



Comune di Gessate
Provincia di Milano

PGI 2008

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

Norme tecniche di attuazione

IL SINDACO

Mario Leoni

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Liverani Minzoni Massimo

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Christian Gatti

Aprile 2010

Adottato con Delibera C.C.:

Approvato con Delibera C.C.:

I PROGETTISTI

dott. arch. Pierluigi Roccatagliata (capogruppo)

dott. arch. Andrea Bigatti

dott. arch. Simona Maria Muscarino

dott. arch. Filomena Pomilio

dott. arch. Bruna Vielmi

dott. Marco Piafori

con la collaborazione di:

dott. pianif. Massimo Spirlandelli

www.AlboPretorionline.it 13/04/10

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE			
TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI	4		
Capo I. Contenuti, principi e ambito di applicazione del Piano delle Regole	4		
Art. 1. Natura e contenuti	4	Capo II. Tessuto consolidato	18
Art. 2. Principi, criteri e finalità del Piano delle Regole.	4	Art. 19. Nucleo di antica formazione/Centro storico	18
Art. 3. Elaborati del Piano delle Regole	4	Art. 20. Tessuto urbano di recente formazione	22
Art. 4. Valore ed efficacia degli elaborati	5	Art. 21. Ambiti residenziali	23
Art. 5. Coordinamento con la disciplina di difesa del suolo	5	Art. 22. Tessuto residenziale a bassa densità	23
Art. 6. Coordinamento con il Parco del Rio Vallone	5	Art. 23. Tessuto residenziale a media densità	23
Art. 7. Rinvio ad altre disposizioni e deroghe	6	Art. 24. Insiemi urbani unitari	24
Capo II. Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali	7	Art. 25. Aree e/o edifici di valore storico	24
Art. 8. Grandezze edilizie	8	Art. 26. Ambiti delle attività economiche	24
Art. 9. Indici urbanistici e edilizi	10	Art. 27. Tessuto industriale - produttivo	25
Art. 10. Destinazioni d'uso	11	Art. 28. Tessuto per attività terziarie e commerciali	25
Capo III. Modalità di attuazione del Piano delle Regole	13	Art. 29. Aree artigianali – produttive nel tessuto prevalentemente residenziale	25
Art. 11. Categorie di intervento edilizio ed urbanistico	13	Capo III. Aree e insediamenti destinati all'agricoltura	27
Art. 12. Strumenti e modalità di attuazione del Piano	13	Art. 30. Disciplina generale per aree e insediamenti agricoli	27
Art. 13. Modifica delle destinazioni d'uso	14	Art. 31. Aree ed insediamenti agricoli di riqualificazione paesistico-ambientale	28
Art. 14. Utilizzo dei diritti edificatori e rispetto dei parametri urbanistico e edilizi	14	Art. 32. Aree agricole di valorizzazione ambientale nel PLIS del Rio Vallone	28
Art. 15. Insediamenti attrattori di traffico	15	Capo IV. Aree ed insediamenti di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica	30
Art. 16. Parcheggi privati	15	Art. 33. Ambito del PLIS del Rio Vallone. Disciplina generale	30
Art. 17. Manufatti accessori	16	Art. 34. Contenuti del Piano Particolare Regolato del PLIS del Rio Vallone e prescrizioni transitorie	31
TITOLO II. DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	17	Art. 35. Area attrezzata per la fruizione pubblica nel PLIS del Rio Vallone	33
Capo I. Classificazione del territorio comunale	17		

Art. 36.	Verde privato dei margini urbani	33	TITOLO IV. BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO	43	
Art. 37.	Edifici di pregio storico-architettonico	34			
Capo V.	Aree a rischio di compromissione o degrado	35			
	Art. 38.	Area per attività estrattive			35
Capo VI.	Elementi strutturanti il territorio	36			
Art. 39.	Ambito delle infrastrutture della viabilità	36	TITOLO V. NORME FINALI E TRANSITORIE	45	
Art. 40.	Ambito delle infrastrutture ferroviarie	36			
Art. 41.	Elementi idrici	37			
Capo VII.	Aree disciplinate dagli altri atti del P.G.T.	38			
	Art. 42.	Aree disciplinate dal Piano dei servizi			38
Art. 43.	Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di piano	38	Art. 56.	Piani Attuativi vigenti	45
			Art. 57.	Edifici in contrasto con il Piano delle regole	45
			Art. 58.	Abrogazioni	45

TITOLO III. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ

COMMERCIALI ED EQUIPARATE

Art. 44.	Disposizioni generali per le attività commerciali	39
Art. 45.	Commercio al dettaglio. Tipologie delle strutture di vendita	39
Art. 46.	Commercio al dettaglio. Criteri di localizzazione	39
Art. 47.	Commercio al dettaglio. Interventi consentiti e modalità attuative	40
Art. 48.	Commercio all'ingrosso. Criteri localizzativi e modalità attuative	40
Art. 49.	Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa	40
Art. 50.	Parcheggi privati relativi agli usi commerciali	41
Art. 51.	Impianti distribuzione carburanti	42

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I. Contenuti, principi e ambito di applicazione del Piano delle Regole

Art. 1. Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) che, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune di Gessate, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio”.
2. Il Piano delle Regole disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree di trasformazione del Documento di Piano e del Piano dei servizi, in conformità alla vigente legislazione statale e regionale in materia urbanistica ed edilizia ed ai Piani territoriali di scala sovracomunale, secondo le prescrizioni contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme.
3. Il Piano delle Regole opera sia in coerenza con le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano sia con le previsioni relative alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate nel Piano dei Servizi.
4. Le indicazioni contenute nel presente Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere vincolante ed introducono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 2. Principi, criteri e finalità del Piano delle Regole.

1. Le scelte del Piano sono indirizzate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
 - a) consolidare la struttura delle parti edificate mantenendone i caratteri e le identità;
 - b) rafforzare e consolidare le componenti paesaggistiche e ambientali, con particolare riferimento alle aree agricole adiacenti ai margini urbani e a quelle nel Parco del Rio Vallone;
 - c) consentire sistematicamente possibilità di interventi con procedure semplificate su edifici e componenti del patrimonio edilizio esistente;
 - d) tutelare la componente geologica e idrogeologica del territorio.

Art. 3. Elaborati del Piano delle Regole

1. Le previsioni del Piano delle Regole sono definite nelle tavole di Piano, nonché nel corpo normativo del Piano medesimo.
2. Il Piano delle Regole del Comune di Gessate è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Norme tecniche di attuazione;
 - b) Elaborati grafici:
 - Tavola R.1 - Classificazione del territorio comunale e tessuti urbani (scala 1: 5.000)
 - Tavole R.2.1, R.2.2, R.2.3 - Classificazione del territorio comunale e tessuti urbani (scala 1:2.000)
 - Tavola R.3 - Vincoli di difesa del suolo, amministrativi e di tutela e salvaguardia (scala 1:5.000).
 - c) Elaborati relativi al Nucleo di antica formazione:

Tavola 1 – Analisi dell'edificato : Destinazione d'uso dei piani terra e datazione degli edifici (scala 1:1.000, Ottobre 2006)

Tavola 2 – Analisi dell'edificato : Stato di conservazione degli edifici e degli spazi aperti (scala 1:1.000, Ottobre 2006)

Tavola 3 – Analisi dell'edificato : Gerarchia dei valori degli edifici e delle unità morfologiche-funzionali (scala 1:1.000, Ottobre 2006)

Tavola R.4 - Nucleo di antica formazione: modalità di intervento (scala 1:1000)

Schede delle unità morfologico-funzionali del Nucleo di antica formazione. Criteri di intervento (Ottobre 2006)

d) Elaborati relativi allo Studio Geologico:

– Norme geologiche di piano

Fase di sintesi/valutazione

– Tavola 6 – Carta dei vincoli a carattere ambientale (scala 1:5.000)

– Tavola 7 – Carta di sintesi (scala 1:5.000)

Fase di proposta

– Tavola 8 - Carta di fattibilità delle azioni di piano.

