampliare allevamenti zootecnici, nel rispetto della distanza minima di m. 200 dalle zone residenziali;
- ↳ Prevedere maneggi e pensioni per cavalli;
- ↳ Creare spazi per attività didattiche.

Gli utilizzi sono concessi, con Permesso di costruire convenzionato, a fronte di miglioramenti dal punto di vista paesaggistico- ambientale quali:

- ↳ La ricomposizione di filari alberati lungo i principali tratturi e strade bianche;
- ↳ Ove possibile il ripristino o la realizzazione di siepi frangivento e corridoi ecologici.

Non è consentita l'installazione a terra su superfici agricole di impianti di pannelli solari e fotovoltaici.

Circa gli edifici residenziali e produttivi presenti in tale ambito e non legati all'attività agricola è ammesso il mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

### 32.5 DISCIPLINA PER I LOTTI EDIFICATI IN AFFACCIO SULLE AREE AGRICOLE

I lotti adiacenti ad aree agricole, sui quali sono ammessi completamenti dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" (interni alla SF) con fascia verde di mitigazione secondo i seguenti parametri:

- ↳ Ampiezza di m. 5 minimo;
- ↳ Alberatura a filare unico se di specie sempreverdi;
- ↳ Alberatura a doppio filare disposto "a quinconce" se di specie caducifoglie;
- ↳ Schermatura vegetale alternativa di eguale efficacia, comunque sottoposta a preliminarare benessere dell'UTC.

## Art. 33. Aree di valore paesaggistico - ambientale - ecologico

33.1 Sono definite in tal senso le aree che ricoprono particolare interesse:

- ↳ geomorfologico;
- ↳ naturalistico;
- ↳ agrario tradizionale;
- ↳ di valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica;
- ↳ di emergenza e/o caratterizzazione paesaggistica locale.

Le aree con valore Paesaggistico ambientale ed ecologico fanno riferimento ad un sistema che merita particolare tutela in relazione al loro specifico valore naturalistico. Tali aree vengono prevalentemente interessate da interventi finalizzati alla valorizzazione e alla riqualificazione e salvaguardia dell'habitat naturale ed ecologico.

Sono prevalentemente quelle che ricadono all'interno del Parco Regionale Valle del Lambro, assoggettate al piano dell'assetto idrogeologico P.A.I. di difesa del suolo, sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, individuate nel piano di indirizzo forestale.

### 33.2 INDIVIDUAZIONE A LIVELLO COMUNALE

Sono le porzioni di territorio comunale comprese nel Parco Regionale "Parco della Valle del Lambro" e più precisamente quelli ricadenti in:

- ↳ Ambiti Boscati - Art. 15 delle NTA del PTC "Parco Regionale della Valle del Lambro";
- ↳ Ambiti di Parco Storico - Art. 18 delle NTA del PTC "Parco Regionale della Valle del Lambro";
- ↳ Sistema delle Aree Fluviali e Lacustri - Art. 10 delle NTA del PTC "Parco Regionale della Valle del Lambro";
- ↳ Sistema delle Aree prevalentemente Agricole - Art. 11 delle NTA del PTC "Parco Regionale della Valle del Lambro".

**33.3** La Variante PGT recepisce le prescrizioni della D.G.R. 28 Luglio 2000 - N°7/601 "Approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro (art. 19, comma 2, L.R. 83/83 e s.m.i.) cui si rimanda anche per le prescrizioni degli specifici ambiti di PTC ricadenti sul territorio comunale e riportati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole.

Nelle aree del Parco Regionale della Valle del Lambro è vietato l'insediamento di centri commerciali per i quali risulta necessario il preventivo rilascio di nulla osta regionale.

Nelle aree del Parco Regionale della Valle del Lambro e nelle aree adiacenti al confine dello stesso e per una fascia di m. 500 è tassativamente vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti tossici, nocivi, speciali e solidi urbani, nonché la realizzazione di inceneritori, nonché risulta inibita l'apertura di nuovi impianti per l'ammasso e il trattamento di carcasse di autovetture. Per la porzione di territorio, interna al perimetro del Parco Regionale della valle del Lambro ed insistente ad ovest della strada provinciale Carate Brianza – Monza, gli unici interventi ammessi devono essere quelli contemplati dall'art. 11 delle NTA del PTC del Parco.

