



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Comune di Bollate

Nuovo Documento di Piano e Varianti
al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole



PIANO DELLE REGOLE

NORME DI ATTUAZIONE

ADOZIONE
con D.C.C n. __ del __/__/____

APPROVAZIONE
con D.C.C n. __ del __/__/____

CREDITS

SINDACO con delega alla Programmazione territoriale
Vassallo Francesco

SEGRETARIO GENERALE
Stefanea Laura Martina

DIRIGENTE AREA TECNICA
Paola Fabbietti, Luciano Giorgio Tonetti

GRUPPO DI LAVORO - COMUNE DI BOLLATE
Francesco Gennaio
Giampaolo Barichella
Sara Bersan
Ludovico Cirese
Federico Vallini



con il supporto tecnico del

GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM
Franco Sacchi (direttore responsabile)
Cristina Alinovi (responsabile settore urbanistica e territorio)
Angelo Armentano (capo progetto)
Letizia Cavalli, Margherita Innocenti,
Alessandro Santomenna, Loris Sciacchitano,
Marcello Uberti Foppa (consulenti esterni)

ASPETTI AMBIENTALI, PAESISTICI E VAS
Francesca Boeri (responsabile)

IST_01_24_ELA_ID_04

Data elaborazione: ottobre 2025.

Coordinamento, elaborazioni GIS e impaginazione a cura del Centro Studi PIM, 2025.
Immagini: instagram.com, flickr.com.

Indice

TITOLO I – GENERALITÀ	5
Capo I - OBIETTIVI, CONTENUTI E CRITERI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE	5
Art. 1 - Contenuto e finalità del Piano delle Regole	5
Art. 2 - Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	7
Art. 3 - Definizione degli interventi edilizi. DTU – Definizioni Tecniche Uniformi - Ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica	7
Art. 4 - Destinazioni d'uso	19
Art. 5 - Aree di pertinenza	23
Art. 6 - Distanze	24
Art. 7 - Parcheggi di dotazione privata	25
Art. 8 - Definizione degli interventi edilizi	26
Art. 9 - Attuazione del Piano delle Regole	27
Art. 10 - Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico	30
Art. 11 - Invarianza idraulica e idrologica	30
Art. 12 - Impianti solari termici/fotovoltaici e manufatti vari	30
 TITOLO II – DISCIPLINA DELLE AREE	 31
Capo I - DISCIPLINA DEL TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO	31
Art. 13 - Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti, zone e nuclei di antica formazione	31
Art. 14 - Criteri di determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato	32
Art. 15 - Zone residenziali consolidate: norme generali	32
Art. 16 - Zona A - Impianto storico	33
Art. 17 - Zona B1 – Residenziale ad alta densità	37
Art. 18 - Zona B2 - Residenziale a media densità	38
Art. 19 - Zona B3 - Residenziale a bassa densità	39
Art. 20 - Zona B4 – Residenziale in regime giuridico regolato	39
Art. 21 - Zone del tessuto edificato produttivo: norme generali	40
Art. 22 - Zona D1 - Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale	40
Art. 23 - Zona D2 e D2 bis -Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale e per l'attività terziaria di produzione di servizi e depositi all'aperto connessi alle attività produttive	42
Art. 24 - Zona D3 - Insediamenti esistenti per la produzione terziaria di servizi	44
Art. 25 - ID - Impianti di distribuzione del carburante e per le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici.	45
Art. 26 - Impianti di autolavaggio indipendenti	46
Art. 27 - AC- Ambito di Cava	47
Art. 28 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica	47
Art. 29 - AR - Ambiti della Rigenerazione urbana	48
Art. 30 - Zona E – Aree destinate all'agricoltura	50
Art. 31 - Aree di valore Paesaggistico Ambientale ed Ecologico	51
Art. 32 - Parco Regionale delle Groane e della brughiera briantea	52
Art. 33 - IF – Impianti ferroviari	52

Art. 34 - ST – Sistema stradale	53
Art. 35 - Fasce di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale	54
Art. 36 - Insediamento di attività commerciali	55
Art. 37 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo	56
Art. 38 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale	56
Art. 39 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali	57
Art. 40 - Aree di salvaguardia delle risorse idriche	57
Art. 41 - Componente geologica, idrogeologica e sismica e salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali	58
Art. 42 - Immobili assoggettati a tutela e vincolo Aeroportuale di Linate	58
Art. 43 - Attuazione Ambiti in Zona B4 residenziale in regime giuridico regolato	58
Art. 44 - Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	59
Art. 45 - Edifici condonati	59
Art. 46 - Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra	60
Art. 47 - Norme per le recinzioni delle aree edificabili	62
Art. 48 - Salvaguardia dei Piani Attuativi approvati o in itinere	62
Art. 49 - Programmi Integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato	62
Capo II - VINCOLI E TUTELE DI PIANO	63
Art. 50 - Sistema dei vincoli e delle tutele	63
Capo III - NORMATIVA TRANSITORIA E DISPOSIZIONI FINALI	67
Art. 51 - Norma transitoria di coordinamento con il Documento di Piano	67
Art. 52 - Disposizioni relative alle misure di salvaguardia	67
Art. 53 - Interventi ammissibili in assenza di Piani Attuativi	67
Capo IV - SCHEDE PA e SCHEDE AR	68
Art. 54 - SCHEDE PA e SCHEDE AR - Criteri e indirizzi per l'attuazione	68

Glossario

AGP	–	Ambiti Geografici di Paesaggio
AR	–	Ambito della Rigenerazione urbana e territoriale
Art	-	Articolo
AT	–	Ambiti di Trasformazione
ATO	–	Ambito Territoriale Omogeneo
ATS	–	Agenzia di Tutela della Salute
BURL	–	Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
CdS	–	Codice della Strada
CE	–	Comunità Europea
CEE	–	Comunità Economica Europea
CER	–	Comunità Energetica Rinnovabile
CMM	–	Città Metropolitana di Milano
DA	–	Disposizioni Attuative
DCC	–	Delibera di Consiglio Comunale
DCR	–	Delibera di Consiglio Regionale
DGC	–	Delibera di Giunta Comunale
DGR	–	Delibera di Giunta Regionale
D.lgs	–	Decreto legislativo
DM	–	Decreto Ministeriale
DP	–	Documento di Piano
DPR	–	Decreto del Presidente della Repubblica
DT	–	Dotazioni Territoriali
DTU	–	Definizioni Tecniche Uniformi (tutti i relativi acronimi sono spiegati nella tabella di cui all'Art. 3, comma 4 delle NdA del PR)
IAP	–	Indagine Ambientale Preliminare
L	–	Legge (statale)
LQ	–	Legge Quadro
LR	–	Legge Regionale
NAF	–	Nuclei di Antica Formazione
NBS	–	Nature Based Solutions
NdA	–	Norme di Attuazione
NRAF	–	Nuclei Rurali di Antica Formazione
NTA	–	Norme Tecniche di Attuazione
PA	–	Piano Attuativo
PAI	–	Piano di Assetto Idrogeologico

PIANO DELLE REGOLE

PdC	–	Permesso di Costruire
PdCC	–	Permesso di Costruire Convenzionato
PdGPO	–	Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po
PGRA-Po	–	Piano di gestione del rischio alluvioni del bacino del fiume Po
PGT	–	Piano di Governo del Territorio
PIF	–	Piano di Indirizzo Forestale
PR	–	Piano delle Regole
PREAC	–	Programma Regionale Energia Ambiente e Clima
PS	–	Piano dei Servizi
PTCP	–	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTM	–	Piano Territoriale Metropolitano
PTR	–	Piano Territoriale Regionale
RD	–	Regio Decreto
REM	–	Rete Ecologica Metropolitana
RER	–	Rete Ecologica Regionale
RLI	–	Regolamento Locale di Igiene
RVR	–	Rete Verde Regionale
SABAP-MI	–	Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Milano
SIC	–	Siti di Importanza Comunitaria
ss.mm.ii.	–	Successive modifiche e integrazioni
STTM	–	Strategie Tematico Territoriali Metropolitane
TUC	–	Tessuto Urbano Consolidato
VAS	–	Valutazione Ambientale Strategica
ZPS	–	Zone di Protezione Speciale
ZSC	–	Zone Speciali di Conservazione

TITOLO I – GENERALITÀ

Capo I - OBIETTIVI, CONTENUTI E CRITERI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1 - Contenuto e finalità del Piano delle Regole

1. Il PR - Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui all'Art. 10 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.:
 - rappresenta cartograficamente e stabilisce le disposizioni normative che regolano le trasformazioni:
 - nella Città storica (**Zona A** – Impianto storico);
 - nella Città dell'abitare (**Zona B1** – Residenziale ad alta densità, **Zona B2** – Residenziale a media densità, **Zona B3** – Residenziale a bassa densità, **Zona B4** - Residenziale in regime giuridico regolato);
 - nella Città delle attività economiche (**Zona D1** – Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale, **Zona D2** e **D2bis** – Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale e per l'attività terziaria di produzione di servizi e depositi all'aperto connessi alle attività produttive, **Zona D3** – Insediamenti esistenti per la produzione terziaria di servizi, **ID** – Impianti per la distribuzione, **AC** – Ambito di Cava, **ANT** – Aree non soggette a trasformazione urbanistica);
 - nella Città delle Infrastrutture (**IF** - Impianti ferroviari, **ST** - Sistema stradale);
 - nel Sistema Rurale Paesistico e Ambientale (**Zona E** – Aree destinate all'agricoltura, Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico);
 - definisce le regole di recupero e trasformazione del sistema insediativo urbano esistente stabilendo:
 - le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie parti del territorio, secondo criteri di compatibilità e di integrazione funzionale;
 - i tipi di intervento per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale;
 - i parametri di configurazione e gli indici per gli insediamenti urbani e rurali in riferimento ai caratteri tipologici, morfologici, funzionali e alle densità preesistenti;
 - le prescrizioni assegnate ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti;
 - assume i vincoli derivanti da leggi e disposizioni sovraordinate e le limitazioni derivanti dalle condizioni fisiche, geologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistico-ambientali, quali condizioni per l'ammissibilità e le caratteristiche degli interventi.
2. Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.
3. L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta negli elaborati grafici del Piano stesso. Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa di Piano.
4. Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

NORME E ALLEGATI

 - Norme di Attuazione del Piano delle Regole
 - Norme di Attuazione del Piano delle Regole – ALLEGATI
 - Schede PA
 - Schede AR

ELABORATI CARTOGRAFICI

- PR1 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (1:6.000)
- PR2a - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (1:3.000)
- PR2b - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (1:3.000)
- PR2c - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (1:3.000)
- PR2d - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (1:3.000)
- PR3 - Modalità di intervento per gli edifici della Città Storica (1:1.000)
- PR4a - Vincoli e tutele di rilevanza sovracomunale (1:6.000)
- PR4b - Vincoli e tutele di rilevanza comunale (1:6.000)
- PR5a - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – Soglia di riduzione (1:6.000)
- PR5b - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – BES (1:6.000)
- PR5c - Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli (1:6.000)

Costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole i seguenti elaborati:

- Linee di indirizzo per il Nuovo DP e Varianti al PR e PS
- Relazione illustrativa del Nuovo DP e Varianti al PR e PS

5. In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:

- a) le Norme di Attuazione del PR;
- b) le tavole di azionamento (PR1 ed PR2);
- c) nell'ambito degli elaborati di cui alla lettera b): gli elaborati grafici di maggior dettaglio;
- d) gli altri elaborati grafici e la Relazione Illustrativa, con valore di analisi e di indirizzo.

In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

6. I Piani Attuativi, comunque denominati, anche relativi agli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati dal DP, divengono parte integrante del PR dal momento della loro approvazione.

7. Ove si renda necessario interpretare l'esatta localizzazione delle indicazioni grafiche delle tavole di PGT rispetto all'effettivo stato dei luoghi, la trasposizione delle previsioni di Piano dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili in loco, utilizzando i seguenti criteri (scaturenti da esigenze di stesura grafica delle previsioni di PGT, alla scala grafica più opportuna):

- ove la trasposizione presenti scostamenti superiori a m 2,00, la localizzazione delle previsioni di PGT dovrà essere desunta dalla sua posizione grafica, così come riportata nelle tavole di PGT;
- ove il suddetto scostamento risulti essere inferiore a m 2,00, la trasposizione delle previsioni di PGT si intende coincidente con i limiti fisici o catastali maggiormente corrispondenti.

8. **Disposizioni PA e AR** - Ferma restando l'individuazione degli ambiti di pianificazione attuativa (PA e AR) riportata negli elaborati grafici e nelle Schede PA e Schede AR allegate alle presenti NdA del PR, sulla scorta di rilevazioni di maggiore dettaglio, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi senza che detta modifica costituisca variante al presente strumento urbanistico. Le modifiche apportate in applicazione del presente articolo non potranno comportare una variazione di entità superiore al 3% dell'area perimetrata (e di conseguenza della relativa ST dell'ambito). Le aree eventualmente escluse dai perimetri dei PA e AR, in applicazione delle disposizioni del presente articolo, sono disciplinate dal Piano delle Regole stesso con riferimento alla destinazione d'uso delle aree confinanti e circostanti.

Art. 2 - Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

1. Per quanto non trattato dalle presenti Norme di Attuazione si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

Art. 3 - Definizione degli interventi edilizi. DTU – Definizioni Tecniche Uniformi - Ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che devono essere recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Per i nuclei storici le presenti Norme di Attuazione dettano disposizioni specifiche o aggiuntive.
2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata in ragione dei parametri e definizioni presenti nell'allegato B "Definizioni Tecniche Uniformi" (d'ora in poi anche DTU) di cui alla DGR 24 Ottobre 2018 – n°XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018.
3. Ove, negli atti del PGT, le DTU e le ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica compaiano con l'aggiunta della lettera "e" al loro acronimo, le stesse si riferiscono a situazioni esistenti, autorizzate o sanate, alla data di adozione del PGT o sue varianti.
4. Vengono qui sotto riproposte tutte le DTU di cui alla sopra citata DGR, segnalando che in caso di variazione delle stesse da parte di Regione Lombardia, le presenti si riterranno automaticamente superate fino a specifica variante al PR che recepirà quelle sopravvenute.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie	SI	Per superficie si intende la superficie lorda

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		territoriale, comprensiva dell'edificio esistente.		
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificio esistente	SI	Per superficie si intende la superficie lorda
5 – Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 – Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Sono esclusi dal calcolo della SCOP: - Gli sporti e aggetti, anche chiusi su due lati, inferiori o uguali a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza; - Piani interrati; - Impianti tecnologici non computati nella SL; - Pergolati, gazebo e simili; - Tettoie o pensiline a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione, della profondità minore di m 1,50;