Art. 4. Valore ed efficacia degli elaborati

1. In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

2. In caso di discordanza fra le definizioni e le prescrizioni urbanistiche contenute nel Piano delle Regole con quelle di cui al Regolamento Edilizio, prevalgono quelle del presente Piano.

3. Nell'ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline concernenti una medesima area o parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva e/o sovraordinata.

Art. 5. Coordinamento con la disciplina di difesa del suolo

1. Gli elaborati di carattere geologico e idrogeologico di cui allo "Studio geologico" costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

2. Gli interventi devono essere compatibili con i contenuti degli elaborati cartografici e con le norme tecniche di carattere geologico e idrogeologico di cui allo Studio Geologico.

3. In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme di difesa del suolo, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

Art. 6. Coordinamento con il Parco del Rio Vallone

1. La presente disciplina si conforma agli indirizzi contenuti nelle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Parco del Rio Vallone - Parco Locale di interesse Sovracomunale.

2. Il Piano delle Regole definisce puntualmente il perimetro del Parco e quelli corrispondenti ai diversi indirizzi strategici indicati nel Documento di Piano.

3. Fino all'approvazione delle norme di attuazione del PP, nelle aree interne al perimetro del Parco si applicano le presenti norme con le specifiche disposizioni di cui al TITOLO II, Capo IV.

Art. 7. Rinvio ad altre disposizioni e deroghe

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali nonché ai contenuti del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene locale della Provincia di Milano.
2. Ai sensi dell'art. 40 della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammesse deroghe al presente Piano delle Regole solo ai fini della realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio comunale.
3. Con riguardo ad edifici di proprietà privata, tale facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo dell'edificio oggetto di intervento alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico.

Capo II. Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali

St - Superficie territoriale (mq): superficie di un'area la cui edificazione è subordinata a modalità attuativa indiretta comprensiva:

- della superficie di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione;
- della superficie delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree da destinare a servizi essenziali;
- delle aree di viabilità del lotto eventualmente costituite da strade private, non preordinate alla cessione gratuita e non classificate come urbanizzazioni primarie.

Sf - Superficie fondiaria (mq): superficie di un'area la cui edificazione è subordinata a modalità attuativa diretta comprensiva:

- della superficie di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione;
- delle aree relative alla viabilità interna e privata di distribuzione e fruizione dei lotti;
- delle aree destinate a parcheggio privato di pertinenza degli insediamenti esistenti o in progetto;
- delle aree destinate all'allargamento o alla rettifica di strade esistenti pubbliche o di altri spazi pubblici.

Ap - Area di pertinenza (mq): area di pertinenza dei fabbricati e manufatti corrispondente all'area di sedime dei fabbricati ed a quella circostante, calcolata in base agli indici ed ai parametri vigenti alla data del rilascio del relativo titolo abilitativo ed eventuali atti convenzionali. Per gli edifici costruiti

in epoche in cui non vigeva l'obbligo del preventivo titolo abilitativo, l'area di pertinenza corrisponde a quella del lotto su cui insistono.

S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq): aree destinate alle opere di cui alla L.R. 12/05 art. 44 comma 3. Le opere di urbanizzazione primaria sono relative a : strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cave di multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

S2- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq): aree destinate alle opere di cui alla L.R. 12/05 art. 44 comma 4. Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative a : asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

Sft - Superficie filtrante (mq): superficie dell'area, espressa con un rapporto percentuale minimo riferito alla Sf, resa permeabile in modo profondo alle acque ed in cui è vietata alcuna costruzione sottostante, che comprende anche la eventuale Superficie a verde (Sv).

Sv - Superficie a verde (mq): superficie dell'area di pertinenza mantenuta a verde, espressa con un rapporto percentuale minimo riferito alla Sf:

- a) aree al servizio privato diretto degli edifici a prevalente uso residenziale, piantumate con alberi di alto fusto e arbusti;

- b) aree al servizio privato diretto degli edifici a prevalente uso diverso dal residenziale con minimo di verde necessario al decoro ed al miglioramento delle condizioni di fruizione dell'ambiente.

Art. 8. Grandezze edilizie

Slp - Superficie lorda di pavimento (mq):

- I. per i fabbricati a prevalente uso residenziale: è la somma delle superfici chiuse fuori terra misurate al lordo dei muri perimetrali;

Sono esclusi dal computo della Slp:

- nei nuovi edifici pluriunità, la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala con i relativi pianerottoli di sbarco e gli androni di ingresso, fino ad un massimo del 15% della Slp complessiva;
- le superfici dei vani tecnici (Vt);
- le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente inabili, con altezza interna non superiore a 2,40 ml.;
- le superfici non chiuse, quali porticati, logge, balconi, terrazze, e gli oggetti a carattere ornamentale e strutturale, fino ad una sporgenza massima di 1,20 ml.;
- i sottotetti che possiedono altezza media ponderale non superiore a ml. 1,50, non considerando a tal fine le eventuali controsoffittature presenti;
- gli spazi interrati o seminterrati emergenti dalla quota zero non oltre 1,00 ml. con altezza interna non superiore a 2,40 ml.;
- i manufatti accessori, di cui all'Art. 17.

- II. per i fabbricati a prevalente uso diverso dal residenziale: è la somma delle superfici chiuse fuori terra (ed entro terra qualora sia prevista la permanenza di persone ed i requisiti di agibilità) misurate al lordo dei muri perimetrali.

Sono inclusi nel computo della Slp:

- i locali destinati al lavoro e alla produzione;
- gli spazi per il deposito di merci ed attrezzi, siano essi chiusi o all'aperto nell'area di pertinenza;

Sono esclusi dal computo della Slp:

- le superfici dei vani tecnici (Vt) e degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, regolamentati dalle vigenti leggi;
- le superfici dei vani scala e dei vani ascensori degli edifici pluripiano;
- le superfici non chiuse, quali portici e tettoie, fino ad una sporgenza massima di 1,20 ml.

Gli interventi edilizi di supporto dei servizi a rete (cabine elettriche, stazioni di pompaggio gas, cabine di trasformazione, ecc.) non costituiscono Slp.

SV - Superficie di vendita, delle attività commerciali (mq): definita ai sensi del D.Lgs. 114/98, la superficie di vendita viene conteggiata secondo i criteri delle vigenti disposizioni regionali.

V - Volume (mc): è il prodotto della Slp di ciascun piano abitabile per l'altezza reale di interpiano, salvo per l'ultimo piano abitabile in cui l'altezza è calcolata all'intradosso. Il volume così definito è applicabile unicamente ai fabbricati ad uso diverso dal produttivo.

V_v - Volume virtuale (mc): è il prodotto della S_{lp} per la H_v. Il volume così definito è applicabile unicamente negli interventi di trasformazione dei fabbricati ad uso produttivo con modifica della destinazione d'uso.