Per quanto concerne la rete viaria (all'interno dei confini del Parco Regionale Valle del Lambro) sono consentiti gli interventi espressamente previsti dalle NTA del PTC del Parco, previa emissione del previsto provvedimento.

Le aree marginali al perimetro del Parco debbono essere preferibilmente destinate all'esercizio dell'agricoltura, ovvero ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, con particolare riferimento al verde, gioco e sport (art. 8 "pianificazione comunale" comma 4 delle NTA del PTC del Parco).

Per le aree destinate ad espansione residenziale, marginali al perimetro del Parco, lo strumento urbanistico deve dettare disposizioni per l'inserimento ambientale e paesistico, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alberature (art. 8 "pianificazione comunale" comma 4 delle NTA del Parco).

Per le aree destinate ad insediamenti produttivi e commerciali, marginali al perimetro del Parco, ai fini dell'inserimento ambientale, devono essere previsti adeguati equipaggiamenti a verde e fasce alberate anche per una maggiore tutela della salubrità dei luoghi e dell'ambiente (art. 8 "pianificazione comunale" comma 4 delle NTA del PTC del Parco).

#### **33.4 Disposizioni particolari – Aree del verde fluviale e lacustre**

- ↳ Vengono recepite le prescrizioni e le indicazioni dettate dal PTC del Parco Valle del Lambro (art. 10 delle rispettive N.T.A. )
- ↳ Sono ammessi incrementi volumetrici non superiori al 10% della volumetria esistente. Tali ampliamenti devono essere realizzati in adiacenza agli edifici esistenti stessi. L'altezza massima consentita è quella dell'edificio circostante più alto e comunque non superiore a 6 m.
- ↳ Nell'attuazione degli interventi edilizi ammessi nelle zone di verde privato, è vietato comunque abbattere alberi di alto fusto.



- ✎ Il patrimonio arboreo deve essere conservato, reintegrato e potenziato; qualora, per qualsiasi ragione, vengano eliminati elementi arborei d'alto fusto, essi devono essere adeguatamente reintegrati.

#### Art. 34. Aree Agricole di interesse strategico

- 34.1** Con apposito areale negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuate le aree agricole di interesse strategico ricadenti sul territorio comunale di Carate Brianza. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. 6 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

#### Art. 35. Ambiti con destinazione Cava

- 35.1** Con apposito areale negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati quattro Ambiti di cava (ATEg12-C1- ATEg12-C2, Rg1- Rg2) sottoposti alla disciplina specifica del Piano Cave della Provincia di Monza e Brianza, cui si rimanda.

#### Art. 36. Ambiti a Verde Privato vincolato

- 36.1** Riguarda aree verdi o libere da edificazione, adiacenti/interne al tessuto edilizio consolidato, che dovranno essere conservate a verde se pure di proprietà privata. Su queste aree, ai sensi dell'Art. 22.2 delle presenti NTA:
- ✎ è attribuito un indice diffuso IF pari a quello attribuito allo specifico Comparto Territoriale della Città da Recuperare e/o della Città da Completare in cui essi ricadono (vedi anche Tavola 4 - "Comparti Territoriali e Indice Diffuso" del Piano delle Regole);
  - ✎ è consentita la libera commercializzazione della capacità edificatoria relativa;
  - ✎ non è concessa l'edificazione diretta sulle aree stessa.

#### Art. 37. Case Sparse

- 37.1** Sono quelle aree edificate, caratterizzate da presenza di edifici sparsi o raggruppati in piccoli aggregati confinati da aree verdi che non hanno più alcuna connotazione agricola. Per queste aree è prevista la conservazione dello stato di fatto con un incremento "una tantum," massimo del 10% (inteso sulla consistenza del fabbricato e non sulla tipologia di destinazione) per interventi di adeguamento funzionale e tecnologico. Vengono inoltre recepite tutte le prescrizioni e le indicazioni dettate dal P.T.C. - D.G.R. n° 7/601 28 luglio 2000 con particolare riferimento all'Art. 21 "Ambiti Insediativi" delle stesse NTA del PTC "Valle del Lambro". Qualora insistano nel "Sistema delle aree prevalentemente agricole" vige l'obbligo di rispetto dell'art. 11 delle NTA del PTC del Parco; nell'eventualità insistano nel "sistema delle aree fluviali e lacustri" vige l'obbligo di rispetto dell'art. 10 delle NTA del PTC del Parco. Sono ammessi ampliamenti fino ad un incremento massimo di 200 mq di SIp, per quelle attività di ristorazione esistenti in fase di adozione della Variante PGT, non compatibili con la destinazione principale del comparto territoriale a cui appartengono. Altezza massima pari agli edifici circostanti. Esclusivamente per gli ambiti contrassegnati con la specifica perimetrazione costituita da un tratteggio e un asterisco valgono inoltre le ulteriori specifiche: riconoscimento di ulteriori max 200 mq di SIp ai fini della realizzazione di una nuova unità abitativa. A tal fine è obbligatorio salvaguardare le alberature esistenti.