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
				- Tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione; - Locali di raccolta dei rifiuti; - Parcheggi di dotazione privata previsti al successivo Art. 7; - Scale esterne con larghezza inferiore a m 1,50; - Scale esterne grigliate di sicurezza necessarie ai fini di ottemperare alla normativa dei VV.FF. (antincendio); - Per gli insediamenti industriali e/o commerciali, le tettoie (anche chiuse su più lati per non oltre il 75% del perimetro esterno) ed i gazebo aperti, quando non superano il 25% della relativa superficie fondiaria di pertinenza; Le superfici occupate fuori terra, per lo stoccaggio di prodotti industriali, di container nonché della superficie dei serbatoi per lo stoccaggio di prodotti industriali realizzati fuori terra, computate in misura pari alla proiezione verticale parallela sul terreno fino al 25% della relativa Sup. fondiaria di pertinenza.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	Si rimanda all'applicazione delle prescrizioni del RLI sulla superficie drenante.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
12 - Superficie totale	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	Costituiscono SL: - Tutte le superfici dei soppalchi realizzati all'interno di qualsivoglia edificio. - I soppalchi realizzati negli insediamenti industriali e commerciali che si configurano come superficie idonea ad ospitare scaffalature o armadiature per archiviazione o immagazzinamento (e lo spazio strettamente indispensabile per accedervi) e che abbiano un'estensione superiore al 20% della SL del locale nel quale sono realizzati; - Le superfici occupate fuori terra per lo stoccaggio di prodotti industriali, di container, dei serbatoi per lo stoccaggio in generale, computate in misura pari alla proiezione verticale parallela sul terreno oltre il limite del 25% della relativa Sup. Fondiaria di pertinenza; - Le superfici dei depositi e/o magazzini di pertinenza di locali destinati al commercio al dettaglio, realizzati al piano interrato sottostante, con superficie netta di pavimento superiore a mq 200 e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili; - Le superfici dei Piani interrati siti all'interno di edifici a destinazione terziaria, produttiva e commerciale non rientranti nei casi di esclusione sopra definiti.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: ▪ i portici e le gallerie pedonali; ▪ i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; ▪ le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; ▪ le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; ▪ i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; ▪ i vani scala interni alle unità immobiliari computati in	SI	Si specifica che: - Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune; - I ripostigli e i depositi realizzati in distacco dal fabbricato principale rientrano nella superficie accessoria; Rientrano nella definizione della SA: - Superfici e spazi destinati alla raccolta dei rifiuti, deposito carrozzine e materiali/attrezzature per la manutenzione dell'edificio e giardino, di edifici residenziali; - Le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione di qualunque edificio; - Le superfici dei locali ricavati entro terra (vedi punto 22 – piani interrati) destinati a spazi accessori e di servizio alle abitazioni, con permanenza temporanea di persone, per una superficie massima del 75% della SL del piano terreno/rialzato o dell'alloggio sovrastante. Si specifica che i sottotetti devono: - avere copertura non piana (a botte o a falde con pendenza pari ad almeno il 20%); - avere altezza media ponderale del sottotetto non maggiore di 2,40 m, escludendo dal calcolo le parti interne inferiori a m 1,50;

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		proiezione orizzontale, per ciascun livello; - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; - i volumi tecnici; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.		- essere privi di partizioni interne; - essere accessibili con ascensore o corpo scala comuni oppure risultare pertinenza di un alloggio interamente sottostante ed essere accessibili unicamente da tale alloggio. In caso di sottotetto pertinenziale, la sua superficie non potrà superare il 75% della SL dell'unità principale sottostante.
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).	SI	
17 - Superficie calpestabile	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
volumetria-complessiva		superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.		
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio	NO	Sono ammessi piani seminterrati anche all'esterno della sagoma dell'edificio, nel rispetto della distanza dalle strade e dal confine. Si specifica che il piano seminterrato si configura quando la quota di estradosso del soffitto del locale supera 1,20 m rispetto alla quota del terreno (per quota del terreno rapportarsi alla successiva definizione di "Altezza del fronte").
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Si configura piano interrato quando la quota di estradosso della prima soletta fuori terra non supera 1,20 m rispetto alla quota del terreno.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	Si rimanda anche a quanto specificato al successivo Art. 46 delle presenti NdA del PR.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	Si rimanda a quanto già normato all'interno del Regolamento Locale di Igiene nonché della legislazione sovraordinata.
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		all'intradosso del soffitto o della copertura.		
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	Se la linea del terreno e/o la linea d'intersezione è costituita da un segmento inclinato e/o su più livelli, ai fini della misurazione dell'Altezza del fronte si utilizza la relativa quota media. Per quota del terreno si intende sempre la quota media del marciapiede del piano viario posto in adiacenza al lotto di intervento. In assenza di marciapiede per quota del terreno si intende la quota media del piano viario posto in adiacenza per il tratto a cui si riferisce, aumentata di 15 cm. In caso di modifica artificiosa del terreno, tale quota non potrà essere utilizzata come riferimento per la determinazione dell'altezza del fronte, ma ci si dovrà rapportare a quanto sopra descritto. Per "strutture perimetrali" si intendono le strutture portanti piane, esclusi i cordoli sommitali e i parapetti purché di altezza pari a quella minima prevista dalla normativa vigente. Negli edifici industriali con copertura a solai inclinati su capriate o simili si assume per intradosso la quota "sottotrave".
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	Nella presente normativa la presente voce è anche definita "Altezza massima dell'edificio" e/o "Altezza massima".
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina	NO	Ai fini del calcolo dell'altezza media ponderata, le altezze devono essere prese "sottotrave" escluse eventuali controsoffittature.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		calcolando l'altezza media ponderata.		
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'Art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. Si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale vigente la definizione di tutte le tipologie di "distanze".
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	Ai fini di una maggior definizione di quanto rientri nella fattispecie del volume tecnico, si richiama la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31.01.1973
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessibilità.		
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 – Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni	NO	
38 – Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	
40 – Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
41 – Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua,	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali		
42 – Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	
44 – Altezza urbanistica	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico	SI	
45 – Volume urbanistico	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	

Ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica

Ai fini dell'applicazione dei criteri e Norme del PGT sono poi individuate delle "Definizioni specifiche" valide nel Comune di Bollate.

Area urbanizzata

Si intende area urbanizzata, in linea con quanto previsto dall'Art. 36, comma 2, della LR 12/2005 e ss.mm.ii., quella dotata almeno delle opere di urbanizzazione primarie indispensabili per consentire l'edificazione ai sensi del PS - Piano dei Servizi.

Tessuto Urbano Consolidato - TUC

Insieme integrato di tessuti urbanistici, individuati e articolati sulla base delle analisi del quadro conoscitivo, classificati in base a una lettura tipo-morfologica, sulla base di caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipologie edilizie e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.

Fanno parte del TUC la Città Storica, la Città dell'Abitare, la Città delle Attività Economiche, la Città delle Infrastrutture, i PA, gli AR e la Città dei Servizi, di cui al successivo Art. 13.

Abitanti insediabili – Ab.

Numero convenzionale di abitanti insediabili definito dal seguente calcolo: $VU/150 = \text{Volume Urbanistico (mc)}/150 \text{ (mc/ab)}$, ovvero $SL/50 = \text{Superficie Lorda (mq)}/50 \text{ (mq/ab)}$. Tale parametro è utilizzato negli interventi con destinazione residenziale per determinare il carico urbanistico (CU) in termini di fabbisogno di dotazioni territoriali (DT) quali aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, quando previsto.

Altezza urbanistica – AU

L'altezza urbanistica di cui alle DTU è convenzionalmente fissata in metri 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali. Negli edifici con tipologia residenziale o a questa assimilabile, quando l'altezza media netta interna dei locali che rientrano nel calcolo della SL supera i metri 3,50, per dette porzioni il calcolo del volume verrà effettuato moltiplicando la SL stessa per l'altezza media netta interna.

L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le definizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per il dimensionamento del volume urbanistico (VU), per la determinazione del contributo di costruzione – riferito alla residenza – nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

Volume urbanistico - VU

Il volume urbanistico di cui alle DTU è utilizzato, in particolare per il dimensionamento urbanistico, per la determinazione del contributo di costruzione, riferito alla residenza.

Rientra nel calcolo del volume urbanistico qualsiasi manufatto o involucro edilizio chiuso almeno su tre lati. Per edifici esistenti realizzati antecedentemente all'adozione del presente PGT, aventi delle porzioni con caratteristiche allora non computabili nelle volumetrie abitabili, tali porzioni non possono oggi essere individuate automaticamente come Volume Urbanistico in forza della presente normativa; sono sempre fatte salve le diverse modalità di recupero ai fini abitativi secondo le disposizioni sovraordinate sopravvenute.

Superficie di vendita - SV

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SL se questa è inferiore a mq 2.500 e di 1/4 della SL, se questa è superiore a tale limite.

Superficie per l'urbanizzazione primaria - S1

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria intesa come quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (di cui all'Art. 44 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.).

Superficie per l'urbanizzazione secondaria – S2

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria intesa come quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita della comunità locale (di cui all'Art. 44 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.).

Art. 4 - Destinazioni d'uso

1. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli abilitativi o, in mancanza di questi, alla documentazione catastale (classamento) originaria.
2. Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni della LR 12/05 e ss.mm.ii., definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse. In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole zone, con riferimento alla classificazione di cui al presente articolo, si devono considerare come destinazioni escluse tutte quelle non definite principali o complementari. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile e viceversa, che comporti o meno l'esecuzione di opere edilizie. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
4. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano con riferimento alla disciplina dei Piani Attuativi.

Gruppo funzionale	Destinazione d'uso
Gf 1 Residenza	Abitazioni dei residenti: 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 a uso promiscuo, residenziale e lavorativo.

Gruppo funzionale	Destinazione d'uso
Gf 2 Settore secondario	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Per ogni unità locale possono essere realizzate: - una SL massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. - una SL massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SL complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate 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. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:
--	---

Gf 2.1	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.
---------------	--

Gf 2.2	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.
---------------	---

Gf 2.3	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
---------------	--

Gf 2.4	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.
---------------	---

Gf 2.5	Attività di commercio all'ingrosso: Come tali definite all'Art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98 e ss.mm.ii.
---------------	--

Gf 2.6	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.
---------------	---

Gruppo funzionale	Destinazione d'uso
Gf 3	Attività terziarie di produzione di servizi, escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.
Settore secondario	Per ogni complesso immobiliare può essere realizzata una SL massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva terziaria 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. Le attività terziarie non ricomprese tra le attività ricettive (Gf 3.4) sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati così come segue:
--	--

Gf 3.1	Unità immobiliari aventi SL ≤ 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.
---------------	---

Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi SL >150 e ≤500 mq
---------------	---

Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi SL >500 mq
---------------	---

Gf 3.4	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 funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica.
---------------	--

Gf 3.5	Terziario digitale: Siti per l'immagazzinaggio di dati informatici
---------------	---

Gruppo funzionale	Destinazione d'uso
Gf 4	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo
Pubblici esercizi	Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

Gruppo funzionale	Destinazione d'uso
Gf 5	Commercio al dettaglio.
Commercio	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) , aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
---------------	---

Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) , aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400.
---------------	---

Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) , aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.000. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.
---------------	---

Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) , aventi superficie di vendita superiore a mq 1.000 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
---------------	--

Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
---------------	---

Gruppo funzionale	Destinazione d'uso
Gf 6 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura): attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (Artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii..

5. Modifiche di destinazione d'uso

Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità e sono coerenti con le norme di zona sono soggetti alle prescrizioni della normativa di settore vigente.

Qualora vi sia un cambio di destinazione d'uso nei 10 anni successivi all'ultimazione di lavori edilizi, lo stesso sarà considerato interconnesso e quindi assoggettato alla corresponsione dei contributi di costruzione.

6. In applicazione delle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme di zona, sono soggetti alla verifica dell'esigenza di aumentare o variare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria ove si configuri una nuova destinazione ad attività terziaria dei sottogruppi funzionali Gf 3.2, Gf 3.3, Gf 3.4 e Gf 3.5, nonché una nuova destinazione di attività di Pubblici esercizi del gruppo funzionale Gf 4 quando la SL interessata risulti maggiore di mq 150, in conformità a quanto previsto dall'Art. 16 delle NdA del PS. In questi casi, ove la dotazione di dette aree non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione minima prescritta dal Piano dei Servizi dovrà essere reperita in detta area, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Art. 5 - Aree di pertinenza

1. Si considerano aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati, quelle individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione, nonché dagli atti abilitativi, sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata saturata quando risultano realizzati edifici per una Superficie Lorda (SL) o per un volume (V) pari a quelli massimi consentiti dai rispettivi indici di piano.
2. Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa, nel caso di residui della capacità edificatoria.
3. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione.
4. È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, purché le rispettive aree appartengano alla stessa zona di cui al successivo Art. 13. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposito atto notarile che dovrà essere trascritto nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola. I trasferimenti volumetrici non sono mai ammessi fra aree soggette a pianificazione attuativa.
5. Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato alla verifica della trascrizione nei pubblici registri immobiliari dell'atto col quale si costituisce il vincolo di asservimento della relativa area di pertinenza. La bozza dell'atto dovrà essere allegata all'istanza edilizia. Prima del rilascio del Permesso di Costruire o della data di inizio lavori indicata nel modulo di presentazione della S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, è necessario presentare impegnativa unilaterale d'obbligo debitamente registrata all'Agenzia delle entrate, la formalizzazione dell'atto ed il suo deposito dovrà avvenire prima della fine dei lavori. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Art. 6 - Distanze

1. Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia (quali ad esempio il DM 1444/1968 e ss.mm.ii.), la distanza minima tra fabbricati, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà, è disciplinata dal presente articolo, che riprende e specifica in modo più dettagliato quanto riportato nelle DTU – Definizioni Tecniche Uniformi.
2. Le distanze minime da osservare fra i fabbricati (indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno) e i confini del lotto asservito e gli altri fabbricati, il ciglio stradale e gli spazi pubblici, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ovvero nel punto più prossimo, al netto dei corpi aggettanti aperti, purché non sporgenti per oltre m 1,50 dal fabbricato principale.
Oltre alle prescrizioni per le zone individuate dal Piano delle Regole, dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e nel Regolamento locale di Igiene.
Sono altresì considerati fabbricati anche i seminterrati così come definiti al precedente Art. 3, voce 21 delle DTU.
3. **Distanza minima delle costruzioni dal confine - Dc**
Nella verifica delle distanze delle costruzioni dal confine vanno osservate le più specifiche disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio Comunale.
4. **Distanza minima tra i fabbricati - Df**
La distanza fra i fabbricati viene misurata in senso ortogonale, fra le superfici esterne delle murature perimetrali degli stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti. Sono ammesse distanze inferiori, per gli edifici posti all'interno di piani urbanistici esecutivi o permessi di costruire convenzionati, con previsioni planivolumetriche, purché venga assicurato il corretto soleggiamento agli edifici.
Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dalle normative in materia e dai regolamenti comunali.
5. **Distanza minima dei fabbricati dagli spazi pubblici - Dp**
Nella verifica delle distanze dei fabbricati da spazi pubblici non stradali vanno osservate le più specifiche disposizioni dettate dal Regolamento Comunale.
6. **Distanza dalle strade - Ds**
In generale, fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato individuati e normati dal PR - Piano delle Regole la distanza minima degli edifici dalle strade si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.Lgs. 285/92 e ss.mm.ii.
L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.
Per gli interventi di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, qualora non ostino esigenze di sicurezza per la viabilità o prescrizioni di PGT, è consentito l'allineamento sul filo del fabbricato adiacente più vicino al confine con la sede stradale. In caso di ampliamento e sopralzo, sul filo del fabbricato esistente.
In caso di fabbricati antistanti, fatti salvi i casi di cui ai due commi precedenti, qualora la distanza corrispondente alla larghezza della sede stradale, maggiorata della larghezza degli arretramenti DS sia inferiore all'altezza della parte antistante del fabbricato più alto, la distanza fra i fabbricati deve essere aumentata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
Per gli interventi di costruzione di manufatti destinati a cabine elettriche, cabine di trasformazione del gas metano e simili, è consentita la costruzione a confine con la sede stradale, qualora non ostino esigenze di sicurezza per la viabilità, sempre fatta salva la larghezza minima della sede stradale prescritta dalla normativa di settore vigente in materia.

Nella verifica delle distanze dei fabbricati da spazi pubblici non stradali vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dal Regolamento Comunale.

7. Volumi accessori

La realizzazione delle pertinenze è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", purché la loro altezza "H" non superi i m 2,50 dall'estradosso nell'ambito della superficie compresa entro la distanza di m 5,00 da confine in oggetto.