V_r - Volume reale (mc): corrisponde all'effettivo ingombro "vuoto per pieno" del fabbricato. Il volume così definito è utilizzabile unicamente negli interventi di risanamento conservativo (RC) e di ristrutturazione edilizia (RE) degli edifici interni al perimetro del Nucleo di Antica Formazione e di quelli con tipologia rurale.

H_v - Altezza virtuale (mt): altezza convenzionale di interpiano fissata in ml. 3,00 per ogni piano abitabile degli edifici residenziali o a destinazione con essi compatibile. L'altezza così definita è applicabile unicamente negli interventi di trasformazione dei fabbricati ad uso produttivo con modifica della destinazione d'uso.

V_t - Vano tecnico (mc): si riferisce ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, fognario, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.) ad esclusivo servizio dell'edificio.

H - Altezza dei fabbricati (ml): si riferisce alla misura al punto più alto del fabbricato calcolata a partire dalla quota marciapiede (+0,20 m. dalla media delle quote strada) o dalla quota di intersezione del terreno con l'edificio, qualora la distanza dell'edificio dalla strada superi i 10 m. o per particolari condizioni morfologiche del terreno. La quota al punto più alto del fabbricato

è misurata in corrispondenza della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile, esclusi i vani tecnici, nel modo seguente:

- alla quota dell'intradosso per gli edifici ad uso produttivo;
- alla quota dell'intradosso per gli edifici ad uso diverso dal produttivo; qualora tale copertura sia inclinata o curva si considera la quota media ponderale.

NP – Numero massimo di piani: si intende il numero massimo di piani consentiti per ciascun tessuto di cui al TITOLO II, Capo II. Questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali o a destinazione con essi compatibile di nuova costruzione.

Sc – Superficie coperta (mq): misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale ideale delle parti di edificio costruite interamente fuori terra o seminterrate e definite dal loro massimo ingombro, compresi i vani che non sono computati nella S_{lp} e i manufatti accessori di cui all'Art. 17, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi e sporti di gronda, fino ad un massimo di ml. 1,20 di sporgenza (misurata perpendicolarmente alla muratura perimetrale). Oltre tale limite, la parte eccedente verrà computata nella Sc. Sono inoltre esclusi gli interventi edilizi di supporto dei servizi a rete (cabine elettriche, stazioni di pompaggio gas, cabine di trasformazione, ecc.).

D_f - Distanza tra fabbricati (ml): rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra la parete finestrata dell'edificio ed la parete finestrata di un edificio prospiciente. È misurata a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml. 1,20 dal filo di facciata, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla

retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi.

La distanza minima tra fabbricati è pari a 10 ml.

I manufatti accessori di cui all'Art. 17 devono rispettare una distanza dagli edifici principali non inferiore a 5 metri o devono essere edificati in aderenza agli edifici principali.

Dc - Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (m): rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro perimetrale dell'edificio ed il confine di proprietà o il limite dell'area destinata ai diversi ambiti o tessuti. È misurata a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml. 1,20, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete ed il confine di proprietà o il limite dell'area destinata ai diversi ambiti o tessuti. Sono fatte salve eventuali esclusioni derivanti dalla legislazione vigente in materia di risparmio energetico.

La distanza minima di cui sopra è fissata in ml. 5,00, salvo diverse prescrizioni per i singoli tessuti.

La costruzione al confine di proprietà è ammessa, qualora nella proprietà confinante preesista un fabbricato aderente al medesimo confine con parete cieca: il nuovo edificio, fatte salve le altre prescrizioni che lo regolano, osserverà l'ingombro della parete preesistente; è ammessa altresì, qualora i confinanti realizzino contestualmente gli edifici contigui mediante stipula di una convenzione.

Ds - Distanza minima dei fabbricati dalla strada (m): rappresenta la distanza minima, fuori terra, del muro perimetrale dell'edificio dal ciglio della strada prospiciente. Essa viene misurata a partire dal limite esterno di ogni opera in

elevazione e di ogni oggetto superiore a ml. 1,20, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite delle aree per infrastrutture della mobilità.

La distanza minima dei fabbricati dalla strada è fissata in ml. 5,00,

Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna e le opere di pertinenza degli edifici che non comportino elevazioni oltre lo stesso piano (quali piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibile non diversamente normati) sono consentite le distanze minime pari a ml. 3.

È comunque fatto salvo il rispetto della distanza minima dai confini di proprietà e di quanto previsto dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada.

Art. 9. Indici urbanistici e edilizi

1. Per indici urbanistici ed edilizi si intendono i massimi valori ammessi dal P.G.T., per l'edificazione nelle diverse zone, in riferimento a specifici parametri.

2. Negli ambiti soggetti a piano attuativo l'edificabilità territoriale o fondiaria massima può essere espressa in valore assoluto con l'indicazione della Slp o del Volume da realizzare.

3. Gli indici urbanistici ed edilizi sono quelli di seguito specificati.

It - Indice di densità edilizia territoriale (m²/m²): esprime il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile e la superficie territoriale dei comparti subordinati a pianificazione attuativa.

Ut - *Indice di utilizzazione edilizia territoriale* (mq/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento edificabile e la superficie territoriale dei comparti subordinati a pianificazione attuativa.

If - *Indice di densità edilizia fondiaria* (mc/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.

Uf - *Indice di utilizzazione edilizia fondiaria* (mq/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie fondiaria.

Rc - *Rapporto di copertura* (%): esprime il rapporto percentuale massimo ammissibile tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Art. 10. Destinazioni d'uso

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali e definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi consentiti.
2. Il Piano delle Regole identifica le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse.
3. Le destinazioni sotto elencate devono risultare chiaramente indicate sia nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività, sia negli progetti allegati agli strumenti di pianificazione attuativa.
4. L'accertamento delle destinazioni d'uso in atto si fonda sulle risultanze degli atti pregressi depositati presso gli uffici comunali. Per gli edifici le cui

opere siano iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo attestante che l'opera risulta iniziata anteriormente a tale data.

5. L'integrazione degli usi di cui al presente articolo con la destinazione residenziale è subordinata al rispetto delle vigenti norme in materia di tutela ambientale.
6. Le destinazioni d'uso sono definite con riferimento ai criteri di seguito elencati:

Usi residenziali

Abitazioni e relativi spazi di servizio, nonché spazi ed attrezzature di uso comune.

Usi commerciali

- commercio al dettaglio, come definito dal Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i;
- commercio all'ingrosso, come definito dal Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, come definiti dalla LR 30/2003 e s.m.i;
- centri di telefonia in sede fissa, come definiti dalla legislazione vigente in materia;
- distributori di carburante per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia.