**Art. 38. Ambiti degradati**

- 38.1** Con apposito areale negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuate le aree degradate ricadenti sul territorio comunale di Carate Brianza. Per tali ambiti vengono recepite tutte le prescrizioni e le indicazioni dettate dal P.T.C. - D.G.R. n° 7/601 28 Luglio 2000 con riferimento all'Art.19 "Ambiti degradati" delle NTA del PTC "Valle del Lambro".

## TITOLO V - VINCOLI E TUTELE DI PIANO

**Art. 39. Parco Regionale e Naturale "Parco della Valle del Lambro"**

- 39.1** La Variante PGT recepisce le prescrizioni della D.G.R. 28 Luglio 2000 - N°7/601 "Approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro (art. 19, comma 2, L.R. 83/83 e s.m.i.) cui si rimanda anche per le prescrizioni degli specifici ambiti di PTC ricadenti sul territorio comunale e riportati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole:
- ↳ Ambiti Boscati - Art. 15 delle NTA del PTC "Parco Regionale della Valle del Lambro";
  - ↳ Ambiti Degradati - Art. 19 delle NTA del PTC "Parco Regionale della Valle del Lambro";
  - ↳ Ambiti di Parco Storico - Art. 18 delle NTA del PTC "Parco Regionale della Valle del Lambro";
  - ↳ Ambiti Insediativi - Art. 21 delle NTA del PTC "Parco Regionale della Valle del Lambro";
  - ↳ Ambiti Produttivi Incompatibili - Art. 20 delle NTA del PTC "Parco Regionale Valle del Lambro";
  - ↳ Sistema delle Aree Fluviali e Lacustri - Art. 10 delle NTA del PTC "Parco Regionale della Valle del Lambro";
  - ↳ Sistema delle Aree prevalentemente Agricole - Art. 11 delle NTA del PTC "Parco Regionale della Valle del Lambro".

**Art. 40. Beni di interesse storico architettonico - cascine**

- 40.1** Con apposito simbolo negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati i Beni di Interesse Storico Architettonico - Cascine. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi e gli indirizzi individuati all'Art. 23 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

**Art. 41. Beni di interesse storico architettonico – religioso - industriale**

- 41.1** Con apposito simbolo e numero negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati i seguenti Beni di Interesse Storico Architettonico - Religioso - Industriale:
- 01 - Tempietto di San Giuseppe;
  - 02 - Castello Formenti;
  - 03 - Santuario della Madonna di S. Bernardo;
  - 04 - Asilo Stanga Busca;
  - 05 - Monumento Religioso Statua di S. Anatalone;
  - 06 - Villa Zanarotti;
  - 07 - Oratorio Femminile;
  - 08 - Villa "La Cassinetta Nuova";
  - 09 - Opificio Staurenghi Domenico;
  - 10 - Chiesa dei Ss. Ambrogio e Simpliciano;
  - 11 - Villa Tagliabue Rossi;
  - 12 - Filanda Krumm (Ex);
  - 13 - Chiesa di S. Anna;
  - 14 - Villa "La Ca' Nuova";
  - 15 - Chiesa di S. Giuseppe;
  - 16 - Ponte di Agliate;
  - 17 - Casa Parrocchiale;
  - 18 - Case Operaie Ex Filatoio E. Krumm;

- 19 - Scuola Materna "Don Luigi Primo Colombo";
- 20 - Sede A.C.L.I.;
- 21 - Chiesa di S. Martino;
- 22 - Casa Parrocchiale;