Art. 7 - Parcheggi di dotazione privata

1. Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio previsti dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova costruzione (incluso l'ampliamento), di ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione, di mutamento di destinazione d'uso con o senza opere ove si configuri una nuova destinazione superiore a 150 mq di SL, o di recupero a fini abitativi dei sottotetti, devono essere riservati spazi a parcheggi privati, secondo le diverse categorie funzionali d'uso e per le quote di SL relativa, nella misura minima prevista dalla legislazione vigente.
2. In ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto successivamente specificato, la dotazione da reperire sarà calcolata pari mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SL per l'altezza virtuale di m 3.
3. In caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza, la dotazione di parcheggi privati non deve essere comunque inferiore ad un posto macchina per alloggio (avente una superficie netta minima di mq 12,50). In tutte le altre tipologie di intervento dovrà comunque essere mantenuta la dotazione preesistente.
4. Per le medie e grandi strutture di vendita sono obbligatorie le disposizioni specifiche contenute nelle presenti Norme di Attuazione.
5. Per impianti sportivi e in generale per le aree e gli edifici ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 utenti, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge in ragione della volumetria è obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 mq ogni utente.
6. Sono esclusi dall'obbligo di reperimento della dotazione di aree per parcheggi privati interventi di recupero dei rustici di origine agricola e quelli di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante.
7. Le aree a parcheggio privato di cui sopra:
 - possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico delle merci;
 - devono essere collocate nell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento; in caso di motivata impossibilità tecnica potranno essere collocate, anche solo in parte, esternamente all'area di pertinenza, purché all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza e siano poste in aree libere da vincoli di pertinenza relativi ad altri edifici e di cui il richiedente dimostri la piena proprietà; in tale caso devono essere asservite con vincoli di pertinenza e di destinazione trascritto presso l'Agenzia delle Entrate;

- nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, purché siano prossime o prospicienti al lotto asservito all'edificazione, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico dell'area sovrastante;
- qualora relative a interventi di mutamento di destinazione d'uso sono verificate a congruaggio rispetto a quelle previste per la precedente destinazione, fatto salvo l'eventuale obbligo pregresso e non soddisfatto di conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, in particolare all'Art. 41-sexies della L. 1150/1942 e ss.mm.ii. e alla L. 122/89 e ss.mm.ii.;
- qualora relative a interventi di recupero dei sottotetti si applica quanto previsto dall'Art. 64, comma 3, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.;
- non sono monetizzabili, salvo il caso previsto dall'Art. 64 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. relativo al recupero dei sottotetti.

8. Ferma restando la verifica di cui ai precedenti commi, per gli interventi di nuova costruzione (inclusi la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento) per le destinazioni d'uso di seguito specificate, si deve altresì accertare la presenza delle seguenti quantità minime (espresse in rapporto alla SL) di spazi destinati a parcheggio privato, tenendo conto della superficie degli stalli al netto dagli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci (superficie netta degli stalli):
- | | |
|---|-----|
| a) Residenza, attrezzature ricettive (alberghi, residence e simili), esercizi commerciali di vicinato:..... | 1/5 |
| b) Uffici:..... | 1/4 |
| c) Cinema, teatri, e simili:..... | 1/1 |
| d) Impianti sportivi, in aggiunta all'eventuale dotazione per prevista presenza di pubblico, e con riferimento alla SL dei locali destinati a servizi igienici e a spogliatoi | 2/1 |
9. In tutte le zone edificabili individuate dal presente Piano delle Regole, è consentito derogare dal parametro dettato per l'indice di copertura (IC) ai fini della realizzazione delle quantità minime, o inferiore, di superficie a parcheggi privati dettate dal presente articolo, ferma restando la disciplina delle superfici filtranti contenuta nei regolamenti comunali (R.L.I. ed R.E.). E' altresì consentito derogare dal parametro dettato dall'indice di copertura (IC) nei casi della realizzazione dei parcheggi pertinenziali relativi agli interventi di cui all'Art. 46, comma 4 delle presenti Norme di Attuazione (interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari).
10. Per i parcheggi privati realizzati su superficie aperta, è prescritta la dotazione minima di alberi per ciascun posto auto come previsto dal vigente "Regolamento comunale per la gestione e tutela del verde pubblico e privato".

Art. 8 - Definizione degli interventi edilizi

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 3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., cui si rimanda.

Art. 9 - Attuazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso:

- a) Titolo abilitativo semplice: Permesso di Costruire, anche nella forma della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A. e S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire), Comunicazione di Inizio Attività Asseverata (C.I.L.A.) e secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia;
- b) Permesso di Costruire Convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, nei casi previsti dalle presenti Norme di Attuazione;
- c) Piani Attuativi.

2. **Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato.**

È sempre condizionato alla stipula di una convenzione il permesso di costruire quando:

- sia prevista la contestuale cessione di aree per opere pubbliche, ovvero la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo dal contributo di costruzione, fermo restando quanto previsto dalla legislazione statale in merito agli Appalti pubblici;
- sia prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di servizi, fermo restando quanto previsto dalla legislazione statale in merito agli Appalti pubblici, anche privati d'interesse generale, su aree a servizi come individuate dal Piano dei Servizi, salvi specifici casi da questo disciplinati;
- sia richiesto, in sostituzione di un Piano Attuativo conforme al PGT, ai sensi dell'Art. 14, comma 1 bis, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

Quando il titolo abilitativo è condizionato alla stipula di convenzione, il testo dell'accordo presentato dall'interessato è approvato dalla Giunta Comunale o, nei casi previsti dalla legislazione vigente, dal Consiglio Comunale.

Le convenzioni cui viene subordinato il rilascio dei permessi di costruire sono sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale, dai soggetti attuatori degli interventi e dai proprietari degli immobili interessati, e stipulate e trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori, prima dell'efficacia dei titoli abilitativi. Esse contengono l'impegno ad attuare progetti planivolumetrici coerenti con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, conformi al Piano delle Regole.

Devono essere concordati, con l'Amministrazione Comunale, gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi previsti dal PGT da eseguire a cura e spese del titolare del titolo abilitativo, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento all'Amministrazione Comunale, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici (che possono essere modulati in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, ai sensi dell'Art. 28-bis, comma 5, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Gli obblighi convenzionali dovranno essere garantiti da idonea fideiussione.

Nelle predette convenzioni possono essere stabiliti impegni in ordine alla cessione di aree e alla realizzazione di opere di urbanizzazione esterne agli ambiti ove sono localizzati gli interventi.

Le convenzioni stipulate sono allegate o richiamate ai titoli abilitativi edilizi quali parti integranti e sostanziali degli stessi.

3. **Attuazione tramite Piani Attuativi**

Le presenti Norme di Attuazione e, con apposite perimetrazioni e simbologia, gli elaborati tecnici prescrittivi del PR – Piano delle Regole individuano gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata e stipula della relativa convenzione ai sensi dell'Art. 46 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.; la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'Art. 3, comma 1, lett. f), del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi e stipula della relativa convenzione, salvo quanto previsto dall'Art. 14 –Ambiti della Rigenerazione urbana (AR) delle Disposizioni attuative del DP.

I Piani Attuativi sono corredati dagli elaborati tecnici, come stabilito dal Regolamento Edilizio, e da una convenzione da stipulare entro 12 mesi dalla data di approvazione del piano stesso, a pena di decadenza del medesimo, avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da stipulare a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da trascrivere a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

I Piani Attuativi sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale, altresì, in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT (anche in conformità a quanto prescritto nelle Disposizioni attuative del DP), nel rispetto del PS e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche dei singoli ambiti contenute nelle presenti Norme di Attuazione.

Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria del Piano Attuativo gli edifici esistenti dei quali gli stessi Piani Attuativi prevedano il mantenimento con destinazioni d'uso non classificabili, in base al PS, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale. All'interno dei singoli comparti edificatori l'agibilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla demolizione degli edifici esistenti dei quali non sia previsto il mantenimento.

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti Norme di Attuazione, i Piani Attuativi, possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT (Schede PA) e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico secondo valutazione tecnico discrezionale da effettuarsi in sede di istruttoria della proposta di Piano Attuativo; possono inoltre individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente che, tenendo conto della dimensione specifica dell'intervento, garantiscano un'organica attuazione delle previsioni ed il raggiungimento degli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione.

In fase di esecuzione sono ammesse modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'Art. 14, comma 12, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.; la verifica delle condizioni ivi stabilite è svolta mediante istruttoria tecnica d'ufficio dei titoli abilitativi che prevedono le suddette modificazioni.

All'interno degli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa individuati sugli elaborati del presente PGT (PA, AT e AR), salvo quanto espressamente indicato in ciascuna scheda di riferimento, fino all'approvazione del Piano Attuativo stesso, sono ammesse le destinazioni d'uso autorizzate, con interventi edilizi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere Piani Attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

All'interno di tutti gli areali individuati quali PA, fintanto che non venga dato corso alla pianificazione attuativa, sono consentite solamente attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, con possibilità di dare continuità all'attività in essere. È consentito pertanto l'utilizzo degli edifici e loro pertinenze, nei limiti della SL esistente, in conformità alle destinazioni autorizzate, senza che possa intercorrere alcuna variazione d'uso.

Non è mai consentito il trasferimento dei diritti edificatori generatisi all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa né verso altri PA, né verso qualsiasi altra zona o comparto di PGT.

4. Cessione di aree per opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite all'Art. 4 comma 1 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e ss.mm.ii., all'Art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e l'Art. 44 della LR 12/2005 e ss.mm.ii..

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite all'Art. 4 comma 1 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e ss.mm.ii., all'Art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e l'Art. 44 della LR 12/2005 e ss.mm.ii..

La sussistenza delle opere primarie è condizione vincolante per l'ottenimento dei titoli abilitativi. Il Comune e/o i diretti interessati nelle forme e nelle modalità stabilite dalla legislazione vigente sono preposti alla realizzazione delle opere suddette al fine di un ordinato e programmato sviluppo del territorio.

L'esecuzione dei Piani Attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione.

Qualora dette aree siano individuate nell'azzonamento del Piano delle Regole all'interno del perimetro di un comparto, fatto salvo che la loro quantità non può essere ridotta e che non ne è consentita la monetizzazione, è possibile una loro differente localizzazione da specificarsi in sede di predisposizione e approvazione del Piano Attuativo.

5. Documentazione a corredo dei Piani Attuativi

Per la documentazione a corredo dei Piani Attuativi in aree libere e dei Piani Attuativi in aree edificate si rimanda a quanto disciplinato nel vigente Regolamento Edilizio.

Per i Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex lege 167/62, per i lotti compresi nel Piano di Zona del CIMEP si applicano le relative norme vigenti; negli altri casi è prescritta la seguente documentazione:

- Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo.
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, di quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle zone destinate all'edilizia economica e popolare;
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà.
- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi;
- Suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione e l'ubicazione della volumetria dei singoli lotti.

- Individuazione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

Art. 10 - Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

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.
2. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, 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 e ss.mm.ii.. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA..
3. Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse, secondo quanto prescritto dalle disposizioni specifiche contenute dalla legislazione vigente in materia nonché nel Regolamento Edilizio Comunale.
4. Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni del Consiglio Comunale in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico, ivi compreso il Regolamento per l'installazione degli Impianti di Telecomunicazione e Radiotelevisione.

Art. 11 - Invarianza idraulica e idrologica

1. Ai sensi dell'Art. 58-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii. i principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'Art. 3, comma 1, lettere d), e) e f) del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e comunque 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 e ss.mm.ii. pubblicato sul BURL in data 27.11.2017.
2. Le presenti Norme di Attuazione si intenderanno integrate dalle ulteriori prescrizioni eventualmente contenute nello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico", predisposto ai sensi dell'Art. 14 del R.R. sopra richiamato.

Art. 12 - Impianti solari termici/fotovoltaici e manufatti vari

1. Non vengono introdotte norme di dettaglio in quanto si rimanda alla specifica disciplina in materia statale e regionale, ribadendo che per quanto riguarda il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.
2. Previo ottenimento del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e la Qualità dell'Abitare, per gli interventi di cui al presente articolo, sono previste le seguenti misure mitigative:
 - realizzazione di fascia a verde alberata lungo il perimetro dell'area di intervento con profondità minima di 10 metri;

- nel caso in cui l'area sia adiacente ai tessuti della Città dell'Abitare, tale fascia dovrà avere una profondità minima di 20 metri e realizzata su terrapieno.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLE AREE

Capo I - DISCIPLINA DEL TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

Art. 13 - Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti, zone e nuclei di antica formazione

1. Il Piano delle Regole individua, all'interno del TUC – Tessuto Urbano Consolidato, gli ambiti A, B e D, ulteriormente suddivisi in zone aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

Città Storica:

- Zona A – Impianto storico

Città dell'Abitare:

- Zona B1 – Residenziale ad alta densità
- Zona B2 – Residenziale a media densità
- Zona B3 – Residenziale a bassa densità
- Zona B4 – Residenziale in regime giuridico regolato

Città delle Attività Economiche:

- Zona D1 – Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale
- Zona D2 e D2bis – Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale e per l'attività terziaria di produzione di servizi e depositi all'aperto connessi alle attività produttive
- Zona D3 – Insediamenti esistenti per la produzione terziaria di servizi
- ID – Impianti per la distribuzione
- AC – Ambito di Cava
- ANT – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Città delle Infrastrutture:

- IF - Impianti ferroviari
- ST - Sistema stradale

Sistema Rurale, Paesistico e Ambientale:

- Zone E – Aree destinate all'agricoltura
- Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

Fanno altresì parte del TUC – Tessuto Urbano Consolidato i seguenti ambiti:

- PA - Piani Attuativi (per la cui disciplina si rinvia alle Schede PA delle Norme di Attuazione del PR);
- AR - Ambiti della Rigenerazione Urbana - LR 18/2019 (per la cui disciplina si rimanda alle Schede AR delle Disposizioni Attuative del DP);
- Città dei Servizi (per la cui disciplina si rinvia alle Norme di Attuazione del PS).

2. Per ognuna delle suddette zone le presenti Norme di Attuazione definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.
3. Le tavole di azionamento individuano altresì il perimetro di antica formazione del capoluogo e delle frazioni, desunti dalla cartografia IGM prima levata (1888).

4. Non è mai consentito il trasferimento dei diritti edificatori generatisi fra le diverse zone omogenee né all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (PA, AR, AT).

Non è mai consentito il trasferimento dei diritti edificatori generatisi negli ambiti di pianificazione attuativa (PA, AR, AT) verso qualsiasi altra zona o comparto di PGT.

E' sempre consentito il trasferimento dei diritti edificatori fra le stesse zone omogenea poste in adiacenza.

Art. 14 - Criteri di determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato

1. Salvaguardia delle SL e delle volumetrie esistenti.

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., prevede la salvaguardia dell'esistente. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è pertanto ammesso il mantenimento delle SL e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di Piano. In ogni caso, il volume esistente prima degli interventi di demolizione, dovrà essere quantificato e asseverato secondo i criteri di calcolo delle presenti Norme di Attuazione, e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

2. Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Nelle zone edificabili del tessuto consolidato residenziale e produttivo, gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SL destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, descritta nel Piano dei Servizi. Dette superfici devono essere computate nella SL massima dell'intervento oggetto della procedura abilitativa per il limite massimo del 30% della SL stessa.

Art. 15 - Zone residenziali consolidate: norme generali

1. Sono gli ambiti A e B del Tessuto Urbano Consolidato, occupati da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, articolati nelle zone contraddistinte con le sigle A, B1, B2, B3 e B4, identificate negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- a) la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- b) il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- c) il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato; il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e delle sue parti.

Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a salvaguardare le altezze massime prevalenti nell'isolato e gli allineamenti esistenti su spazi pubblici, nel rispetto degli indici e parametri di cui alle presenti NdA del PR.

3. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle zone A e B è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf 1).

Alle condizioni di cui al precedente Art. 4 sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- a) le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività

svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;

- b) le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3) ad esclusione del Gf 3.5;
- c) le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4) qualora queste ultime siano supportate da idonea valutazione di impatto e clima acustico atta a dimostrare il mancato superamento dei limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;
- d) Le attività di commercio al dettaglio (gruppo funzionale Gf5) sono ammesse alle condizioni di cui all'Art. 4 a all'Art. 36.