Usi terziari

- finanziarie e assicurative;

- immobiliari;
- servizi di informazione e di comunicazione (attività editoriali, telecomunicazioni, elaborazione dati, servizi di informatica, produzione cinematografica, televisiva e radiofonica, internet center, ecc.);
- noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese;
- professionali, scientifiche e tecniche;
- servizi di alloggio (alberghi, pensioni, residence, ostelli, residenze protette e temporanee);
- ambulatori e prestazioni sanitarie e assistenziali;
- creative, artistiche, sportive e di intrattenimento;
- servizi privati di istruzione;
- organizzazioni associative;
- attività riguardanti lotterie, scommesse, case da gioco;

Usi produttivi

- industrie;
- industrie insalubri;
- artigianato produttivo;
- artigianato di servizio (attività svolte da imprese artigiane che prevedono l'accesso diretto del pubblico; a titolo indicativo sono comprese: le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, laboratori di lavorazione di prodotti di gastronomia, riparatori, fotografi, eliografi, cornici, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, ecc.);
- attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni;
- logistica (trasporto, stoccaggio e ricomposizione dei carichi di merci);
- uffici integrati nell'uso produttivo;

- laboratori scientifici di ricerca e centri di analisi, di progettazione, di formazione e istruzione, archivi, mense, infermerie, uffici, esposizioni e vendita diretta dei propri prodotti, qualora siano asserviti all'unità produttiva alla quale sono integrati e nel limite massimo del 30% della sua Slp.

Usi agricoli

Rientrano in questa categoria tutti gli usi indicati dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 al Titolo IIII e s.m.i., nonché gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con essi dalle disposizioni vigenti in materia.

Capo III. Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Art. 11. Categorie di intervento edilizio ed urbanistico

1. Ai sensi dell'art. 27 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, le categorie di intervento edilizio ed urbanistico sono articolate in:

- **Recupero edilizio:** Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento conservativo (RC), Ristrutturazione edilizia (RE), Sostituzione edilizia (SE), Demolizione senza ricostruzione (D).
 - **Nuova costruzione:** Ampliamento edilizio (AE), Nuova edificazione (NE)
 - **Trasformazione urbanistica:** Ristrutturazione urbanistica (RU)
2. Sono interventi di Manutenzione ordinaria (MO) quelli definiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., art. 27, comma 1, lett. a).
3. Sono interventi di Manutenzione straordinaria (MS) quelli definiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., art. 27, comma 1, lett. b).
4. Sono interventi di Restauro (R) quelli rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio.

5. Sono interventi di Risanamento conservativo (RC) quelli rivolti a recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., art. 27, comma 1, lett. c).

6. Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) quelli che comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7. Sono interventi di Sostituzione edilizia (SE) quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Qualora la ricostruzione avvenga su sedime diverso dall'edificio da demolire, la demolizione deve avvenire prima della nuova costruzione.

8. Sono interventi di Demolizione senza ricostruzione (D) gli interventi finalizzati alla eliminazione delle parti edilizie incongrue da punto di vista morfologico e tipologico.

9. Sono interventi di Nuova costruzione quelli definiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., art. 27, comma 1, lett. e). Tra gli interventi di nuova costruzione si distinguono:

- gli interventi di Nuova edificazione (NE);
- gli interventi di Ampliamento edilizio (AE);
- gli interventi di cui alla LR 12/2005 e s.m.i., art. 27, comma e), punti da 1 a 7.

10. Sono interventi di Ristrutturazione urbanistica (RU) quelli definiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., art. 27, comma 1, lett. f).

Art. 12. Strumenti e modalità di attuazione del Piano

1. Al di là dell'Attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i. art. 6, e di quella consistente nella realizzazione di opere pubbliche, ove trova applicazione quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale,

il presente Piano delle Regole si attua mediante modalità attuative dirette e modalità attuative indirette; più precisamente:

a) *Modalità attuative dirette:*

- *Permesso di costruire e denuncia di inizio attività*, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
- *Permesso di costruire convenzionato*, nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e dalle presenti norme.

b) *Modalità attuative indirette:*

- *Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata* comprensivi dei Programmi integrati di intervento e di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legislazione vigente.

2. Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano con modalità diretta, salvo diversa specificazione delle presenti norme.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuabili con modalità indiretta.
4. Gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti all' "esame paesistico dei progetti" di cui alle NTA del Piano Paesaggistico Regionale - Parte IV.
5. Gli interventi ricadenti in Classe di sensibilità Elevata, come indicate nella Tavola D.2 del Documento di Piano, devono essere oggetto di specifico esame da parte della apposita Commissione per il Paesaggio costituita ai sensi dell'Art. 81 della LR 12/05, che si esprimerà mediante dettagliato parere vincolante entro il termine di 30 gg. dal deposito della documentazione.
6. L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per servizi essenziali, ove prevista.

Art. 13. Modifica delle destinazioni d'uso

1. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente P.G.T.
2. I mutamenti di destinazione d'uso di edifici o di parti di essi aventi ad oggetto interventi commerciali di media e grande distribuzione sono disciplinati dall'Art. 47.
3. Non è dovuta la comunicazione di cui all'art. 52 comma 2 della L.R. 12/05 e s.m.i. per i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, riguardanti unità immobiliari o parti di esse la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 mq.
4. Le modifiche di destinazione d'uso determinanti una variazione del carico insediativo sono disciplinate dalle norme tecniche del Piano dei Servizi.

Art. 14. Utilizzo dei diritti edificatori e rispetto dei parametri urbanistico e edilizi

1. Il Piano delle Regole fa salva la volumetria e la superficie lorda di pavimento esistenti, così come definite all'Art. 8, nel rispetto dei contenuti di cui al TITOLO II delle presenti norme.
2. Sono ammesse eventuali trasposizioni volumetriche tra lotti adiacenti o tra lotti divisi dalla viabilità, con uguale destinazione di zona, appartenenti alla stessa proprietà soltanto attraverso atti pubblici registrati e trascritti nei pubblici registri.
3. In caso di frazionamenti l'utilizzo delle aree risultanti, ai fini dell'applicazione degli indici edificatori, è subordinato alla dimostrazione

dell'impegnativa volumetrica derivante dall'applicazione dei parametri edilizi vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo.

4. Nei casi in cui, ai sensi delle presenti norme, è consentito un aumento della volumetria o della Slp ammesse gli interventi sono subordinati al rispetto dei limiti di H, Sft, Sv, Df, Dc, Ds, Rc, di cui al Titolo II.
5. In tutte le zone è consentita l'installazione di impianti tecnologici di pubblico servizio (acqua, gas, energia, comunicazioni, etc.) a richiesta degli enti gestori, anche in deroga ai limiti volumetrici e di superficie previsti, previo esperimento delle procedure di deroga ai sensi di legge, fatti salvi i limiti previsti dalla legislazione vigente.

Art. 15. Insediamenti attrattori di traffico

1. Per gli insediamenti che generano un incremento rilevante del flusso di traffico sulla rete viaria devono essere assicurati i seguenti requisiti indispensabili di localizzazione, di organizzazione degli accessi e di adeguato inserimento delle opere nel territorio:
 - a) idoneità della collocazione rispetto alla classificazione, consistenza e livello di servizio della rete viaria esistente;
 - b) efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata, anche attraverso opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento;
 - c) adeguata sistemazione paesaggistica degli spazi destinati a parcheggio.
2. I requisiti di accessibilità di cui al precedente comma dovranno essere verificati mediante calcolo dei flussi di traffico sostenuti dal sistema viario interessato dall'insediamento, simulando la situazione prima della realizzazione e dopo, mediante una descrizione metodologica delle modalità analitiche utilizzate.

3. Le verifiche di cui al comma precedente sono espletate dall'Amministrazione comunale, con costi a carico del proponente, qualora ritenuto opportuno.
4. È inoltre prescritta l'osservanza della disciplina di cui al Titolo II delle Norme tecniche del PTCP della Provincia di Milano.