La Variante al PGT recepisce gli obiettivi e gli indirizzi individuati agli articoli 13-17-20 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda. Tutte le aree inserite in "Ambiti produttivi incompatibili ed elementi di archeologia industriale" e disciplinate dall'art. 20 delle NTA del PTC del Parco Valle Lambro, devono prevedere il Programma Convenzionato di riqualificazione, ai sensi dell'art. 5 comma 6 delle vigenti NTA del PTC del Parco

## **Art. 42. Beni archeologici**

**42.1** Con apposito simbolo e areale negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati i Beni Archeologici. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi e gli indirizzi individuati all'Art. 21 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

Si segnalano le seguenti aree di rischio archeologico, così come indicato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese:

- Loc. Realdino, in prossimità di Cascina Peschiera;
- Cimitero;
- Agliate, area circostante la basilica dei SS. Pietro e Paolo e il battistero;

Si segnalano inoltre, come ulteriore rischio di rinvenimenti archeologici le seguenti:

- Costa Lambro, rovine del castello;
- Agliate, Via Cavour;
- Bosco Riverio (area di frequentazione preromana).

Si prescrive la predisposizione di una comunicazione preliminare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, per tutte le opere che prevedano lo scavo. La comunicazione preventiva dovrà essere inviata con un anticipo di 15 giorni lavorativi rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo. La stessa deve contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto di mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione. Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori è richiesta una tempestiva comunicazione all'ufficio di competenza.

## **Art. 43. Geositi e fascia di rispetto – Grotte di Agliate**

**43.1** Con apposito simbolo e areale negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati i geositi e fasce di rispetto relative al sito "Grotte di Agliate". La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. 11 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

**Art. 44. Parchi e Giardini storici**

**44.1** Con apposito areale e numero negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati i seguenti Parchi e Giardini Storici:

- 1 - Giardino e Parco di Villa Durini - Ponti - Groppello detta "La Cassinetta";
- 2 - Giardino e Parco di Villa Cusani - Confalonieri - Cito - Filomarino;
- 3 - Parco di Villa Negri da Oleggio;
- 4 - Parco di Villa Pirovano - Busco - Galli detta "Il Beldosso";
- 5 - Giardino di Villa Stanga - Borromeo - Arese;
- 6 - Giardino di Villa Amman - De Bortoli;
- 7 - Giardino di Villa Formenti - Gatti - Vergani detta "Il Castello";
- 8 - Giardino di Villa Meregalli;
- 9 - Giardini informali;
- 10 - Parco di Villa Lovati;
- 11 - Viale delle Rimembranze;
- 12 - Parco e Giardino di Villa "La Prevostura";
- 13 - Parco e Giardino di Villa Bolgeri - Orlanda;
- 14 - Parco e Giardino di Villa Bianca;

La Variante al PGT recepisce gli obiettivi e gli indirizzi individuati all'Art. 16 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza e le prescrizioni dell'art. 18 delle NTA del PTC del Parco cui si rimanda.

**Disciplina:**

- ✎ Sono ammessi tutti quegli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino: lo stato dei luoghi, l'aspetto esteriore degli edifici, gli aspetti paesistici e naturalistici connessi alla presenza di parchi /giardini e le visuali dei rapporti con il contesto circostante. Tali interventi si attuano per intervento edilizio diretto con Denuncia di inizio attività o richiesta di permesso di Costruire semplice.
- ✎ Gli interventi che non sono compresi di cui sopra, devono essere al momento della richiesta presentati e corredati da:
  - una analisi descrittiva degli edifici e dell'intero ambito di pertinenza del complesso, anche nel caso in cui siano compresenti diverse proprietà, completa di planimetrie dello stato di fatto degli edifici, del giardino e/o parco annesso;
  - documentazione storica riguardante gli edifici e le architetture vegetali;
  - documentazione fotografica che evidenzii gli aspetti architettonici e paesistici, nonché le relazioni del complesso edilizio con il territorio (accessi, visuali privilegiate, ecc);
  - analisi dei materiali, dei colori, delle specie vegetali presenti;
  - autorizzazione paesistica ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, e successive modifiche ( Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)
  - autorizzazione da parte del Parco Valle del Lambro che ne verifica la compatibilità ai sensi di N.T.A. del P.T.C. del Parco stesso.
- ✎ Fatti salvi i poteri della competente Soprintendenza, per i beni oggetto di vincolo monumentale, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
- ✎ Nelle strutture con destinazioni per attività socio-assistenziali, sono ammessi interventi di :
  - ristrutturazione edilizia senza demolizione sugli edifici principali;