Sono espressamente escluse:

- a) le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (Gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- b) le attività terziarie riferite al sottogruppo funzionale Gf 3.5;
- c) le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

4. Volumi accessori

Si rimanda a quanto stabilito dall'art. 6, comma 7, delle presenti Norme di Attuazione.

5. Condizioni particolari per la modifica delle destinazioni d'uso

Nell'ambito delle zone A e B, stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, la modifica, anche in assenza di opere, da altra destinazione d'uso con costituzione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili, è consentita subordinatamente alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui alle presenti Norme di Attuazione.

E' fatta salva la necessità di verifica di cui ai precedenti articoli 4 e 7 e, per quanto riguarda le attività commerciali, all'art. 36 delle presenti Norme di Attuazione.

6. Condizioni particolari per l'ottenimento del titolo abilitativo

All'interno del TUC è fatto obbligo di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato quando l'intervento riguardi una SF maggiore o uguale a mq 5.000, adottando un indice If uguale all'indice assegnato a ogni zona, fatto salvo quanto disposto al successivo Art. 16 per le zone A – Impianto storico. In tal caso è obbligatoria la cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria (S2) nella misura minima prevista dal Piano dei Servizi.

CITTÀ STORICA

Art. 16 - Zona A - Impianto storico

1. Definizione

Comprende aree, costruzioni ed i principali complessi rurali di origine storica, di rilevante valore nel paesaggio urbano, per la conservazione dell'impianto morfologico, per la qualità architettonica degli edifici ovvero per la significatività della tipologia edilizia.

La "Zona A - Impianto storico" corrisponde ai centri di più antica costituzione della Città di Bollate: Ospiate, Bollate Centro, Cascina del Sole, Cassina Nuova, oltre ad alcuni edifici isolati riconducibili al sistema delle cascine agricole.

- 2. All'interno della Città storica, gli edifici esistenti sono stati classificati, con riferimento alle situazioni insediative, alle tipologie e alle caratteristiche architettoniche e urbanistiche, definendo per tutti gli edifici della Città storica puntuali modalità di intervento secondo le seguenti classi:

- A - Edifici di particolare pregio;

- B - Edifici di impianto storico;
- C - Edifici rustici di impianto storico;
- D - Altri edifici.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la "Zona A – Impianto storico" è individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono fatti salvi i perimetri di aree assoggettate a Piano di Recupero prescritti in base a delibere già approvate dal Consiglio Comunale. Qualora emerga l'esigenza di individuare nuovi perimetri di aree da assoggettare a Piano di Recupero o di correggere i perimetri già individuati, il Comune vi provvederà con specifica delibera di Consiglio Comunale.

3. Modalità di intervento

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi ammessi per le diverse classi di edifici come individuate nelle tavole di Piano.

	TIPOLOGIA	PRESCRIZIONI	TIPO DI INTERVENTO
A	Edifici di particolare pregio	Conservazione integrale	Restauro e risanamento conservativo
B	Edifici di impianto storico	Conservazione dell'involucro esterno	Ristrutturazione edilizia conservativa; Ristrutturazione edilizia con recupero a residenza per i soli edifici rustici.
C	Edifici rustici di impianto storico	Allineamenti, ove indicato nelle tavole di piano	Ristrutturazione edilizia con recupero a residenza o per le altre funzioni compatibili
D	Altri edifici	Allineamenti, ove indicato nelle tavole di piano	Ristrutturazione edilizia o demolizione e nuova costruzione

4. Capacità volumetrica

Nella zona A la volumetria ammessa è pari alla volumetria esistente, ivi compresi i rustici di origine agricola. Per i singoli lotti ineditati o parzialmente edificati, che non costituiscano pertinenza funzionale o morfologica degli edifici esistenti (quali le superfici delle corti individuate in catasto con mappali distinti dai fabbricati che le delimitano e dei quali costituiscono lo spazio principale di accesso e distribuzione) nei casi in cui la SL esistente determini un $U_f < 0,8 \text{ mq/mq}$, è consentita la nuova edificazione, previo Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo, fino al raggiungimento di detto indice, nel rispetto delle prescrizioni di zona di carattere morfologico. Lo stesso indice è applicabile come sopra citato per i singoli lotti ineditati. Per gli interventi in zona A comprendenti rustici di origine agricola, identificati nella Tav. "PR3 – Modalità di intervento per gli edifici della Città Storica", la relativa SL, per le parti comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché non delimitata o solo parzialmente delimitata da murature perimetrali, viene considerata come esistente a tutti gli effetti ai fini della volumetria massima ammessa, anche per i piani non accessibili con scale fisse (fienili).

Agli effetti dell'applicazione della presente norma è possibile considerare come superficie di un unico lotto la superficie complessiva di più lotti in possesso dei requisiti di cui al comma precedente, purché direttamente confinanti.

E' fatto obbligo di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato per:

- a) gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici non utilizzati, ivi compresi i rustici di origine agricola, di volumetria complessiva esistente maggiore o uguale a mc. 1.000. In tal caso la volumetria ammessa è pari alla volumetria esistente, fatti salvi gli eventuali incrementi afferenti all'applicazione della normativa sull'efficienza energetica degli edifici e secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio;
- b) gli interventi su ambiti perimetrati ed assoggettati a Piano di Recupero ai sensi art. 27 della legge 457/78 per iniziativa pubblica o su proposta degli operatori privati. In tal caso l'ambito dovrà contenere interamente uno o più lotti catastalmente definiti alla data di adozione del PGT. In tal caso la volumetria ammessa è pari alla volumetria esistente, con un incremento massimo del 10%, che può essere elevato al massimo del 20% in caso di applicazione della normativa sull'efficienza energetica degli edifici e secondo nelle modalità previste da Regolamento Edilizio, per i Piani Attuativi che riguardano tutti gli edifici costitutivi di una delle corti unitarie individuate dalla tav. PR2.

5. Sottotetti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, con esclusione della realizzazione di nuovi abbaini.

Tale limitazione non si applica nel caso di interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, fatto salvo per gli edifici ricadenti all'interno della categoria "Edifici di particolare pregio" di cui al precedente punto 16.3.

6. Altezza dei fabbricati

Ferma restando la facoltà di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, sopra disciplinata, l'altezza dei fabbricati ricadenti nella zona A, può in ogni caso raggiungere:

- due piani fuori terra per gli edifici prospettanti sullo spazio pubblico;
- tre piani fuori terra in tutti gli altri casi.

La realizzazione di fabbricati con altezza di tre piani fuori terra prospicienti lo spazio pubblico, è consentita per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a Permesso di Costruire Convenzionato purché venga dimostrato il corretto inserimento del fabbricato nel contesto urbano disegnato dalla cortina stradale e dai fronti dei fabbricati fronteggianti. Comunque in caso di Pianificazione Attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato altezze superiori sono consentite purché venga dimostrato il corretto inserimento del fabbricato nel contesto urbano disegnato.

7. Corti unitarie

Nella Tav. "PR3 – Modalità di intervento per gli edifici della Città Storica" sono individuate le corti unitarie la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni. Gli edifici o manufatti non campiti con apposito colore, nella stessa tavola, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi (manutenzione ordinaria, straordinaria, e risanamento conservativo e demolizione). Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree.

Si precisa che i perimetri delle corti individuate graficamente nella Tav. "PR3 – Modalità di intervento per gli edifici della Città Storica" sono indicativi e hanno lo scopo di identificare i sistemi edilizi definiti come "corti unitarie". La forma e la posizione dei predetti perimetri non indicano una delimitazione vincolante in senso assoluto e gli interventi edilizi saranno pertanto valutati di volta in volta in sede di Commissione per il Paesaggio e la Qualità dell'Abitare.

Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali della corte.

In caso di trasformazioni, riguardanti uno stesso immobile classificato nella Tav. "PR3 – Modalità di intervento per gli edifici della Città Storica", con due diverse categorie/gradì di intervento (o maggiori di 2 categorie/gradì di intervento), si possono ritenere ammissibili interventi unitari subordinati al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, a condizione che:

- a) tali interventi unitari, anche con modifica di sagoma, non comportino nessun aumento volumetrico e di SL rispetto a quanto previsto in ciascuna classe di appartenenza degli edifici come individuate nel precedente comma 3;
- b) le proposte progettuali (debitamente inserite nel contesto edilizio circostante) siano obbligatoriamente sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio e la Qualità dell'Abitare per l'esame dell'impatto paesistico (anche se sotto soglia).

8. Documentazione a corredo dei progetti

Per tutti i progetti edilizi riguardanti edifici trattati nel presente articolo, a qualunque procedura abilitativa siano assoggettati, la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso, secondo il metodo del restauro.

9. Indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche delle zone di impianto storico

Gli edifici compresi nella zona A costituiscono, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo. In generale pertanto, ferme restando le norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, gli interventi devono tendere alla conservazione della tipo-morfologia degli edifici esistenti ed essere coerenti con le seguenti prescrizioni indicazioni.

Sopralzi

Gli interventi di sopralzo su edifici costituenti cortine stradali, anche in applicazione delle norme sul recupero abitativo dei sottotetti, devono tendere a garantire l'allineamento delle quote di gronda con le costruzioni adiacenti, a non costituire nuovi frontespizi ciechi e a eliminare se possibile quelli esistenti. L'allineamento delle aperture deve avvenire tenendo conto di assi di simmetria. Al fine della verifica di tali indirizzi, per gli interventi significativi dal punto di vista del rapporto con l'ambiente circostante, esistente o prefigurato da strumenti urbanistici adottati o da altri progetti edilizi in corso di attuazione, i relativi progetti devono essere corredati da esauriente documentazione specifica sul contesto costituito dagli edifici confinanti e prospicienti.

Coperture

Le coperture degli edifici devono essere realizzate con tetto a falde e manto di impermeabilizzazione in tegole rosse a canale (coppi e simili) e marsigliesi, in lastre metalliche in colori scuri o rame. Il raccordo tra le pareti esterne e la copertura deve essere realizzato con cornicione sottostante la falda sporgente.

Facciate

Le facciate degli edifici compresi in zona di recupero saranno finite con intonaci a civile per esterni colorato in pasta o tinteggiato a fresco, con colori ricorrenti del posto (terre naturali), salvo più precise prescrizioni connesse alle specifiche caratteristiche del contesto urbano. E' espressamente vietato l'impiego di tinteggiature e intonaci plastici, cemento a vista e rivestimenti in materiale ceramico o simile.

Sono vietati nuove logge e nuovi balconi in aggetto sullo spazio pubblico.

I pluviali a vista saranno metallici verniciati in colori scuri o rame.

Gli interventi che comportano modifica dei colori di facciata devono essere corredati da documentazione appropriata dei colori degli edifici limitrofi e fronteggianti, e da campionatura appropriata dei colori previsti dal progetto.

Serramenti

Devono essere in legno, o con finitura esterna in legno oppure effetto legno. L'oscuramento dall'esterno deve essere preferibilmente realizzato con persiane, o in alternativa con avvolgibili nel caso siano già presenti nell'edificio esistente fin dalla sua realizzazione.

Nel caso di apertura di nuove finestre o di modifica di quelle esistenti, l'intervento deve tendere a conservare o ricostituire l'ordinata partitura dei vuoti in fasce orizzontali e verticali di altezza e larghezza rispettivamente costanti, secondo i criteri compositivi prevalenti nella zona.

Portoni e vetrine

Sono espressamente vietati, i portoni e le vetrine in metallo naturale (o trattato con effetto apparente di metallo naturale).

I portoni devono essere realizzati in materiali lignei, con finitura esterna in legno oppure effetto legno, le vetrine dovranno essere progettate prevedendo gli spazi porta-insegna, con saracinesche a rullo o a maglia aperta in metallo verniciato colore scuro.

Parapetti, inferriate e recinzioni

I parapetti di balconi e ballatoi, le inferriate delle finestre e le parti trasparenti delle recinzioni, compresi i cancelli, devono di norma essere realizzati in aste o bacchette metalliche, e comunque in modo omogeneo per l'intero edificio. Le recinzioni devono avere un basamento di altezza massima m 0,80.

Cortili

I cortili esistenti non potranno essere suddivisi in base alle proprietà catastali con recinzioni di qualsiasi tipo; sono ammesse articolazioni con siepi basse o soluzioni che consentano comunque la percezione unitaria dello spazio aperto. E' vietata la pavimentazione in asfalto.

10. **Esame dell'impatto paesistico**

I progetti che propongono soluzioni non coerenti con i precedenti indirizzi sono comunque soggetti all'Esame dell'Impatto Paesistico, previsto dal Piano Paesistico Regionale nonché dal Regolamento Edilizio vigente e ogni caso (anche se sotto soglia) sottoposti alla valutazione della Commissione per il Paesaggio e la Qualità dell'Abitare.

CITTÀ DELL'ABITARE

Art. 17 - Zona B1 – Residenziale ad alta densità

1. Definizione

La zona B1 comprende le parti del tessuto consolidato realizzato sulla base dei Piani Attuativi dei precedenti strumenti urbanistici generali e quelle di maggiore densità realizzate nel periodo precedente.

2. Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IF = 2,8 mc/mq
- IC = 40%
- H = m 18,50

$D_c = H/2$ - minimo m 5
 $D_f = H$ - minimo m 10
 $D_s = m 5$

3. Applicazione

Nei lotti risultanti dall'esecuzione di Piani Attuavi approvati dello strumento urbanistico previgente, si applicano le disposizioni del successivo Art. 48.

I parametri D_c , D_f (fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia) e D_s sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Art. 18 - Zona B2 - Residenziale a media densità

1. Definizione

La zona B2 è identificata negli elaborati grafici del Piano, e comprende le parti edificate prevalentemente in serie aperta, a edifici in linea o a palazzine. Comprende in particolare la maggior parte degli insediamenti sorti in assenza di piano negli anni Cinquanta e Sessanta ("coree").

2. Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$IF = 1,6$ mc/mq
 $IC = 35\%$
 $H = m 10,50$
 $D_c = H/2$ - minimo m 5
 $D_f = H$ - minimo m 10
 $D_s = m 5$

3. Applicazione

Nei lotti risultanti dall'esecuzione di Piani Attuavi approvati dello strumento urbanistico previgente, si applicano le disposizioni del successivo Art. 48.

I parametri D_c , D_f (fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia) e D_s sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

4. Zona speciale con vincolo tipologico

Nelle zone residenziali B2 con vincolo tipologico, identificate nelle tavole PR1 e PR2 con specifica simbologia grafica, ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle tipologie esistenti e delle seguenti prescrizioni particolari.

Le aree libere da costruzioni devono essere sistemate a giardino con divieto di costruzione anche in sottosuolo, salvo che per la realizzazione di autorimesse interrato, con formazione di una sovrastante coltre di terra di coltivo, da sistemare parimenti a giardino o fuori terra nel limite previsto dalla Legge 122/89.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione su lotti precedentemente edificati possono aver luogo solo all'interno del perimetro e della sagoma del fabbricato preesistente, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo e in ogni caso mantenendo a giardino tutti gli spazi liberi esistenti.

In caso di interventi su lotti ineditati, le nuove costruzioni dovranno uniformarsi agli allineamenti sul fronte stradale dei fabbricati adiacenti.

Art. 19 - Zona B3 - Residenziale a bassa densità

1. Definizione

La zona B3 comprende le parti residenziali edificate prevalentemente a palazzine, ville o villini di modesta dimensione con presenza rilevante di giardini privati.

2. Indici e parametri

Per questa zona il Piano delle Regole prevede il mantenimento delle volumetrie e dei giardini esistenti, considerati come elementi caratterizzanti della tipologia edilizia e della morfologia urbana. L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF = 1,0 mc/mq

IC = 30%

H = m 10,50

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

3. Applicazione

Nei lotti risultanti dall'esecuzione di Piani Attuativi approvati dello strumento urbanistico previgente, si applicano le disposizioni del successivo Art. 48.