Art. 16. Parcheggi privati

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia (RE), sostituzione edilizia (SE), ampliamento (AE), nuova edificazione (NE) e ristrutturazione urbanistica (RU) devono essere previsti spazi privati necessari per la sosta autoveicolare, per la manovra e per l'accesso nella quantità minima prescritta dalla legge, ovvero secondo quanto stabilito al comma 2.
2. Le dotazioni minime di aree da destinare a parcheggio pertinenziale sono le seguenti:
 - per gli edifici residenziali: 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque non meno di un posto auto per alloggio;
 - per le attività produttive, 20% della Slp;
 - per gli edifici ad uso terziario, 50% della Slp;
 - per gli edifici commerciali si rimanda a quanto stabilito all'Art. 50;
 - per gli edifici destinati a servizi, 20% della Slp.
3. In casi particolari e alla luce di motivate ragioni giustificatrici, l'Amministrazione comunale potrà variare tali parametri o derogarli, purché siano in ogni caso salvaguardate le effettive esigenze della viabilità e fatti salvi i limiti minimi prescritti dalla legge.
4. I parcheggi privati devono essere ricavati entro l'area di pertinenza dell'edificio. Soltanto per interventi su edifici esistenti, essi possono essere ricavati anche su aree esterne al lotto nei limiti dei confini

comunalmente, direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale, purché siano asservite all'edificio a mezzo di atto da trascriversi e registrarsi a cura della proprietà e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso la loro localizzazione dovrà essere funzionale alla viabilità pubblica ed ai relativi accessi a questa.

5. I parcheggi privati possono essere realizzati anche in forma di autorimessa singola o collettiva, anche multipiano, secondo quanto previsto all'Art. 17.

Art. 17. Manufatti accessori

1. Si definiscono manufatti accessori le strutture fisse e mobili poste al servizio e a completamento della costruzione principale, quali autorimesse private singole o collettive, rustici, piccoli depositi, case mobili, giardini d'inverno, che non siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee.
2. La costruzione di manufatti accessori si configura come intervento di nuova costruzione nei casi di cui alla L.R. 12/05, art. 27, comma 1, lettera e), ed è ammessa previo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
3. Le autorimesse private singole o collettive sono ammesse con le seguenti modalità:
 - altezza massima non superiore a 2,40 metri, misurata dallo spiccatto del marciapiede attorno all'edificio o dal livello naturale del terreno fino all'intradosso del solaio di copertura;
 - nelle nuove costruzioni le autorimesse private devono essere inserite entro il perimetro del fabbricato principale o in aderenza allo stesso,

ovvero realizzate in sottosuolo o seminterrato; il tal caso l'intradosso della soletta di copertura deve essere a una quota non superiore a quella del pavimento del più basso piano abitabile;

4. I manufatti accessori, fatta eccezione per le autorimesse private di cui al comma precedente, sono ammessi con le seguenti modalità:
 - altezza massima non superiore a 2,40 metri, misurata dallo spiccatto del marciapiede attorno all'edificio o dal livello naturale del terreno fino all'intradosso del solaio di copertura, con altezza massima di intradosso al colmo di copertura di ml. 2,80;
 - superficie coperta non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio principale;
5. I manufatti accessori affacciati su proprietà pubbliche devono essere edificati ad una distanza minima di ml. 5.

TITOLO II. DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Capo I. Classificazione del territorio comunale

Art. 18. Disciplina delle aree del Piano delle regole e rimandi ad altri strumenti

1. Ai sensi dell'art.10 della LR 12/2005, il Piano delle regole disciplina le aree secondo la seguente classificazione:
 - Tessuto consolidato
 - Aree e insediamenti destinati all'agricoltura
 - Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale e ecologica
 - Aree a rischio di compromissione o degrado
2. Il Piano delle regole individua inoltre gli Elementi strutturanti il territorio, gli Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e le Aree disciplinate dal Piano dei servizi.

Capo II. Tessuto consolidato

Art. 19. Nucleo di antica formazione/Centro storico

Definizione e finalità

1. Si definisce Nucleo di antica formazione e/o centro storico il tessuto consolidato costituente la componente urbana originaria dell'insediamento comunale. Gli interventi sono finalizzati alla tutela e alla conservazione delle caratteristiche urbanistiche e delle tipologie edilizie, al recupero degli edifici di pregio, alla riqualificazione degli spazi aperti e delle aree degradate.

2. Il perimetro del nucleo di antica formazione identifica inoltre a tutti gli effetti la zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/1978.

3. Gli elaborati cartografici del Centro storico di seguito riportati costituiscono aggiornamento degli elaborati approvati con D.C.C. n. 30 del 14.09.2007 e sono parte integrante del Piano delle regole:

- Tavola 1 – Analisi dell'edificato : Destinazione d'uso dei piani terra e datazione degli edifici (scala 1:1.000, Ottobre 2006)
- Tavola 2 – Analisi dell'edificato : Stato di conservazione degli edifici e degli spazi aperti (scala 1:1.000, Ottobre 2006)
- Tavola 3 - Analisi dell'edificato : Gerarchia dei valori degli edifici e delle unità morfologiche-funzionali (scala 1:1.000, Ottobre 2006)
- Tavola R.4 - Nucleo di antica formazione: modalità di intervento (scala 1:1000)
- Schede delle unità morfologico-funzionali del Nucleo di antica formazione. Criteri di intervento (Ottobre 2006)

Destinazioni d'uso

4. All'interno del perimetro del nucleo di antica formazione sono ammesse tutte le destinazioni funzionali compatibili con la residenza, con esclusione di:

- Usi commerciali, ai sensi del TITOLO III delle presenti norme;
- Usi produttivi differenti dall'artigianato di servizio;
- Usi agricoli.

Unità di intervento

5. Le tavole di cui al punto precedente definiscono con apposito segno le unità morfologico-funzionali corrispondenti alle "corti" storiche, e/o complessi organici di edifici e spazi che per destinazione d'uso o reciproca dipendenza, formano un insieme omogeneo e caratterizzante la struttura del centro storico.

6. Le unità morfologiche funzionali così definite costituiscono oggetto di tutela da parte delle presenti norme e si suddividono in:

- a) *Unità di valore elevato (Classe "A")*, costituite da ambiti omogenei che mantengono una configurazione di particolare interesse anche in relazione alla qualità degli spazi aperti e degli edifici che le compongono.
- b) *Unità di valore medio (Classe "B")*, costituite da ambiti ove l'organizzazione spaziale originaria ha subito alterazioni e/o dove le tipologie edilizie storiche presentano caratteri di minore omogeneità, ma che, per la loro collocazione nel contesto del centro storico, ne sono parte caratterizzante.
- c) *Unità di valore basso (Classe "C")*, costituite da ambiti nei quali i fattori di caratterizzazione si limitano alla configurazione dello spazio collettivo e dove la qualità degli edifici è modesta e non presenta

particolari ragioni di conservazione. L'unità è ulteriormente suddivisa in unità di classe "C1" e "C2" in funzione del grado di saturazione dei diritti volumetrici riscontrati e assegnati alle aree comprese nei relativi perimetri.

- d) *Unità recenti (Classe "D")*, costituite da ambiti nei quali si sono verificati episodi edilizi recenti e sono avvenute modificazioni che hanno determinato situazioni non sempre integrate con la struttura del centro storico.