- o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione per le costruzioni accessorie, anche con rilocalizzazione ed ampliamento nei limiti del 10 %, nel caso di dimostrata necessità ai fini dell'attività in corso, purché gli interventi non rechino pregiudizio alla lettura del complesso e siano corredati da opportuni interventi di mitigazione e di miglioramento delle strutture verdi.
- ↘ Sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso con funzioni compatibili principalmente con il loro carattere storico o artistico, (residenziale, ricettivo, attività ricreativa culturali).
- ↘ I mutamenti di destinazione non sono ammessi per funzioni incompatibili oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
- ↘ Non sono ammessi cambi di destinazione che comportino lo stravolgimento del complesso edilizio stesso.
- ↘ I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edili determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi, parcheggi, attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale solo nei casi in cui è previsto un incremento delle dotazioni.
- ↘ Sono ammessi recuperi dei sottotetti ai fini abitativi solo su corpi di fabbrica privi di valore storico ambientale (corpi secondari accessori) , esclusivamente con interventi che non incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.
- ↘ Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sugli edifici principali .

#### **Art. 45. Rete Verde di ricomposizione paesaggistica**

- 45.1** Con apposito areale negli elaborati grafici del Piano delle Regole, è individuata la Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica ricadente sul territorio comunale di Carate Brianza. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. 31 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

#### **Art. 46. Ambiti di interesse provinciale**

- 46.1** Con apposito areale negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati gli Ambiti di Interesse Provinciale ricadenti sul territorio comunale di Carate Brianza. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. 34 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

#### **Art. 47. NAF – Nuclei di Antica Formazione**

- 47.1** La Variante al PGT indica, tra i suoi obiettivi fondamentali, la conservazione e la valorizzazione dei tessuti urbani di antica formazione, assumendo gli obiettivi di recupero/mantenimento della continuità del ruolo e della identità culturale dei nuclei antichi, in rapporto alla propria specificità e dimensione, attraverso una situazione integrata delle funzioni insediate, ponendo inoltre attenzione alla valorizzazione degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela del contesto architettonico e urbano da perseguirsi prioritariamente con la conservazione e la valorizzazione degli edifici di antica formazione.
- Si rimanda, circa la disciplina del Nucleo di Antica Formazione di Carate Centro, Costa Lambro, Agliate e Realdino, alle disposizioni degli artt. 23 - 24 - 25 - 26 delle presenti norme, corredate dagli elaborati grafici del Piano delle Regole.

La Variante PGT inserisce i NAF nelle aree a rischio di rinvenimenti archeologici. Pertanto si prescrive la predisposizione di una comunicazione preliminare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, per tutte le opere che prevedano lo scavo. La comunicazione preventiva dovrà essere inviata con un anticipo di 15 giorni lavorativi rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo. La stessa deve contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto di mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione. Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori è richiesta una tempestiva comunicazione all'ufficio di competenza.

#### **Art. 48. Immobili sottoposti a vincolo ai sensi del Codice Urbani**

**48.1** Con apposito simbolo e/o numero e/o areale, gli elaborati grafici del Piano delle Regole, individuano i seguenti immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 - Codice Urbani:

↳ Vincolo ex Art.1 - ex Legge 1083/1939

- 1 - Basilica di Agliate e Battistero dei SS. Pietro e Paolo;
- 2 - Chiesetta del XV Secolo e Oratorio di S. Maria Addolorata;
- 3 - Villa Stanga Busca con giardino e annessi;
- 4 - Edificio con loggiato del XV Secolo;
- 5 - Edificio del XIV Secolo con bifora;

↳ Vincolo ex Art.1 comma 1 e 2 - ex Legge 1497/1939 Bellezze Individue:

- 1 - Parco Confalonieri;
- 2 - Terreno antistante il Parco Confalonieri;
- 3 - Terreno antistante il Parco Confalonieri;
- 4 - Terreno antistante il Parco Confalonieri;
- 5 - Villa Battaglia, Formenti;
- 6 - Villa Confalonieri;
- 7 - Villa Cusani Confalonieri, Cito Filomarino;
- 8 - Villa Negri da Oleggio;
- 9 - Villa Tagliabue, Rossi;
- 10 - Villa "La Cassinetta";
- 11 - Villa "La Rovella";
- 12 - Villa "Il Beldosso";
- 13 - Villa "Bianca";
- 14 - Villa Bolgeri, "Orlanda";
- 15 - Villa Lovati;
- 16 - Villa "La Prevostura";
- 17 - Villa Amman, De Bartoli;
- 18 - Area Classificata come bene geologico;

↳ Vincolo ex Art.1 comma 1 \_ Legge 1497/1939 Bellezze di Insieme:

- A - Zone site a monte e a valle di viale Garibaldi - D.M. 6 aprile 1966;
- B - Zona di Viale Garibaldi - D.M. 6 Aprile 1960;
- C - Zone site a monte e a valle del Fiume Lambro - D.M. 10 Agosto 1968;
- D - Area Villa Caproni e territori contermini - D.G.R. 10 Febbraio 2010 n° VII/11370

**Art. 49. Aree non soggette a trasformazione**

**49.1** Le aree non soggette a trasformazione sono prevalentemente quelle di rispetto della viabilità, della ferrovia, delle aree cimiteriali, delle linee elettriche, dei gasdotti e di ogni altra infrastruttura che comporta il rispetto di fasce non edificabili.

Particolare attenzione deve essere posta alle fasce di rispetto stradale della Valassina, che facendo riferimento al sistema del verde comunale, tali aree sono soggette a riqualificazione, piantumazione a seguito delle trasformazioni degli ambiti ad esse adiacenti.

**49.2 FASCIA DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE, FERROVIARIA**

Le zone di rispetto ferroviario e stradale hanno l'ampiezza non inferiore a quella stabilita dalle leggi in vigore. L'ampiezza riportata negli elaborati dovrà pertanto essere verificata di volta in volta in base allo stato fisico dei luoghi. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzoneamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

Le zone di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili.

Le superfici comprese in zona di rispetto ferroviario, definite in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno del fascio, sono destinate alla realizzazione delle strutture (parcheggio di interscambio, collegamenti ferroviari) di servizio a detto trasporto. Esclusivamente in rapporto con le stazioni è ammesso l'insediamento delle funzioni commerciali e di pubblico esercizio di normale pertinenza della stazione stessa.

L'edificazione in fascia di rispetto per le aree classificate nell'azzoneamento tra le zone edificabili è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario.



Per gli edifici esistenti, oltre all'applicabilità della disciplina di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, è ammessa la realizzazione di pertinenze nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per le zone confinanti.

Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi di sosta ed il raccoglimento. Sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico. Vi possono essere eccezionalmente concesse a titolo precario costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. E' vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, ad eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati.

#### **49.3** ZONE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore è prescritta una distanza minima di 10 m. Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e assunte dal P.G.T. senza che ciò comporti variante allo stesso. Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, ed è necessario contattare il gestore della linea elettrica il quale deve provvedere a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto cos' come previsto dal D.M. 29/5/2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

## TITOLO VI - CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

**Art. 50. Classi di Sensibilità Paesaggistica**

**50.1** La Variante al PGT, nella Tavola 5 “Classi di Sensibilità Paesaggistica” del Piano delle Regole individua sul territorio comunale 5 classi di sensibilità paesaggistica, che costituiscono il riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all’uso ed alle trasformazioni territoriali.

**50.2** CLASSE 1 - SENSIBILITÀ MOLTO BASSA

Ambiti del territorio urbanizzato che non presentano alcuna emergenza storica o ambientale, zone a destinazioni produttiva o mista produttiva - residenziale, piccoli lotti liberi interstiziali al continuum edificato. La Classe comprende la maggior parte dell'urbanizzato produttivo in quanto ambito urbano consolidato senza elementi di nota. Si tratta di ambiti che non presentano particolari elementi di interesse paesistico e che pertanto non richiedono particolari prescrizioni.

**50.3** CLASSE 2 - SENSIBILITÀ BASSA

Ambiti di territorio urbanizzato che non presentano nel complesso specifiche emergenze storiche o ambientale degne di nota, zone a destinazione prevalentemente residenziale. La classe comprende la maggior parte dell'urbanizzato residenziale, in quanto urbano consolidato senza alcun elemento di nota.