I parametri Dc, Df (fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia) e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con la zona destinata all'attività agricola, particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione sia architettonica degli edifici, sia paesaggistica delle aree libere comprese tra l'edificato e la zona agricola, costituenti nel loro insieme le zone di margine tra paesaggio urbano e agrario.

Art. 20 - Zona B4 – Residenziale in regime giuridico regolato

1. Definizione

La zona B4 comprende le aree residenziali specificamente dedicate alle politiche sociali per la casa, attraverso una gamma di iniziative di vario grado, volte ad agevolare l'accesso della cittadinanza al bene primario dell'abitazione, applicando un regime giuridico ed economico regolato, con valori calmierati di locazione e/o di vendita.

2. Indici e parametri

La regolazione insediativa e le modalità di intervento sono riportate al precedente Art. 44 per ogni singolo ambito di intervento appositamente contrassegnato. I valori della ST o SF ivi riportati costituiscono un riferimento indicativo, che non influenza la capacità edificatoria, mentre il valore della SL ha contenuto prescrittivo e vincolante.

CITTÀ DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Art. 21 - Zone del tessuto edificato produttivo: norme generali

1. Le zone D1, D2, D2 bis e D3, identificate negli elaborati grafici del Piano delle Regole, costituiscono il tessuto produttivo consolidato, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di modesto ampliamento dell'esistente.
2. **Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri**
Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SL destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione.
3. Gli interventi di nuova costruzione, anche se previsti tramite preventiva demolizione di edifici esistenti:
 - a) devono tendere a salvaguardare gli allineamenti esistenti su spazi pubblici: a tal fine sono derogabili i parametri Dc, Dp e Ds;
 - b) sono assoggettati a pianificazione attuativa ovvero Permesso di Costruire convenzionato ove la relativa SF sia superiore a 5.000 mq.
4. **Destinazioni d'uso**
Fatte salve le norme specifiche per le singole zone D1, D2, D2 bis e D3, sono escluse:
 - a) la destinazione residenziale (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di servizio entro i limiti di cui all'Art. 4, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva;
 - b) le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti incompatibili con i limiti normativi vigenti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 4 a all'Art. 36.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate, deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SL destinate rispettivamente:

 - a) a produzione vera e propria di beni materiali, ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;
 - b) a uffici o altre attività terziarie.

Art. 22 - Zona D1 - Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale

1. **Definizione**
Lo stato di fatto è caratterizzato dalla presenza prevalente di attività di produzione di beni materiali: insediamenti produttivi esistenti e in attività, prevalentemente industriali o artigianali (ambienti per la produzione manifatturiera vera e propria, magazzini, uffici tecnici e amministrativi, attività di ricerca e laboratorio, spazi espositivi connessi a dette attività produttive insediate nella zona, residenza pertinenziale), con presenza marginale di lotti ineditati.

2. Destinazioni d'uso

A specificazione delle norme generali delle Zone del tessuto consolidato produttivo, la destinazione d'uso principale della zona D1 è l'attività del settore secondario (Gf 2). Sono inoltre consentiti le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4). Il commercio all'ingrosso (Gf 2.5) è assimilato a tutti gli effetti all'attività industriale- artigiana.

Le destinazioni escluse sono:

- a) la residenza (Gf 1) con la sola eccezione della residenza di servizio entro i limiti di cui all'Art. 4;
- b) gli insediamenti terziari (Gf 3) non di pertinenza delle attività industriali-artigianali;

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'Art. 4 e all'Art. 36.

3. Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale

Nella zona D1, per la quale la destinazione d'uso principale è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali, la destinazione di parte della SL a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SL complessivamente ammessa, al netto delle superfici destinate a residenza o ad attrezzature di natura sociale e ricreativa per gli addetti alle produzioni, e viene a tutti gli effetti considerata come parte delle attività produttive. Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SL complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte destinata alle funzioni terziarie nell'ambito di un'unità immobiliare complessivamente destinata alla produzione di tipo industriale-artigianale, sia superiore al limite del 30% della SL complessiva, detta parte, per la quota eccedente il limite di cui sopra, sarà considerata a tutti gli effetti come SL a destinazione terziaria.

4. Indici e parametri

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, la campagna. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia, quando le condizioni dello stato di fatto ne configurino la possibilità.

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

UF = 1,0 mq/mq

IC = 65%

H = m 12,00

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 10

Nelle nuove realizzazioni, ove possibile, dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, le aree agricole. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando le condizioni dello stato di fatto ne configurino la possibilità.

5. Applicazione

Nei lotti risultanti dall'esecuzione di Piani Attuativi approvati ed in itinere dello strumento urbanistico previgente, si applicano le disposizioni del successivo art. 48.

I parametri Dc, Df (fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia) e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

6. Norma particolare per l'Indice di copertura e l'altezza massima

È ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un IC = 10% in aggiunta al IC di cui al precedente comma 4.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SL esistenti, anche dell'Indice di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di m 12 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

7. Piani Attuativi

È fatto obbligo di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato in caso di SF maggiore a mq 5.000. In tal caso si adotta l'indice IF= 0,8 mq/mq, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti Norme di Attuazione.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, in particolare per le recinzioni, cui i singoli permessi di costruire dovranno uniformarsi.

Art. 23 - Zona D2 e D2 bis -Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale e per l'attività terziaria di produzione di servizi e depositi all'aperto connessi alle attività produttive

1. Definizione

Lo stato di fatto è caratterizzato dalla compresenza, anche nell'ambito di una stessa unità locale, di attività di produzione di beni materiali e di servizi: insediamenti produttivi esistenti e in attività, prevalentemente industriali o artigianali (ambienti per la produzione manifatturiera vera e propria, magazzini, uffici tecnici e amministrativi, attività di ricerca e laboratorio, spazi espositivi connessi a dette attività produttive insediate nella zona, residenza pertinenziale), nonché depositi all'aperto (D2 bis) con presenza significativa di attività terziarie (magazzini di attività commerciali, sedi di attività professionali, di ricerca e laboratorio, di servizio alle imprese, collegate con le attività produttive presenti o da esse autonome).

2. Destinazioni d'uso

A specificazione delle norme generali delle Zone del tessuto consolidato produttivo, le destinazioni d'uso principali della zona D2 sono l'attività del settore secondario (Gf 2) e terziario (Gf 3). Sono inoltre consentiti le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4). Il commercio all'ingrosso (Gf 2.5) è assimilato a tutti gli effetti all'attività industriale-artigianale. Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'Art. 4 e all'Art. 36.

Le destinazioni escluse sono:

- a) la residenza (Gf 1) con la sola eccezione della residenza di servizio entro i limiti di cui all'Art. 4;
- b) le attività terziarie riferite al sottogruppo funzionale Gf 3.5.

Altresì le destinazioni d'uso principali della zona D2 bis sono le attività del settore secondario (Gf2), con particolare riguardo alle attività di recupero e commercio all'ingrosso di materiali da recupero nonché di industria delle costruzioni, ivi compresi ambienti per la produzione manifatturiera vera e propria, magazzini, uffici tecnici e amministrativi.

3. Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale

Nella zona D2 la destinazione di parte della SL degli edifici con destinazione industriale- artigianale a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SL complessivamente ammessa, al netto delle superfici destinate a residenza o ad attrezzature di natura sociale e ricreativa per gli addetti alle produzioni, e viene a tutti gli effetti considerata come parte delle attività produttive.

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SL complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% della SL complessiva, ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SL a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stationamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

- a) stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria, anche in assenza di opere, in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili con destinazione terziaria la cui SL risulti maggiore di mq 600, o in tutti i casi in cui le attività, di prestazione di servizi ovvero commerciali, comportino affluenza di pubblico, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenti, nella quantità minima prevista dalle presenti Norme di Attuazione;
- b) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SL, eventualmente monetizzabile.

4. Indici e parametri

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

UF = 0,9 mq/mq

IC = 55%

H = m 12,00

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 10

Nelle nuove realizzazioni, ove possibile, dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, le aree agricole. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia, quando le condizioni dello stato di fatto ne configurino la possibilità.

5. Applicazione

Nei lotti risultanti dall'esecuzione di Piani Attuativi approvati ed in itinere dello strumento urbanistico previgente, si applicano le disposizioni del successivo Art. 48.

I parametri Dc, Df (fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia) e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

6. Norma particolare per l'Indice di copertura e l'altezza massima

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SL esistenti, anche dell'Indice di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di m 12 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

7. Piani attuativi

E' fatto obbligo di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato in caso di SF maggiore a mq 5.000. In tal caso si adotta l'indice $IF = 0,8 \text{ mq/mq}$, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti Norme di Attuazione.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, in particolare per le recinzioni, cui i singoli permessi di costruire dovranno uniformarsi.

8. Prescrizioni per le aree destinate a deposito all'aperto connesse alle attività produttive (D2 bis)

Per le zone D2 bis, identificate nelle tavole PR1 e PR2 con specifica simbologia grafica, prospicienti sulla viabilità esistente e/o in previsione o a confine con altre zone, i perimetri esterni alle stesse devono essere chiusi da recinzione schermata con siepe viva o cieca, se prescritto da norme di legge regolamentari in materia di industria e commercio all'ingrosso di materiali da recupero. Il suolo per una profondità non inferiore a 5 ml dalla recinzione deve essere mantenuto a verde con piantumazioni ad alto fusto di sempreverdi che garantiscano la formazione di una barriera visiva completa. Gli edifici, i serbatoi ed i materiali da recupero non possono superare il limite di altezza massima prescritta da indici della zona.

Art. 24 - Zona D3 - Insediamenti esistenti per la produzione terziaria di servizi

1. Definizione

La zona D3 comprende edifici destinati alle attività terziarie direzionali e tecnico amministrative, ed edifici terziari in parte destinati a produzione industriale-artigianale o a commercio.

2. Destinazioni d'uso

A specificazione delle norme generali delle Zone del tessuto consolidato produttivo, la destinazione d'uso principale della zona D3 è l'attività del settore terziario (Gf 3), la destinazione compatibile è l'attività del settore secondario (Gf 2) per le attività di officina o laboratorio che risultino pertinenti e di servizio alla principale attività terziaria, mentre le attività produttive autonome saranno considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria di zona.

Sono inoltre consentite le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4).

Le destinazioni escluse sono:

- a) la residenza (Gf 1) con la sola eccezione della residenza di servizio entro i limiti di cui all'Art. 4;
- b) l'attività agricola (Gf 6);
- c) la logistica (Gf 2.3) e il commercio all'ingrosso (Gf 2.5).
- d) le attività terziarie riferite al sottogruppo funzionale Gf 3.5.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'Art. 4 e all'Art. 36.

E' vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni classificate come insalubri di prima classe ai sensi dell'Art. 216 del T.U. delle Leggi sanitarie n. 1265 del 1934 e del D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Indici e parametri

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

UF = $0,65 \text{ mq/mq}$

IC = 60%

H = m 21

Dc = $H/2$, con un minimo di m 5

Df = m 10

$D_s = m 10$

4. Applicazione

Nei lotti risultanti dall'esecuzione di Piani Attuativi approvati ed in itinere dello strumento urbanistico previgente, si applicano le disposizioni del successivo Art. 48.

I parametri D_c , D_f (fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia) e D_s sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

5. Piani Attuativi

È fatto obbligo di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato in caso di SF maggiore a mq 5.000. In tal caso si adotta l'indice $IF = 0,8$ mq/mq, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti Norme di Attuazione.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, in particolare per le recinzioni, cui i singoli permessi di costruire dovranno uniformarsi.

6. Sostenibilità ambientale degli interventi

Nel caso di interventi edilizi, è fatto obbligo di:

- mantenere a verde le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua interessati dagli interventi, sia per garantire la loro funzione ecologica, che per ridurre i rischi idraulici;
- compensare la maggiore superficie coperta prevista, con la realizzazione di tetti verdi e/o altre sistemazioni a verde utili anche per l'invarianza idraulica ed idrogeologica.

Art. 25 - ID - Impianti di distribuzione del carburante e per le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici.

1. Sono qui disciplinati gli "impianti stradali", intesi quali complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine per l'erogazione, mediante vendita al pubblico, dei carburanti per autotrazione, con i relativi serbatoi nonché dei servizi e delle attività economiche accessorie ed integrative, di cui al comma 1, lettere c) e j) dell'Art. 82 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e ss.mm.ii, con i loro manufatti (depositi, pensiline, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, la vendita di accessori per auto, officina leggera, servizi igienici, ecc.).

Nell'ambito dell'attività di distribuzione carburanti sono da ritenersi ricompresi anche i carburanti alternativi quali, a mero titolo esemplificativo, elettrico e idrogeno, che potranno implementare e/o sostituire i carburanti tradizionali.

2. Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione (Gf 2.6) sono ammessi nella zona D1 e nelle fasce di rispetto stradale nonché nelle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico individuate dai regolamenti comunali in materia di carburanti alternativi. Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

$U_f = 0,3$ mq/mq con un limite massimo di 200 mq di SL

$IC = 10\%$ escluse le pensiline a protezione degli erogatori

$H = m 8,00$

Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

3. Per gli impianti esistenti, in caso di dismissione, dovranno essere attuate tutte le misure per la messa in sicurezza e bonifica dell'area, in particolare nel rispetto dei criteri di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente 12 febbraio 2015, n. 31 "Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell'articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152" e ss.mm.ii.
4. Tutti i distributori di carburanti, una volta dismessi e qualora mai indagati, e le aree ove sono stati presenti stoccaggi di idrocarburi e comunque in ogni caso in cui la storia del sito e le attività condotte su esso possa far supporre una alterazione delle matrici ambientali, devono essere soggetti a preventiva indagine preliminare con i contenuti richiesti a quest'ultima dall'articolo 242 del D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii, prima del loro riutilizzo con diversa destinazione funzionale.
5. Fatto salvo quanto sopra riportato, mediante titolo abilitativo convenzionato, è possibile il cambio di destinazione d'uso, assumendo quella del tessuto immediatamente più adiacente; è inoltre facoltà dell'AC consentire, sempre mediante PdC convenzionato, che le volumetrie esistenti possano essere trasferite entro 300 metri dall'attuale localizzazione.
6. Fatta salva l'ammissibilità di nuovi impianti esclusivamente negli ambiti di cui sopra, 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.

Art. 26 - Impianti di autolavaggio indipendenti

1. Gli impianti di autolavaggio indipendenti sono quelli dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "self-service".
2. Sono ammessi nelle fasce di rispetto stradale e nelle zone "D1 -Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale" di cui alle presenti Norme di Attuazione.
3. È ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie, comprese costruzioni accessorie quali ad esempio pensiline, in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - IC: max 30%, incluse eventuali pensiline;
 - SL: max 200 mq;
 - Altezza del Fronte per gli edifici: max 3 metri;
 - Altezza del Fronte per le strutture adibite al lavaggio: max 5 metri;
 - Un quinto della ST - Superficie Territoriale deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto
 - Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, esclusi i passi carrai di ingresso e uscita e il fronte confinante direttamente su strada, deve essere piantumato con alberatura ad alto fusto sempreverde.

4. Non è ammessa la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale, nemmeno per fini di guardiania/custodia.
5. 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.

Art. 27 - AC- Ambito di Cava

1. Trattasi dell'ambito di cava individuato dal Nuovo Piano Cave vigente della Città metropolitana di Milano, alle cui disposizioni attuative si rinvia integralmente.
2. In caso di cessazione dell'attività l'ambito dovrà essere opportunamente bonificato, se necessario secondo la normativa vigente, attrezzato a verde e/o con destinazione d'uso ammissibile "Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale" assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato secondo le modalità definite nel precedente Art. 9 delle presenti Norme di Attuazione.

Nel caso in cui venisse variato il Piano Cave vigente della Città metropolitana di Milano riducendo l'ambito assegnato alle attività di cava, l'area esclusa sarà oggetto di specifica variante al Piano delle Regole finalizzata a classificare e disciplinare l'area stessa.