Classificazione dei valori storici degli edifici

7. Gli edifici che compongono le unità nell'ambito del centro storico sono stati classificati secondo la seguente gerarchia di valori.

- a) emergenze, rappresentate da edifici soggetti a vincolo ex D.lgs. 42/2004 o comunque di elevato valore storico-architettonico;
- b) edifici di riferimento, rappresentati da edifici che, per caratteristiche tipo morfologiche o per origine storica, costituiscono riferimento per la riconoscibilità del centro;
- c) edifici caratterizzanti, rappresentati da edifici che, nonostante trasformazioni anche importanti, mantengono allineamenti e caratteri morfologici riconducibili alla struttura originaria del centro storico;
- d) *superfetazioni*, rappresentate da tettoie, rustici, box, aggiunti nel tempo alle corti originarie, privi di qualità storico architettoniche, che in genere indeboliscono o rendono poco leggibile la struttura delle corti;
- e) *edifici recenti* rappresentati da episodi di edilizia corrente, realizzati nella seconda metà del '900, spesso senza particolare cura nei confronti dei caratteri morfologici o tipologici del contesto.

Interventi ammessi e modalità di attuazione

8. Gli interventi previsti dal presente articolo costituiscono il regime ordinario di applicazione delle previsioni del Piano delle Regole. Le previsioni strategiche di trasformazione di parti del centro storico sono contenute nell'Allegati I delle Norme di Attuazione del Documento di Piano.

9. All'interno del centro storico sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) del primo comma dell'art. 27 della LR. 12/05. Fatti salvi i casi previsti dal comma 9 del presente articolo, gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 27 della LR 12/05 sono consentiti con eccezione di quelli comportanti opere di demolizione e ricostruzione con alterazione della disposizione planimetrica dei volumi esistenti e/o delle sagome.

10. Il piano gradua le possibilità di intervento in funzione di obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche delle unità morfologico-funzionali e degli edifici, come definite dai precedenti articoli e come individuate nella Tavola R.4 e nelle Schede delle unità morfologico-funzionali.

In particolare, con riferimento alla classificazione delle unità:

per le unità classificate di valore "elevato" (Classe "A"), devono essere conservati gli edifici e i volumi nella loro configurazione esistente; eventuali alterazioni delle sagome, conseguenti ad adeguamenti igienici o tecnologici sono ammesse previa autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Amministrazione Comunale. Sono fatte salve le competenze degli organi statali sui beni soggetti a vincolo ex D.lgs 42/2004. Le parti di edificio costituenti superfetazioni della struttura originaria devono essere demolite e il relativo volume può essere considerato e trasferito in altre unità all'interno del centro storico mediante Piano di Recupero.

- per le unità classificate di valore “medio” (Classe “B”), sono sempre ammessi gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 ai sensi del comma 8 del presente articolo; deve essere comunque rispettata la morfologia della corte e/o degli spazi a verde, con divieto delle interruzioni di continuità degli spazi interni alle corti; fatti salvi gli obblighi derivanti dal rispetto delle distanze fra fabbricati, è ammesso il recupero dei volumi accessori demoliti, e la loro integrazione con gli edifici esistenti. Mediante Piano di Recupero è altresì ammessa l'utilizzazione di diritti volumetrici provenienti da demolizioni di superfetazioni o di edifici accessori provenienti da altre unità all'interno del Centro Storico.
- per le unità classificate di valore “basso” (Classe “C”), oltre a quanto ammesso per le unità classificate di valore “medio”, sono consentite le trasformazioni d'uso degli edifici esistenti mediante singoli interventi anche con alterazioni delle sagome che non modifichino la morfologia dell'unità in cui sono inseriti gli edifici. Nelle unità classificate come “C1” in caso di Piano di Recupero esteso all'intera unità è consentita l'alterazione della disposizione planimetrica degli edifici finalizzata a conseguire una migliore qualità morfologica e architettonica dell'insieme. Nelle unità classificate “C2” sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione nel rispetto dei limiti di cui al presente articolo e con l'obbligo di realizzare almeno un posto auto per unità abitativa nel sottosuolo.
- Per le unità “recenti” (Classe “D”), comprese nell'attuale perimetro di centro storico, sono ammessi tutti gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 27 della LR 12/2005; nel caso di interventi comportanti modifiche dell'assetto planivolumetrico dell'unità, gli stessi sono

subordinati alla approvazione di Piano di Recupero nel rispetto dell'indice volumetrico esistente.

In particolare, con riferimento alla classificazione dei valori degli edifici:

- Per gli edifici classificati come “emergenze” sono consentiti tutti gli interventi di cui alle lettere a) b) e c) dall'Art. 27 della LR 12/05, autorizzabili anche mediante interventi parziali, purché inquadrati in un programma organico e progressivo di intervento.
 - Per gli edifici classificati come “di riferimento” sono ammessi tutti gli interventi compatibili con l'unità di appartenenza. In particolare per gli edifici residenziali vanno conservati gli allineamenti sugli spazi pubblici e sugli spazi interni, le attuali linee di gronda e le pendenze delle coperture. Per i rustici, nel caso di recupero ai fini abitativi, possono essere modificate le sagome e le linee di gronda in relazione all'accorpamento di volumi derivanti da demolizione delle superfetazioni nell'ambito di Piani di Recupero.
- Per gli edifici classificati “di caratterizzazione”, compatibilmente con quanto ammesso per l'unità di appartenenza, sono ammessi anche gli interventi di recupero dei sottotetti, comportanti alterazione delle linee di gronda limitatamente ai prospetti interni alle corti.
- Per gli edifici costituenti aggruppamenti o entità morfologicamente o funzionalmente estranee agli organismi edilizi esistenti e conseguentemente classificati come “superfetazioni” è prevista la demolizione con la possibilità di recuperare le relative entità volumetriche, mediante l'inserimento in Piani di Recupero interessanti anche altre unità morfologico-funzionali, con eccezione di quelle classificate in Classe “A”.

- Per gli edifici “recenti” sono ammessi tutti gli interventi ai sensi dell’art. 27 della l.r. 12/2005.

Limiti di densità edilizia e parametri di uso del suolo

11. Le norme operanti all'interno del perimetro del centro storico sono indirizzate alla conservazione dei parametri di densità abitativa ed edilizia esistenti. Pertanto:

- a) Nelle unità considerate di “valore elevato” (Classe “A”), l’indice di densità edilizia fondiaria I_f è pari all’esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, al netto delle entità accessorie (rustici o superfetazioni) di cui è prevista la demolizione. Tali entità possono essere recuperate, contestualmente alla demolizione, mediante trasferimento dei relativi diritti volumetrici in altre unità di classe “B” o “C”.
- b) Nelle unità considerate di “valore medio” (classe “B”), l’indice di densità edilizia fondiaria I_f è pari all’esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme ed è comprensivo delle volumetrie accessorie (rustici e costruzioni di origine rurale) le cui entità volumetriche possono essere recuperate anche mediante interventi singoli.
- c) Le unità classificate di “valore basso” (Classe “C”) sono ulteriormente suddivise (Tav. R.4) in unità di classe “C1”, ove l’indice di densità edilizia fondiaria I_f è pari all’esistente e valutato con i criteri di computo corrispondenti a quelli delle unità di classe “B” e in unità di classe “C2” ove è ammessa nuova edificazione con indice I_f pari a 1,5 mc/mq, Rapporto di copertura Q_c pari al 50% e Numero massimo di piani N_p di tre piani fuori terra.
- d) Per le unità classificate “recenti (classe “D”)” è prescritto il rispetto degli indici esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Conservazione degli spazi liberi