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vigenti.

**50.4** CLASSE 3 - SENSIBILITÀ MEDIA

E' stata assegnata:

- ↘ a porzioni di aree edificate/aree a servizi come riconoscimento di un valore e di una necessità di tutela maggiori dovuti al mantenimento dell'identità locale, immediatamente riconoscibile dal fruitore del paesaggio;
- ↘ alle aree di completamento e di recupero di elevata percezione (destinate a trasformazione urbanistica) poste sia al limite del continuum urbanizzato che all'interno del tessuto consolidato;
- ↘ a porzioni edificate di territorio limitrofe ad ambiti di elevata percezione naturalistica/paesaggistica (anche dal punto di vista vedutistico).

Nelle aree a “sensibilità media” gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- ↘ sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- ↘ sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;

- ↳ su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le “vedute lontane” come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- ↳ su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un’ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

#### 50.5 CLASSE 4 - SENSIBILITÀ ELEVATA

Sono le zone con correlazione di elementi di pregio sia a livello visivo e di fruizione che di relazione intrinseca fra componenti: è il caso degli ambiti che mantengono inalterate le caratteristiche ambientali e fisiche originarie, dei luoghi con valenza paesistica determinata da emergenza visiva non compromessa dai pur vicini sistemi urbani edificati.

In questa classificazione rientrano anche gli ambiti di valore storico culturale quali porzioni di NAF più strutturate dal punto di vista morfologico, le aree agricole comunali, le aree agricole di valenza strategica, parchi urbani e storici di rilevanza sovracomunale, ambiti del tessuto consolidato rappresentativi della cultura produttiva storica.

Gli interventi saranno attenti al rapporto con i caratteri tipologici e architettonici dei luoghi evidenziandone le specificità attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici significativi di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, etc., onde evitarne l’omologazione con la restante parte del tessuto urbano.

Nelle aree a “sensibilità elevata” gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell’edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- ↳ sulla conservazione e l’attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- ↳ sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- ↳ su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le “vedute lontane” come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- ↳ su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un’ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

Circa gli ambiti a cava, le opere di recupero ambientale devono essere progettate e eseguite per «fasi di recupero» contestualmente ai lavori di coltivazione. Il progetto deve tendere alla minimizzazione delle aree denudate o comunque degradate, anche da attività pregressa, prevedendo che le zone esaurite vengano recuperate all’utilizzazione finale prevista e pianificando i tempi di recupero. Il recupero delle aree di cava deve essere compatibile con la struttura del paesaggio circostante. La rimodellazione deve tendere a morfologie congruenti con le destinazioni d’uso previste. I progetti di recupero devono tener conto sia degli aspetti territoriali relativi ai previsti utilizzi del suolo, sia degli aspetti ecosistemici, con specifico riferimento alle connessioni con le reti ecologiche circostanti.

## 50.6 CLASSE 5 - SENSIBILITÀ MOLTO ELEVATA

Componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di un elevato valore naturalistico e per via di una posizione dominante molto evidente. Rientra principalmente, in tale classe, il Parco della Valle del Lambro. Gli interventi ammessi in tali ambiti devono rispondere al principio della valorizzazione. Tali ambiti rappresentano ecosistemi che hanno funzione di fondamentale elemento di equilibrio ecologico. Gli interventi dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio paesaggistico.

Gli interventi negli spazi dovranno inoltre prevedere:

- ↳ la massima valorizzazione dei corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei;
- ↳ un consistente incremento della vegetazione arborea e arbustiva esistente;
- ↳ la riqualificazione del sistema dei tracciati poderali e interpoderali anche come rete per la fruizione;
- ↳ la riqualificazione e il rafforzamento degli elementi della struttura del paesaggio agrario tradizionale preesistente.

Si dovrà curare che le fasce prospettiche definite vengano mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio e ai siti di riferimento. Si dovrà prevedere il controllo tipologico e dimensionale di tutti gli insediamenti del contesto di riferimento che possano in ogni caso interferire con segni identificativi.

Gli interventi, infine, dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo sia ai fini agricoli sia ai fini di utilizzazione turistica.

Nelle aree a "sensibilità molto elevata" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- ↳ sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- ↳ sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- ↳ su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;

su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.