Art. 28 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Negli elaborati grafici del Piano sono individuate:
 - a) le aree di margine dell'agglomerato urbano che per localizzazione o conformazione risultano stabilmente inidonee alla trasformazione a fini edificatori;
 - b) le aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua naturali o artificiali che pertanto devono rimanere inedificate.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- a) la delocalizzazione delle attività di orticoltura;
- b) il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio in relazione alla presenza di corsi d'acqua o al rapporto tra fronte urbano e campagna;
- c) la praticabilità ciclopedonale finalizzata all'integrazione fruitiva del centro urbano con il Parco delle Groane;
- d) la realizzazione di servizi pubblici, ad esclusione delle aree interessate dalla presenza di vincolo per la presenza di elettrodotti (tav. DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata).

3. Interventi ammessi

All'interno di queste aree viene riconosciuta l'applicazione degli indici assegnati all'edificazione delle aree agricole; tali volumetrie non potranno essere realizzate all'interno di queste aree, ma dovranno essere trasferite su terreni agricoli esterni a questo tessuto.

Art. 29 - AR - Ambiti della Rigenerazione urbana

1. Il PGT, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della LR 12/2005 e ss.mm.ii., individua ed incentiva processi di "rigenerazione urbana e territoriale" e, a tal fine, individua e recepisce negli elaborati cartografici del PGT gli ambiti entro i quali incentivare interventi di riqualificazione dell'ambiente costruito o di riorganizzazione dell'assetto urbano, di rigenerazione dello spazio pubblico o di riqualificazione ambientale, classificati dal presente strumento urbanistico in AR – Ambiti della Rigenerazione. Gli interventi ammessi all'interno degli AR, da attuare mediante Piano Attuativo, dovranno essere coerenti con gli obiettivi delle rispettive "Schede AR" allegate alle presenti Norme di Attuazione.
2. I suddetti ambiti hanno il fine di:
 - individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
 - incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
 - prevedere usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii., consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
 - prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di base come per gli ambiti territoriali analogamente individuati.
3. Il presente strumento urbanistico:
 - applica in primo ordine la disciplina urbanistica di riferimento prevista dal presente PGT;
 - introduce ai sensi dell'Art. 8-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii., le seguenti disposizioni innovative:
 - a. Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi finalizzati al supporto tecnico amministrativo:
 - a.1 possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito e che ne definisca la tipologia di intervento (Art. 12 comma 1 – LR 12/2005 e ss.mm.ii.);
 - a.2 utilizzo dello strumento del Permesso di Costruire convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo (Art. 14, comma 1bis – LR 12/2005 e ss.mm.ii.).
 - b. Incentivazione per elevata qualità ambientale, prevedendo, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla REC - Rete Ecologica Comunale, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente:
 - b.1 negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50% (Art. 43, comma 2 quater – LR 12/2005 e ss.mm.ii.);
 - b.2 negli Ambiti della Rigenerazione, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, è ammesso il cambio di destinazione nei limiti delle destinazioni d'uso indicate nelle "Schede AR";
 - b.3 negli Ambiti della Rigenerazione gli interventi sono ammessi nei limiti della SL massima di progetto indicata nelle "Schede AR".
 - c. Prevedere usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati:
 - c.1 allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può

consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico (Art. 51-bis – LR 12/2005 e ss.mm.ii.). L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati;

- c.2 l'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso;
 - c.3 l'uso temporaneo non comporta la corresponsione, da parte del richiedente, di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.. Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazioni minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento;
 - c.4 è in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo;
 - c.5 sono fatte salve le ulteriori indicazioni di legge ai sensi dell'Art. 51-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii.;
- d. Prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economica-finanziaria:
- d.1 Nei casi di convenzionamento, come stabilito dall'Art. 43, comma 2-quater della LR 12/2005 e ss.mm.ii., il Comune può sempre rimodulare in riduzione (rispetto a quanto riportato al precedente punto b) il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economica-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli interventi a esse collegati.
4. Gli incentivi di carattere volumetrico all'interno degli Ambiti della Rigenerazione, di cui al presente articolo, non sono cumulabili con eventuali incentivi volumetrici definiti da disposizioni normative regionali, anche in deroga al PGT.
5. All'interno di tutti gli areali individuati quali AR, fintanto che non venga dato corso alla pianificazione attuativa, sono consentite solamente attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, con possibilità di dare continuità all'attività in essere. È consentito pertanto l'utilizzo degli edifici e loro pertinenze in conformità alle destinazioni autorizzate, senza che possa intercorrere alcuna variazione d'uso.
6. Non è mai consentito il trasferimento dei diritti edificatori generatisi all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa né verso altri PA, né verso qualsiasi altra zona o comparto di PGT.

SISTEMA RURALE, PAESISTICO E AMBIENTALE

Art. 30 - Zona E – Aree destinate all'agricoltura

1. Definizione

La Zona E comprende le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio ecologico, naturale e paesaggistico. A tal fine, in riferimento alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii.;

- a) nelle aree destinate all'agricoltura sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Art. 59 della citata Legge Regionale;
- b) l'attività agricola deve essere condotta nel rispetto degli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica individuati in particolare negli elaborati del Documento di Piano (Tav. DP4 – Lettura dello spazio aperto e agricolo; DP6 – Sensibilità del Paesaggio);
- c) negli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" individuati dal PTM della Città Metropolitana si applica la disciplina contenuta nelle relative NdA (Art. 41 e seguenti delle NdA del PTM).

2. Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. In particolare la residenza è ammessa alle condizioni di cui alla legge regionale 12 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii., parte II, titolo III (norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura).

Al fine di consentire e incentivare il riutilizzo e la valorizzazione degli edifici e dei complessi agricoli esistenti, nella zona E sono consentibili le seguenti destinazioni:

- a) allevamento equino con annesso maneggio, di cui alla normativa vigente in materia;
- b) attività di assistenza, cura, recupero e reinserimento sociale di soggetti socialmente emarginati, quando nel programma di gestione rientri anche lo svolgimento di attività di tipo agricolo, zootecnico o florovivaistico e comunque legate all'utilizzo e alla coltivazione dei fondi agricoli.

L'insediamento di tali attività è condizionato al prioritario riutilizzo e recupero delle strutture e degli edifici esistenti.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- a) deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT;
- b) i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua esistenti o non più attivi, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, devono essere mantenuti;
- c) le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- d) non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

4. Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto del Regolamento locale d'Igiene e in generale dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui e delle altre misure di tutela dell'ambiente.

In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato, da altre zone edificabili non agricole, da abitazioni di terzi, conformemente ai regolamenti in materia.

5. Distanze

Per la realizzazione di nuovi insediamenti o per l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le seguenti distanze fermo restando ulteriori restrizioni dettate da specifiche normative regolamentari in materia:

- per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali) deve essere rispettata una distanza non inferiore a m 50 da zone residenziali;
- per la realizzazione di edifici per il ricovero degli animali, deve essere rispettata una distanza non inferiore a m 50 dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti; mentre non inferiore a m 100, da zone non agricole e da edifici di terzi esterni all'azienda.

6. Reflui zootecnici

Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti comunitari, nazionali e regionali. In particolare, le concimaie, le vasche i pozzi neri ed in genere tutti i serbatoi di raccolta dei liquami provenienti dalle attività aziendali dovranno essere poste ad una distanza dalle abitazioni di pertinenza dell'azienda agricola di almeno 50 metri.

7. Edifici sparsi non adibiti a usi agricoli

Per gli edifici sparsi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione, non facenti parte di cascine, non abusivi o condonati e non adibiti a usi agricoli, fermo restando il divieto di modifiche della destinazione d'uso in atto in altre destinazioni non agricole, sono ammessi i seguenti interventi finalizzati a regolarne l'uso e il riattamento funzionale:

- a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
- b) ampliamento e/o sopraelevazione, con un limite massimo di aumento del 10% della S.L.P. realizzabile "una tantum".

8. Percorsi ciclo-pedonali

I percorsi ciclo-pedonali previsti dal PGT all'esterno del centro abitato e non ricadenti in aree destinate a servizi pubblici, in area stradale o nelle relative fasce di rispetto, devono valutarli come mera indicazione programmatica. La loro eventuale realizzazione sarà prevista con approvazione di specifici progetti di opera pubblica, previo accertamento della loro compatibilità con la prioritaria destinazione dei suoli circostanti all'attività agricola e zootecnica.

Art. 31 - Aree di valore Paesaggistico Ambientale ed Ecologico

1. Agli effetti dell'individuazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico, oltre al territorio comunale compreso entro i vigenti confini del Parco delle Groane, il Piano delle Regole individua negli elaborati grafici la zona ad ovest di Bollate, in adiacenza al torrente Nirone, esclusa dal Parco delle Groane, alla quale si applicano le disposizioni dettate al precedente Art. 30 per le Zone E – Aree destinate all'agricoltura, con la seguente limitazione: l'area individuata è inedificabile e il volume generato dall'eventuale applicazione degli indici di edificabilità dettati all'Art. 59 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. dovrà essere realizzato su altri terreni aziendali.

2. Hanno efficacia prescrittiva e prevalente gli indirizzi e le prescrizioni dei seguenti articoli delle NdA del PTM:
 - Art. 48 – Ambiti di rilevanza naturalistica;
 - Art. 52 – Ambiti di rilevanza paesistica;
 - Art. 53 – Sistemi dell'idrografia artificiale;
 - Art. 54 – Insediamenti rurali di interesse storico;
 - Art. 59 – Sistemi della viabilità storico-paesaggistica;
 - Art. 74 – Inserimento paesaggistico delle Infrastrutture.

Art. 32 - Parco Regionale delle Groane e della brughiera briantea

1. Negli elaborati grafici di Piano è individuata la parte di territorio comunale ricadente entro il confine del Parco regionale delle Groane e della brughiera briantea. Sono integralmente fatte salve le destinazioni di zona del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco: le disposizioni contenute nella normativa di detto Piano Territoriale costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Attuazione, alle quali si rinvia per appurare destinazioni d'uso e modalità di intervento.
2. In caso di aggiornamento e/o variante del suddetto PTC del Parco, le nuove disposizioni si intendono modificate di diritto a seguito dell'entrata in vigore degli atti di pianificazione sovraordinata modificativi, secondo le modalità stabilite dalle fonti sopravvenute.

CITTÀ DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 33 - IF – Impianti ferroviari

1. Appartengono a questo ambito le aree occupate da impianti ferroviari e fabbricati accessori tecnici strumentali all'esercizio del trasporto pubblico, come individuati negli elaborati grafici del PR. All'interno di tali aree devono essere adottate tutte quelle misure di mitigazione e contenimento degli impatti generati dalle infrastrutture stesse sulle funzioni circostanti.
2. Si rimanda al PS per l'esatta individuazione e catalogazione delle stazioni ferroviarie e relativi fabbricati di pertinenza in quanto ricadenti fra le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, previa richiesta di apposita autorizzazione agli Enti competenti.
4. Gli interventi di nuova costruzione, al solo fine di realizzare impianti e accessori strettamente pertinenti all'infrastruttura ferroviaria, nonché la realizzazione di recinzioni e parcheggi e spazi destinati a verde piantumato e mantenuto, sono ammessi secondo le modalità previste dall'Art. 8 delle presenti Norme di Attuazione.
5. Sono ammesse all'interno dell'ambito attività aventi funzioni complementari a quelle del trasporto ferroviario, legate ad esempio al favorire l'interscambio modale degli spostamenti (es. ciclista), oltre ad attività para-commerciali di cui al Gf 5.1 delle presenti Norme di Attuazione in una logica complessiva di riqualificazione ed ampliamento dei servizi stessi collaterali alla stazione ferroviaria; dette attività di tipo para-commerciale andranno disciplinate secondo le modalità previste dall'Art. 4 delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 34 - ST – Sistema stradale

1. Sono così denominate le porzioni del territorio comunale utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale, ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o di nuove strade.
2. L'indicazione delle aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.
3. Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono anch'esse inedificabili e 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, alberature e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione e per le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, secondo quanto disposto dal precedente Art. 25.
4. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione conservativa, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e di ampliamento.
5. Le fasce di rispetto, ancorché inedificabili, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
6. All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza e/o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.
7. Le recinzioni esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, ricadenti all'interno di fasce di rispetto, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla loro conservazione e completamento. Nei casi di demolizione e sostituzione delle suddette recinzioni, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada, ad eccezione dei casi di documentata incompatibilità di tali interventi dovuta alla posizione nel lotto di fabbricati preesistenti alla data di adozione del PGT stesso.

Art. 35 - Fasce di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale

1. Le zone di rispetto ferroviario e stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi in vigore: l'ampiezza riportata negli elaborati deve pertanto considerarsi indicativa. 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'azzonamento 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 dei cimiteri, stabilite nei decreti della competente autorità sanitaria, sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo.

2. 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.

3. Zona di rispetto stradale

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 di Attuazione. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale, anche in deroga alla disciplina delle destinazioni d'uso ammesse o escluse prescritte per la stessa area retrostante, per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili.

Fermi restando gli interventi ammessi come sopra definiti, in ogni caso subordinati alla autorizzazione della concessionaria autostradale, nelle fasce di rispetto le opere realizzate dopo l'imposizione del vincolo non sono passibili di sanatoria alcuna. All'interno del centro abitato sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico e risanamento igienico. Le recinzioni devono rispettare le disposizioni di cui agli articoli 26 e 28 (rispettivamente per l'edificazione fuori dai centri abitati ed all'interno degli stessi), del regolamento al codice della strada approvato con D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Le opere di mitigazione acustica che si dovessero rendere necessarie a protezione di edifici realizzati dopo l'imposizione del vincolo dalle sorgenti derivanti dall'infrastruttura autostradale saranno a carico del titolare delle nuove iniziative immobiliari previste dal Piano.

4. Zona di rispetto ferroviario

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'azzonamento tra le zone edificabili è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario.

Per gli edifici esistenti, l'applicabilità della disciplina di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, dei seminterrati, dei piani terra, dei mutamenti di destinazione d'uso, nonché la realizzazione di pertinenze nel rispetto, delle destinazioni d'uso consentite è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario.

5. Zona di rispetto cimiteriale

La superficie compresa in zona di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, e in generale di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Art. 36 - Insediamento di attività commerciali

1. Zone A, B1, B2, B3, D2 e D3

Nelle zone prevalentemente destinate a residenza A, B1, B2 e B3, e nelle zone destinate alla produzione di beni e servizi D2 e D3, sono consentiti i seguenti esercizi:

- a) esercizi di vicinato - Gruppo funzionale Gf 5.1 (VIC) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250 per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, a condizione che siano verificate le indicazioni dei precedenti Art. 4 e Art. 7;
- b) medie strutture di vendita di 1° livello - Gruppo funzionale Gf 5.2 (MS1) - aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400, a condizione che siano verificate le indicazioni dei precedenti Art. 4 e Art. 7.

È vietata l'apertura di nuove medie strutture di vendita di 2° e 3° livello - Gruppi funzionali Gf 5.3 e Gf 5.4 - e di grandi strutture di vendita - Gruppo funzionale Gf 5.5.

2. Zona D1

Nella zona D1 - Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale, sono consentiti i seguenti esercizi:

- a) esercizi di vicinato - Gruppo funzionale Gf 5.1 (VIC) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250 per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari a condizione che siano verificate le indicazioni dei precedenti Art. 4 e Art. 7;
- b) medie strutture di vendita di 1° livello - Gruppo funzionale Gf 5.2 (MS1) - aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400, per il commercio al dettaglio di generi non alimentari, a condizione che siano verificate le indicazioni dei precedenti Art. 4 e Art. 7;
- c) medie strutture di vendita di 2° livello - Gruppo funzionale Gf 5.3 (MS2) - aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.000, per il commercio al dettaglio di generi non alimentari, a condizione che siano verificate le indicazioni dei precedenti Art. 4 e Art. 7.