12. Le presenti norme sono indirizzate a tutelare e conservare l’identità degli spazi interni delle corti comprese nel perimetro del centro storico ed a promuoverne un uso collettivo e partecipato.
13. A questo fine gli spazi interni alle unità di intervento individuate nella tavola di piano (Tav. R.4) devono essere considerati entità spaziali e ambientali omogenee e devono essere orientati all’uso comune delle proprietà prospettanti. In particolare le “corti” dovranno essere conservate nella loro integrità, con uniformità del trattamento delle superfici e divieto di delimitazioni o interruzioni di continuità dello spazio aperto. È sempre ammessa la realizzazione di box interrati.
14. Le aree identificate come “parchi storici” o “verde privato di pregio” devono essere conservate nella loro destinazione d’uso e non potranno subire alterazioni al di fuori di interventi coordinati da Piani di Recupero o da programmi pubblici che, in ogni caso, dovranno conservare le estensioni delle superfici verdi e permeabili e le componenti del patrimonio arboreo di pregio.

Conservazione dei valori e delle componenti edilizie

15. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono rispettare, per tipologia, componenti edilizie e materiali, quanto facente parte della tradizione costruttiva e della caratterizzazione dei luoghi.
16. Gli interventi sugli edifici compresi nel perimetro del centro storico devono essere oggetto di specifico esame da parte della apposita Commissione per il Paesaggio costituita ai sensi dell’Art. 81 della L.R. 12/05, che si esprimerà mediante dettagliato parere vincolante entro il termine di 30 gg. dal deposito della documentazione.

17. Sono considerati “valori” e sono conseguentemente sottoposti a verifica di compatibilità da parte della citata Commissione:

- Gli allineamenti degli edifici, sia prospicienti su spazi pubblici sia su spazi interni.
- Le altezze di gronda degli edifici nelle loro relazioni con quelli circostanti, le pendenze e la configurazione delle coperture.
- Le dimensioni, i rapporti geometrici, le cadenze delle finestre e delle aperture nelle facciate.
- I materiali che compongono la tradizione costruttiva locale, come gli intonaci, i legni per la costruzione dei serramenti esterni, le strutture di coperture.
- La presenza di elementi decorativi o compositivi delle facciate come fasce marcapiano, contorni delle aperture, portali di ingresso

Presentazione dei progetti

18. Oltre a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, i progetti di intervento dovranno essere corredati da:

- a) interventi con piano attuativo:
 - dettagliato rilievo dello stato di fatto (planimetrie, prospetti e sezioni significative) con indicazione delle eventuali componenti di valore storico o documentale degli edifici.
 - Relazione storica con riferimento ai cessati catasti o a documentazione d'archivio.
 - Documentazione fotografica.
 - Rilievo materico delle parti esterne degli edifici e documentazione dello stato di conservazione

- Indicazione dettagliata dell'organizzazione planimetrica degli spazi di uso collettivo, con specifica dei materiali impiegati.

b) interventi singoli soggetti a permesso di costruire:

- planimetria di base con analisi dello stato dell'intera unità, (planimetrie, prospetti, documentazione fotografica)
- Dettagliata indicazione dei materiali di finitura delle parti esterne dell'unità interessata dall'intervento, con dimostrazione degli spazi di uso collettivo interessati dall'intervento e dimostrazione dell'armonico inserimento delle opere previste nel contesto edilizio dell'unità.

Art. 20. Tessuto urbano di recente formazione

Definizione e finalità

1. Il Tessuto urbano di recente formazione è costituito dalle parti urbane del territorio comunale insediatosi secondo regole di impianto definite da strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e piani urbanistici esecutivi, anche nel rapporto con gli spazi pubblici. Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- al recupero manutentivo e all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente;
- all'integrazione della dotazione di spazi pubblici;
- all'insediabilità di attività tra loro compatibili e complementari.

2. Il Tessuto urbano di recente formazione si articola in:

- *Ambiti residenziali*
- *Ambiti delle attività economiche.*

Art. 21. Ambiti residenziali*Definizione e finalità*

1. Definiscono il tessuto a prevalente uso abitativo, per il quale il presente Piano definisce le regole di manutenzione, completamento, sostituzione e nuova costruzione in rapporto alle diverse modalità insediative e tipologie edilizie che lo caratterizzano ed in particolare in un'ottica di salvaguardia dell'attuale livello qualitativo degli insediamenti residenziali, in particolare nel rapporto tra parti costruite e spazi pertinenziali;
2. Gli ambiti residenziali si articolano in Tessuti come individuati nella tavola R.1 (in scala 1:5.000) e nelle tavole R.2.1, R.2.2, R.2.3 (in scala 1:2000):
 - Tessuto a bassa densità con tipologie a villino isolato e/casa a schiera;
 - Tessuto a media densità con edifici a blocco o in linea di modesta altezza;
 - Insiami urbani unitari, definiti dagli elementi di unitarietà degli edifici in essi compresi, sia nei caratteri architettonici e costruttivi, sia negli spazi liberi pertinenziali;
 - Aree e/o edifici di valore storico, risalenti ai primi decenni del 1900, con tipologie a corte e ville isolate di pregio architettonico.

Destinazioni d'uso

3. Nei Tessuti degli ambiti residenziali sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Usi commerciali, limitatamente a quanto disciplinato dal TITOLO III delle presenti norme;
 - Usi produttivi differenti dall'artigianato di servizio;
 - Usi agricoli.

Interventi ammessi e modalità di attuazione

4. In tutti i Tessuti degli ambiti residenziali sono sempre ammessi gli interventi di MO, MS, R, RC, RE, D, salvo ove diversamente specificato.
5. Gli interventi di AE e NE sono consentiti secondo i parametri stabiliti per i singoli Tessuti.
6. Gli interventi di SE sono consentiti secondo i parametri stabiliti per i singoli Tessuti, fatto salvo il Volume (V) esistente.
7. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti, ove ammessi, dovranno tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano relativamente a: gli allineamenti degli edifici affacciati sulle strade pubbliche, le linee di gronda, decoro del verde privato.

Art. 22. Tessuto residenziale a bassa densità

1. Gli interventi di Sostituzione edilizia (SE) e Nuova edificazione (NE) sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
 - Indice di densità edilizia fondiaria $I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$
 - Rapporto di copertura $R_c =$ massimo 30% della Sf
 - Superficie filtrante $S_{ft} =$ minimo 50% della Sf
 - Superficie a verde $S_v =$ minimo 40% della Sf
 - Altezza massima $H = \text{ml. } 9,70$
 - NP = 3

Art. 23. Tessuto residenziale a media densità

1. Gli interventi di Sostituzione edilizia (SE) e Nuova edificazione (NE) sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Indice di densità edilizia fondiaria $I_f = 1,50$ mc/mq

Rapporto di copertura $R_c =$ massimo 40% della Sf

Superficie filtrante $S_{ft} =$ minimo 40% della Sf

Superficie a verde $S_v =$ minimo 30% della Sf

Altezza massima $H =$ ml. 12,70

NP = 4

Art. 24. Insiemi urbani unitari

1. Negli Insieme urbani residenziali unitari gli interventi di MO, MS, RC, RE, SE sono sempre ammessi nel rispetto delle volumetrie esistenti e delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici dell'ambito di appartenenza.