È vietata l'apertura di nuove medie strutture di vendita di 2° (se non quelle di cui alla precedente lettera c) e 3° livello - Gruppi funzionali Gf 5.3 e Gf 5.4 - e di grandi strutture di vendita - Gruppo funzionale Gf 5.5.

3. Medie strutture esistenti

È facoltà delle medie strutture dei gruppi funzionali Gf 5.2 (MS1) e 5.3 (MS2) esistenti alla data di adozione del presente Piano, di ampliarsi in loco o di trasferirsi, nel rispetto delle condizioni sopra prescritte, ovvero nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa, entro il limite dimensionale del gruppo funzionale di appartenenza dell'esercizio commerciale esistente. In caso di trasferimento, nelle sedi di origine sono consentiti i seguenti subentri:

- a) se il trasferimento riguarda una media struttura di vendita di generi alimentari l'esercizio subentrante potrà insediarsi nella medesima sede:
 - nel caso di esercizi di vendita di generi non alimentari, a condizione che la superficie di vendita sia contenuta entro il limite caratterizzante il Gruppo funzionale dell'esercizio trasferito;
 - nel caso di esercizi di vendita di generi alimentari, a condizione che la superficie di vendita sia contenuta entro il limite caratterizzante il Gruppo funzionale Gf 5.2 (MS1);
- b) se il trasferimento riguarda una media struttura di vendita di generi non alimentari, è ammesso esclusivamente il subentro di esercizi di vendita di generi non alimentari purché entro il limite caratterizzante il gruppo funzionale dell'esercizio trasferito.

Art. 37 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo

1. Per i criteri comunali e le modalità per il rilascio delle autorizzazioni degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si rinvia allo specifico Regolamento ai sensi delle vigenti leggi e deliberazioni di Giunta regionali.

Art. 38 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale

1. Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie (MS2) e delle grandi (GS) strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Nel caso di interventi edilizi assoggettati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato è necessaria preventiva valutazione sul traffico indotto dai medesimi interventi.

2. Inserimento ambientale

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

Gli interventi di nuova costruzione saranno soggetti all'obbligo di nuova piantumazione nelle aree pertinenziali, nel rispetto delle modalità e quantità indicate nel "Regolamento comunale per la gestione e tutela del verde pubblico e privato".

3. Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificio e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 39 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali**1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa**

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 mq di SV, l'autorizzazione amministrativa commerciale sarà rilasciata successivamente l'approvazione di detto piano attuativo. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'Art. 22, comma 4, del D.lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo. In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato.

2. Contestualità col rilascio del Permesso di Costruire

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato dal Comune nei termini previsti degli Artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quel che attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo.

3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a S.C.I.A., questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Art. 40 - Aree di salvaguardia delle risorse idriche**1. Negli elaborati grafici di Piano sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale.**

Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme vigenti in materia di salvaguardia delle risorse idriche e delle acque sotterranee destinate al consumo umano. In particolare, nelle aree incluse entro il raggio di 200 metri dai pozzi, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione in sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

Art. 41 - Componente geologica, idrogeologica e sismica e salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali

1. Il Piano delle Regole è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti della Componente geologica del territorio comunale. Le norme che accompagnano detta componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Piano delle Regole. Per la salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali, salve le prescrizioni contenute nel PTC del Parco Groane, si applicano le disposizioni contenute nello studio di settore relativo al reticolo idrografico.

Art. 42 - Immobili assoggettati a tutela e vincolo Aeroportuale di Linate

1. Ai sensi dell'Art. 707 del Codice di Navigazione Aerea, il vincolo Aeroportuale è individuato all'interno delle "mappe di vincolo" relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n. 005/IOP/MW/ del 15/09/2011 e depositate presso l'Amministrazione Comunale (così come pubblicate sul sito del Comune di Bollate). Tali mappe consentono di determinare le specifiche limitazioni all'interno del territorio.
2. Negli elaborati cartografici del presente strumento urbanistico, nello specifico nella tavola PR4, viene riportata la superficie di inviluppo relativa all'aeroporto di Linate interessante il territorio comunale.

Art. 43 - Attuazione Ambiti in Zona B4 residenziale in regime giuridico regolato

1. Ambito 1 in via Don Uboldi

Relativamente all'area perimetrata sita in via Don Uboldi, individuata catastalmente al fg. 54 mapp. 106, è prevista l'edificazione in regime di edilizia convenzionata (ex Art. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 - T.U. Edilizia) e/o di edilizia di tipo sociale (housing sociale), cioè con maggior grado di agevolazione, con prezzi di vendita e canoni di locazione determinati, promuovendo progetti di qualità, con tecniche a basso consumo energetico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e la formazione di aree verde con specie vegetali autoctone (con funzione fonoassorbente naturale).

Indici di edificabilità:

St ambito = SF = mq 5.480 da rilievo (catastali mq 5.557)

SL max ammissibile = 5.260,80 mq (100% ALER Milano)

Rc = 40%

H = m 18,50

Modalità di intervento

Piano Attuativo per il regime di circolazione e locazione dei beni immobili, per il diritto di edificazione, l'assetto planivolumetrico, il potenziamento e/o il raccordo delle opere di urbanizzazione.

E' consentita l'edificazione in fregio al confine degli spazi pubblici e di uso pubblico adiacenti, o eventualmente con distanze specificamente predeterminate, da regolare nello strumento attuativo previsto del titolo abilitativo edilizio in regime convenzionato.

2. **Ambito 2 in vie Nenni/Pellico/Berlinguer**

Ivi è prevista l'attuazione di un intervento di edilizia di tipo sociale (housing sociale), cioè con un regime convenzionato a maggior grado di agevolazione, in quanto a prezzi di vendita e canoni di locazione determinati, promuovendo progetti di qualità, con tecniche a basso consumo energetico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e la formazione di aree verde con specie vegetali autoctone (con funzione fonoassorbente naturale).

Indici di edificabilità:

ST ambito = SF = mq 7.122,5

SL max ammissibile = 4.440 mq

RC = 40%

H = m 14,00

Modalità di intervento

Piano Attuativo per il regime di circolazione e locazione dei beni immobili, per il diritto di edificazione, l'assetto planivolumetrico, il potenziamento e/o il raccordo delle opere di urbanizzazione.

E' consentita l'edificazione in fregio al confine degli spazi pubblici e di uso pubblico adiacenti, o eventualmente con distanze specificamente predeterminate, da regolare nello strumento attuativo previsto del titolo abilitativo edilizio in regime convenzionato.

Art. 44 - Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

1. Gli edifici e i manufatti che alla data di adozione del presente Piano delle Regole risultano in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi, salvo quanto previsto all'Art. 9 delle presenti NdA.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del presente Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del presente Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

Art. 45 - Edifici condonati

1. Si considerano edifici condonati, ai sensi della L. 47/1985 e ss.mm.ii., gli immobili oggetto di condono concluso, ovvero per i quali è stato rilasciato regolare titolo abilitativo in sanatoria e/o per il quale detto titolo si è formato; tali immobili sono sostanzialmente equiparati a tutti gli effetti a quelli legittimati con gli ordinari titoli abilitativi edilizi.
2. Il titolo edilizio in sanatoria dovrà divenire parte integrante della documentazione da presentare per tutti i successivi interventi edilizi, ove ammessi.

3. Sugli edifici condonati possono pertanto essere realizzati tutti gli interventi edilizi (con esclusione della demolizione e ricostruzione) per la conservazione o l'innovazione dell'immobile, anche con incrementi di SL - Superficie Lorda, SU - Superficie Utile, SA - Superficie Accessoria e Altezza utile, oltre al cambio di destinazione d'uso, nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito di PGT nel quale è classificato l'edificio stesso.

Nota: secondo una sintesi di pronunce giudiziali gli edifici condonati possono essere successivamente fatti oggetto solo di interventi finalizzati alla conservazione dell'immobile nello stato in cui è sorto e ad una utilizzazione di esso per una finalità conforme a quella originaria (sono possibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria); in ogni caso le opere edili devono apportare oggettivi miglioramenti igienico sanitari e le unità abitative non devono presentare situazioni tali da ricadere nella inabitabilità.

4. L'eventuale SL – Superficie lorda condonata dovrà essere considerata racchiusa all'interno del manufatto oggetto di condono, non potrà pertanto essere traslata per essere utilizzata all'interno dello stesso lotto, né trasferita su altri lotti.
5. Sugli edifici per i quali il condono non è ancora giunto alla conclusione, ossia per i quali non è ancora stato emesso espresso provvedimento di sanatoria, sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione del manufatto, ed eventualmente al fine di assicurarne la conformità alle normative edilizie e igienico-sanitarie, in ogni caso garantendo il mantenimento della riconoscibilità e delle caratteristiche essenziali dell'immobile oggetto dell'originaria domanda di condono, oltre che la destinazione d'uso. A tal fine, alle pratiche edilizie presentate dovranno essere allegate idonee documentazioni (grafica e fotografica) dimostrante tutti gli elementi che hanno originariamente costituito riferimento per la pratica di condono.

Art. 46 - Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra

1. Ambiti di esclusione

Come definito nelle DTU di cui al precedente Art. 3, per sottotetto si intende l'ultimo piano dell'edificio non abitabile e non contemplato nel calcolo della SL esistente, compreso tra l'estradosso dell'ultimo piano abitabile e l'intradosso della copertura.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dagli Artt. 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. cui si rimanda, fatte salve le precisazioni di cui ai successivi commi.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è consentito per gli edifici esistenti con le seguenti esclusioni:

- a) gli spazi ubicati sotto il manto di copertura di un edificio, costituiti da mere intercapedini di altezza massima inferiore a m 1.00 misurata dal pavimento all'intradosso del colmo;
- b) i sottotetti degli edifici esistenti nelle zone omogenee D del Piano di Governo del Territorio, già esclusi con deliberazione dell'Amministrazione Comunale.

Sono recuperabili ai fini abitativi anche i sottotetti degli edifici esistenti compresi nella zona di rispetto ferroviario, previo parere favorevole rilasciato dall'Ente gestore della rete ferroviaria.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ove ammesso, deve essere realizzato nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e compositivi esistenti nell'ambito urbano in cui è incluso l'edificio oggetto d'intervento e dei diritti dei terzi, con particolare riferimento alle distanze.

2. I sottotetti esistenti sono recuperabili ai fini abitativi anche nell'ambito di interventi di sopralzo o demolizione con ricostruzione, e in generale nell'ambito di interventi che comportano l'eliminazione di sottotetti esistenti ai quali la disciplina regionale risulta applicabile. In tali casi, accertata con specifico rilievo del sottotetto esistente la quantità di SL recuperabile, sarà possibile prevedere che una minore o uguale SL sia realizzata in forma di sottotetto abitabile nell'ambito dell'intervento di demolizione con ricostruzione.
3. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, seppur da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal PPR - Piano Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto è reso dalla Commissione per il Paesaggio e la Qualità dell'Abitare.
4. 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 con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità.
A tal fine:
 - a) il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, dovrà essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile (SL x 3,00) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto dovrà avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: mq 12,50 = 5,00x2,50);
 - b) il rapporto di pertinenzialità del posto auto all'alloggio realizzato dovrà essere garantito da atto unilaterale impegnativo per il richiedente e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascriversi nei registri immobiliari. L'atto dovrà essere allegato in bozza alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o alla richiesta di Permesso di Costruire, la sua formalizzazione ed il deposito dovranno avvenire prima della fine dei lavori.
5. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o alla istanza di Permesso di Costruire, richiesta formale motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi. E' ammessa la monetizzazione parziale, fermo restando l'obbligo di dimostrazione della idoneità degli spazi reperiti in funzione della corretta fruibilità degli stessi.
Il valore unitario di monetizzazione sarà determinato con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato dalla normativa vigente in materia, ovvero pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio a parcheggio, determinato quale sommatoria del costo di realizzazione dell'opera e del costo della relativa area.

6. Altezze interne dei locali sottotetto di nuova costruzione

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare:

- a) un'altezza media ponderale dell'intera unità immobiliare non inferiore a m 2,40 con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m 1,50; sono consentite eventuali controsoffittature limitatamente ai locali di servizio (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, deposito, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli e simili);
- b) un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,40 per ogni singolo locale di abitazione (camera da letto, sala soggiorno-pranzo, studio o sala da lettura, cucina, spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera);
- c) 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).

7. Circa il recupero dei seminterrati e dei piani terra degli edifici esistenti, si rimanda alle disposizioni della LR 7/2017 (come estesa dall'Art. 8, comma 1 della LR 18/2019) e ss.mm.ii. e a quanto deliberato in materia dall'Amministrazione Comunale.

Art. 47 - Norme per le recinzioni delle aree edificabili

1. La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo, fermo restando quanto previsto più specificatamente dal Regolamento Edilizio vigente.
2. Le recinzioni dei lotti edificabili assoggettate a pianificazione attuativa, dovranno garantire l'uniformità rispetto allo spazio pubblico e la coerenza con i caratteri dell'ambiente urbano. A tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del Piano Attuativo.

Art. 48 - Salvaguardia dei Piani Attuativi approvati o in itinere

1. Piani Attuativi adottati

Per i Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, adottati prima dell'entrata in vigore del presente PGT continuano a valere le disposizioni contenute nei Piani Attuativi stessi, ivi compresi gli indici e parametri urbanistici in vigore alla data di adozione del Piano Attuativo. L'iter tecnico amministrativo potrà essere completato secondo le disposizioni normative perseguite con l'adozione del Piano stesso.

2. Piani attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati approvati

Per i Piani Attuativi e i Permessi di Costruire Convenzionati, di iniziativa pubblica o privata, approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT, nonché per tutti i Piani Attuativi e i Permessi di Costruire Convenzionati in corso di validità delle relative convenzioni (se sottoscritte entro il termine previsto alla approvazione del PA/PdC Convenzionato.), continuano a valere le disposizioni contenute negli atti di approvazione, ivi compresi gli indici e parametri urbanistici in vigore alla data di approvazione del Piano Attuativo o di approvazione dello schema di convenzione per il PdC convenzionato. Sono possibili modifiche alle cessioni subordinatamente alla modifica delle relative convenzioni urbanistiche vigenti.

Dette disposizioni potranno essere adottate per le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del Piano Attuativo e della sua convenzione o di validità della convenzione del Permesso di Costruire Convenzionato.

Relativamente alle varianti agli strumenti attuativi vigenti nonché ai PdC convenzionati vigenti, si applica la procedura prevista dalla LR 12/05 e ss.mm.ii., con delibera di Approvazione di competenza della Giunta Comunale.

I Piani Attuativi approvati e/o in corso di attuazione (piani in itinere) sono individuati come "Piani in itinere" negli elaborati cartografici del presente strumento urbanistico.

Art. 49 - Programmi Integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato

1. Il Piano delle Regole incentiva con l'attribuzione di indici aggiuntivi gli interventi di riorganizzazione urbanistica che assumono come finalità principale la riorganizzazione di ambiti del tessuto urbano consolidato, anche quando riguardino singole unità edilizie, e che integrano tale finalità con obiettivi di rilevante interesse pubblico. Si considerano tali gli obiettivi coerenti con il Piano dei Servizi e con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche ovvero quelli finalizzati a un miglioramento delle caratteristiche generali degli insediamenti esistenti.

Le condizioni di attribuzione degli indici aggiuntivi sono oggetto di negoziazione, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento (PII) ai sensi della vigente disciplina regionale, entro il limite del 10% dell'edificabilità massima già consentita dalle norme di zona.

Nel caso in cui il progetto riguardi una singola unità edilizia, fermo restando detto limite percentuale, l'intervento potrà essere assentito con permesso di costruire convenzionato.

Ove i PII o le istanze di Permesso di Costruire Convenzionato prevedano un incremento dell'edificabilità superiore al limite di cui al presente articolo, verranno considerati in variante del Piano delle Regole. L'ambito oggetto di PII dovrà contenere interamente uno o più lotti catastalmente definiti alla data di adozione del PGT.

Capo II - VINCOLI E TUTELE DI PIANO

Art. 50 - Sistema dei vincoli e delle tutele

1. Gli elaborati cartografici "PR4 - Vincoli e tutele" e "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata" riportano il complesso sistema di vincoli e tutele, restituendo con opportune simbologie:
 - i Beni e le Aree di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo ex D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
 - i Beni e le Aree di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela, individuati dal presente strumento urbanistico;
 - il sistema di vincoli e tutele disciplinate dalle Norme di Attuazione del PTM della Città metropolitana di Milano. Nello specifico sono stati riportati tutti gli elementi cartografici, ricadenti all'interno del territorio comunale quali:
 - Architettura civile residenziale (Sirbec, Art. 57 - PTM)
 - Architettura civile non residenziale (Sirbec, Art. 57 - PTM)
 - Architettura religiosa (Sirbec, Art. 57 - PTM)
 - Architettura militare (Sirbec, Art. 57 - PTM)
 - Architettura industriale (Sirbec, Art. 57 - PTM)
 - Insediamenti rurali di rilevanza paesistica (Art. 57 - PTM)
 - Percorsi di interesse paesaggistico (Art. 59 - PTM)
 - Strade panoramiche (Art. 59 - PTM)
 - Insediamenti rurali di interesse storico (Art. 54 - PTM)
 - Ambiti di rilevanza naturalistica e paesistica (Art. 52 - PTM)
 - Fasce di rilevanza paesistico fluviale (Art. 49 - PTM)
 - Area a rischio archeologico (Art. 56 - PTM)
 - Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (Art. 42 - PTM)
 - Giardini e parchi storici (Art. 57 - PTM)
 - Corsi d'acqua minori (Art. 63 - PTM)
 - Corridoi ecologici primari e secondari della REM (Art. 63 - PTM)
 - Gangli primari e secondari (Art. 62 - PTM)
 - Varchi perimetrati (Art. 64 - PTM)
 - Fascia di tutela paesistica del reticolo idrico principale
 - AAS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Art. 41 - PTM)
 - AAS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali (Art. 41 - PTM)
 - LUM - Luoghi Urbani della Mobilità (Art. 35 - PTM);
 - le Aree boscate di cui al PIF – Piano di Indirizzo Forestale vigente della Città metropolitana di Milano e di cui all'Art. 67 delle NdA del PTM;

- gli Ambiti Territoriali Estrattivi (ATE) del Nuovo Piano Cave vigente della Città metropolitana di Milano;
- i Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde [Art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004; già L. 431/85];
- i NAF - Nuclei di Antica Formazione e i NRAF – Nuclei Rurali di Antica Formazione;
- le fasce di rispetto stradali ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento d'attuazione DPR n. 495/1992;
- le fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del RD n. 1265/1934 "T.U.L.S." e ss.mm.ii., della L.166/2002 e ss.mm.ii., della LR n. 33/2009 e ss.mm.ii. e dal Regolamento Regionale n. 6/2004 e ss.mm.ii.;
- le fasce di rispetto ferroviario ai sensi del DPR n. 753/1980;
- la localizzazione puntuale e le fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, ai sensi del Dlgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. e della DGR n. VII/12693 del 10/04/2003 e coerentemente con la componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del Piano;
- le linee e le fasce di rispetto degli elettrodotti aerei e interrati ai sensi della L. n. 36/2001 e ss.mm.ii. e del DPCM del 08/07/2003 e ss.mm.ii.;
- le linee e le fasce di rispetto dei metanodotti ai sensi del DM Min. Interno del 24/11/1984 e ss.mm.ii.;
- le Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) e relative fasce di rispetto;
- il perimetro sei siti contaminati;
- le fasce di rispetto del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico del fiume Po lungo il corso dei torrenti che attraversano il territorio comunale;
- le aree di pericolosità e rischio del PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni di cui alla Direttiva Alluvioni 2007/60/ CE;
- il Reticolo Idrico Principale, Minore e Consortile con le relative fasce di rispetto ai sensi del RD n. 523/1904 e del RD n. 368/1904;
- il Reticolo Idrico di Bonifica con relative fasce di rispetto e il Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica dello stesso cui si rimanda (approvato con DGR n. X/6037 del 19/12/2016, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 30/12/2016);
- le classi di fattibilità geologica e sismica in coerenza con la componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del Piano;
- Il perimetro del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea e la classificazione del Nuovo PTC - Piano territoriale di coordinamento vigente.

Si precisa inoltre che una porzione del territorio comunale è interessato da vincoli e limitazioni derivanti dal piano aeroportuale di Linate, cui si rimanda per il recepimento delle prescrizioni vigenti.

2. Le presenti Norme di Attuazione del PR rimandano alle disposizioni attuative di piani sovraordinati, alla normativa sovraordinata e ai piani/studi di settore a supporto del Piano, nell'ottica di evitare discordanze tra i differenti apparati normativi dei differenti livelli di pianificazione.
3. Gli interventi, destinazioni d'uso e attività incompatibili con le fasce e zone di rispetto sono disciplinati dalle leggi e regolamenti di settore; la documentazione allegata ai Piani Attuativi e ai titoli abilitativi relativi ad aree di pertinenza sulle quali ricadano fasce e zone di rispetto devono contenere adeguati elaborati grafici che rappresentino la verifica delle fasce e zone stesse, definite sulla base dei criteri fissati dalla norma sovraordinata di riferimento, a seguito di puntuale rilievo sul campo nonché la dimostrazione della compatibilità dei previsti interventi, destinazioni d'uso e attività.

4. In caso di sovrapposizione tra le fasce e zone di rispetto con altri ambiti o aree definite dal PGT, da cui derivino o possano derivare diritti edificatori, gli stessi diritti qualora ivi inesercitabili, possono essere esercitati solo nelle parti delle aree di pertinenza non interessate dalle stesse fasce e zone di rispetto, ovvero trasferiti, previa demolizione degli eventuali edifici (o parti) esistenti all'interno delle fasce e zone stesse.
5. 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 di Attuazione.
6. Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette ad 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. È 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.
7. Le zone di rispetto 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.
8. 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 saranno perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'Art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e ss.mm.ii. e assunte dal PGT 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 e ss.mm.ii., 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 così come previsto dal DM 29/5/2008 e ss.mm.ii. "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
9. Oltre a quanto già disciplinato dalla normativa in materia di archeologia preventiva per quanto attiene gli interventi sulle opere pubbliche, per tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree sottoposte a vincolo archeologico, nonché nelle aree di interesse archeologico connesse con possibilità di ritrovamenti e nelle aree di interesse archeologico a seguito di ritrovamenti individuate nel PGT, ove siano previste attività di scavo anche di limitata entità, dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza uno stralcio progettuale ai fini dell'espressione del parere di competenza e dell'eventuale programmazione di indagini archeologiche preventive. Nello specifico, oltre alle zone già indicate negli elaborati del PTM vigente, vengono individuate negli elaborati del PGT come "Ambiti e siti di tutela archeologica", in modo particolare nell'elaborato cartografico "PR4 – Vincoli e tutele", i seguenti siti e ambiti di tutela archeologica ove sono stati registrati e documentati ritrovamenti archeologici:

Per gli interventi sugli edifici e le aree individuati negli elaborati cartografici del presente strumento urbanistico come "Beni e Aree di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela", anche se non tutelati dalla normativa vigente, è richiesto un parere obbligatorio da parte della SABAP-MI e della commissione del paesaggio, al fine di definire i gradi e le modalità della loro conservazione architettonica e valorizzazione urbana in fase di progettazione degli interventi.

10. Il rispetto dei vincoli relativi all'Autostrada A52 - Autostrada Tangenziale Nord alla Città di Milano, che interessa parte del territorio comunale, sono disciplinati dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992 Nuovo codice della strada, n. 285 e dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada D.P.R. testo coordinato 16.12.1992, n. 495. Oltre a tali legislazioni va tenuto conto anche delle decisioni delle Sentenze, in merito alle fasce di rispetto stradale, pronunciate dalla Giustizia Amministrativa: dal Consiglio di Stato, dalla Corte di Cassazione, dal TAR e dalla Cassazione Civile.

Capo III - NORMATIVA TRANSITORIA E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 51 - Norma transitoria di coordinamento con il Documento di Piano

1. Per gli ambiti del tessuto consolidato oggetto di previsioni del Documento di Piano che ne prospettano la trasformazione d'uso subordinata a Piano attuativo o analogo strumento di pianificazione esecutiva, sino all'adozione di detto piano sono ammessi tutti gli interventi coerenti con la normativa di zona del Piano delle Regole o che permettono la permanenza delle attività insediate esclusivamente tramite interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

Art. 52 - Disposizioni relative alle misure di salvaguardia

1. Ai sensi dell'Art. 13, comma 12, della LR 12/2005 e ss.mm.ii. nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT o di variante si applicano le misure di salvaguardia; a tal fine il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e dello Sportello Unico per le Attività Produttive sospende, mediante comunicazione al richiedente, ogni determinazione circa le richieste di titolo abilitativo che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi oppure con quelle degli atti previgenti.
2. I termini per la conclusione dei procedimenti continuano a decorrere dalla data di pubblicazione suddetta.
3. Il medesimo responsabile provvede a concludere, entro l'approvazione degli atti di PGT o di variante, i procedimenti delle richieste di titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, pendenti alla data di adozione dei predetti atti, facendo riferimento per la relativa istruttoria alle sole previsioni del PGT previgente, esclusivamente qualora siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - siano scaduti i termini minimi fissati per legge regionale o nazionale per la conclusione dei procedimenti relativi a tali richieste;
 - le richieste siano corredate, sin dal principio della decorrenza dei termini suddetti, di tutta la documentazione necessaria ai sensi di legge e dei regolamenti.
4. Ai sensi dell'Art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., i Permessi di Costruire decadono con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già effettivamente iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 53 - Interventi ammissibili in assenza di Piani Attuativi

1. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come PA e AR del PR, fino all'approvazione del Piano Attuativo o del PdCC valgono le disposizioni dei corrispondenti tessuti di cui alle presenti Norme di Attuazione del PR e di quelle del PS.

Capo IV - SCHEDE PA e SCHEDE AR

Art. 54 - SCHEDE PA e SCHEDE AR - Criteri e indirizzi per l'attuazione

1. Gli elaborati "Schede PA" e "Schede AR" sono parte integrante ed essenziale delle presenti Norme di Attuazione del PR - Piano delle Regole.
2. I contenuti e le caratteristiche di ogni PA e di ogni AR sono riportati nelle rispettive schede, i cui interventi sono consentiti previa approvazione di Piani Attuativi, regolati da apposita convenzione.
3. Gli interventi dovranno essere coerenti con gli obiettivi generali e gli indirizzi progettuali contenuti nelle schede, che hanno carattere di orientamento per la progettazione di quanto verrà realizzato attraverso gli strumenti attuativi previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Nello specifico, assumono carattere precettivo i contenuti riportati nella sezione "Obiettivi e indirizzi progettuali" e "Prescrizioni" delle Schede PA e delle Schede AR e in fase di analisi delle proposte di pianificazione attuativa se ne verificherà il rispetto e la conformità.
4. Per tutti i PA e gli AR:
 - l'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri/indici così come espressi/individuati all'interno delle singole schede d'ambito;
 - occorre assumere le definizioni urbanistiche ed edilizie, le norme sulle aree di pertinenza e sulle distanze, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione, le norme sui parcheggi e la normativa transitoria delle presenti Norme di Attuazione del PR;
 - occorre assumere, per quanto di pertinenza, le prescrizioni disciplinate dalle Norme di Attuazione del PS alle quali si rimanda;
 - i dati sullo stato di fatto, ricavati dal DBT comunale, da considerarsi come indicativi. La dimensione areale degli ambiti è quella che risulterà dal rilievo strumentale in fase di pianificazione attuativa, mentre la SL degli edifici esistenti, se presenti al loro interno, è quella che risulterà dai titoli abilitativi che ne hanno legittimato l'edificazione. L'individuazione degli ambiti di pianificazione attuativa (PA e AR) riportata negli elaborati grafici e nelle Schede PA e Schede AR allegate alle presenti NdA, sulla scorta di rilevazioni di maggiore dettaglio, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi in conformità all'art. 1 comma 8 delle NTA del Piano delle Regole. Tali verifiche e misurazioni dovranno essere allegate al piano attuativo.
5. Le modifiche agli obiettivi generali indicati per ciascun PA e ciascun AR e connesse alla riorganizzazione della struttura viaria, alle dislocazioni di aree di pubblico interesse e al dimensionamento degli interventi, sono da considerarsi varianti al Piano delle Regole e devono seguire le relative procedure di approvazioni definite dalla LR 12/2005 e ss.mm.ii. Per gli edifici all'interno della Zona A – Impianto storico, tali varianti dovranno essere sottoposte a uno specifico studio di compatibilità storico-architettonico e paesistica, che dovrà definire e valutare la coerenza degli interventi proposti rispetto agli elementi connotativi e strutturali del contesto di riferimento.
6. Al fine di ripartire equamente i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessaria dotazione territoriale tra tutti i proprietari di aree e di immobili ricompresi all'interno delle aree assoggettate a PA e AR, il PGT attribuisce all'intero areale individuato una capacità edificatoria complessiva massima senza distinzione rispetto alle articolazioni grafiche indicate. In tal modo ne deriva un identico indice territoriale per tutte le aree interessate.

7. I proprietari delle aree individuate come PA e AR, interessati ad avviare gli interventi di trasformazione/recupero previsti, devono presentare specifica istanza di Piano Attuativo, comunque denominato, corredata dagli elaborati richiesti ai sensi della normativa vigente, oltre a elaborati grafici rappresentativi dell'assetto planivolumetrico coerenti con gli schemi progettuali riportati nelle Schede PA e nelle Schede AR.
8. L'Amministrazione Comunale valuterà l'ammissibilità e la priorità delle istanze in base ai requisiti qualitativi delle stesse e comunque secondo criteri di priorità determinati dalla programmazione comunale con riferimento in particolar modo alle politiche generali relative al sistema della mobilità, al sistema insediativo e al sistema ambientale.
9. I PA e gli AR dovranno stimare e considerare l'entità degli effetti indotti dalle trasformazioni previste, valutando le potenziali alterazioni nell'assetto delle configurazioni preesistenti, con particolare attenzione a quelle aventi valore storico e tutelate con l'obiettivo di ridurle al minimo, oltre alla loro capacità di porsi in composizione e completamento dei contesti.
10. L'Amministrazione Comunale può determinare, in fase di elaborazione e istruttoria dei PA e degli AR, le forme e le modalità, da riportarsi nelle relative convenzioni, per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, aggiuntivi al contributo di costruzione e alle dotazioni territoriali obbligatoriamente previste, per la realizzazione di interventi di adeguamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi indispensabili per consentire l'attuazione degli interventi previsti.
11. In fase di elaborazione e istruttoria dei Piani Attuativi e degli Ambiti della Rigenerazione l'Amministrazione Comunale potrà determinare che siano predisposti studi, propedeutici all'adozione dei Piani Attuativi, relativi alla valutazione del traffico indotto, alla valutazione del carico indotto sulle reti di sottoservizi, alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici.
12. Ai sensi dell'Art. 12 comma 4 della LR 12/05 e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e ss.mm.ii. In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dall'approvazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 (comma modificato dalla LR n. 4 del 2008 poi dall'Art. 3, comma 1, lettera q), legge n. 18 del 2019).
13. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come PA e AR, fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo valgono le disposizioni dei corrispondenti tessuti di cui alle presenti Norme di Attuazione del PR e di quelle del PS.
14. In sede attuativa gli interventi dovranno assicurare l'adozione dei criteri di cui alle NBS – Nature Based Solutions del PTM – Piano Territoriale Metropolitano.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Comune di Bollate

pgtbollate.altervista.org