2. Non sono ammessi interventi di Ampliamento edilizio (AE) e Nuova edificazione (NE).

3. E' ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, senza alterazione del profilo delle falde dei tetti.

4. La costruzione di manufatti accessori di cui al precedente all'Art. 17, è ammessa sulla base di un progetto unitario esteso all'intero tessuto unitario e con caratteristiche costruttive e materiali uniformi, in modo da non alterare l'omogeneità formale degli insediamenti ricompresi nel tessuto stesso e di omogeneizzare la tipologia costruttiva degli stessi.

5. Le Superfici a verde S_v debbono mantenere caratteristiche di unitarietà conservando in particolare le specie arboree originarie.

Art. 25. Aree e/o edifici di valore storico

1. È obbligatorio il rispetto di tutti i parametri urbanistici e edilizi esistenti.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) sono ammessi con permesso di costruire convenzionato: l'Amministrazione comunale è chiamata a valutare la coerenza del progetto con i caratteri originari dei luoghi e dei manufatti esistenti.

3. Non sono ammessi interventi di Sostituzione edilizia (SE), Ampliamento edilizio (AE) e Nuova edificazione (NC).

4. E' ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, senza alterazione del profilo delle falde dei tetti.

5. Gli interventi edilizi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, strutturali e di finitura attuali.

Art. 26. Ambiti delle attività economiche

Definizione e finalità

1. Definiscono le aree destinate alle funzioni delle attività economiche, per le quali il presente Piano definisce le regole di manutenzione, completamento, sostituzione, nuova costruzione e rifunionalizzazione.

2. Gli Ambiti delle attività economiche si articolano in Tessuti come individuati nelle tavole R.1 (in scala 1:5.000), R.2.1, R.2.2, R.2.3 (in scala 1:2000):

- Tessuto industriale - produttivo
- Tessuto per attività terziarie e commerciali
- Aree artigianali – produttive nel tessuto prevalentemente residenziale.

Destinazioni d'uso

3. Nei ~~Tessuti degli~~ Ambiti delle attività economiche sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Usi residenziali salvo la residenza del titolare o custode, fino ad un massimo di 150 mq di Slp, e quanto previsto all'art. Art. 29;
 - Usi commerciali, limitatamente a quanto disciplinato dal TITOLO III delle presenti norme;
 - Usi produttivi, limitatamente a quanto specificato per i singoli Tessuti;
 - Usi agricoli.

4. Sono inoltre esclusi i depositi all'aperto e le attività nocive.

Interventi ammessi e modalità di attuazione

5. In tutti i Tessuti delle attività economiche sono sempre ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE nel rispetto delle destinazioni d'uso esistenti.
6. Gli interventi di SE, AE e NE sono consentiti alle condizioni stabilite per i singoli Tessuti.
7. Per gli interventi di Sostituzione edilizia (SE) è fatta salva la Slp esistente.

Art. 27. Tessuto industriale - produttivo

1. Gli interventi di Sostituzione edilizia (SE), di Ampliamento edilizio (AE) e Nuova edificazione (NE) sono ammessi secondo i seguenti parametri edilizi:

Indice di utilizzazione edilizia fondiaria $UF = 1,2 \text{ mq/mq}$
 Rapporto di copertura $RC =$ massimo 50% della Sf
 Superficie filtrante $Sft =$ minimo 25% della Sf

Superficie a verde $Sv =$ minimo 15% della Sf

Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà $Dc =$ minimo ml. 7,5
 Altezza massima $H =$ ml. 12,00 con esclusione degli impianti tecnici.

2. Gli interventi di ampliamento degli impianti industriali-produttivi esistenti sono ammessi per le sole necessità di funzionamento delle attività in essere. Tali interventi dovranno prevedere opere compensative o il versamento di un contributo economico, da determinare sulla base di criteri espressi dalla Giunta Comunale, che l'Amministrazione Comunale destinerà ad opere di tipo ambientale.

Art. 28. Tessuto per attività terziarie e commerciali

1. Gli interventi di Sostituzione edilizia (SE), di Ampliamento edilizio (AE) e Nuova Edificazione (NE) secondo i seguenti parametri edilizi:

Indice di utilizzazione edilizia fondiaria $UF = 0,50 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura $RC =$ massimo 30% della Sf

Superficie filtrante $Sft =$ minimo 30% della Sf

Superficie a verde $Sv =$ minimo 20% della Sf

Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà $Dc =$ minimo ml. 5,00

Altezza massima $H =$ ml. 12,00 con esclusione degli impianti tecnici

2. Sono esclusi gli usi produttivi differenti dall'artigianato di servizio.

Art. 29. Aree artigianali –produttive nel tessuto prevalentemente residenziale

1. A fronte di interventi di MO, MS, RC è consentito il mantenimento delle attività in essere.
2. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RE), Sostituzione edilizia (SE), Ampliamento edilizio (AE) e Nuova edificazione (NE), nonché i cambi di

destinazione d'uso sono concessi limitatamente all'insediamento di funzioni di minor impatto quali:

- Residenza;
- Commercio, limitatamente a quanto disciplinato dal TITOLO III delle presenti norme;
- Terziario;
- Artigianato di servizio;
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

3. Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) e di Sostituzione edilizia (SE) è fatta salva la Slp esistente.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Indice di densità edilizia fondiaria $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$

Rapporto di copertura $R_c =$ massimo 40% della Sf

Superficie filtrante $S_{ft} =$ minimo 50% della Sf

Superficie a verde $S_v =$ minimo 40% della Sf

Altezza massima $H = \text{ml. } 12,70$

$NP = 4$

5. L'insediamento delle funzioni di cui al comma 2 è subordinato alla verifica della salubrità dell'area di sedime.

6. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi mediante piano attuativo e a condizione di corrispondere la dotazione di aree per servizi relativa al carico insediativo aggiuntivo, sulla base dei parametri definiti nelle norme tecniche del Piano dei Servizi.

Capo III. Aree e insediamenti destinati all'agricoltura

Art. 30. Disciplina generale per aree e insediamenti agricoli

Definizione e finalità

1. Sono aree destinate ad usi agricoli e finalizzate, pertanto, al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole, considerate dal Piano delle Regole attività di interesse fondamentale per la tutela e la valorizzazione del territorio.

2. Le aree agricole sono distinte in:

- a) Aree agricole generiche
- b) Aree ed insediamenti agricoli di riqualificazione paesistico-ambientale
- c) Aree agricole di valorizzazione ambientale nel PLIS del Rio Vallone

Destinazioni d'uso

3. Sono ammessi unicamente gli usi agricoli e agro – forestali di cui alla L.R. 12/2005 art. 59 e s.m.i., nonché gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con essi dalle disposizioni vigenti in materia.
4. Non sono ammessi gli usi residenziali nel periodo di assegnazione provvisoria dell'attività agricola.
5. A fronte della dimostrata dismissione dell'attività agricola da almeno 5 anni, negli edifici esistenti sono ammessi gli usi residenziali e gli usi terziari limitatamente alle attività professionali, previo il versamento dei relativi oneri di urbanizzazione.

Interventi ammessi e modalità di attuazione

6. Le aree di cui al presente Capo sono soggette alle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005, articoli dal 59 al 62 bis e alla disciplina di dettaglio del presente Capo.

7. Nelle aree agricole non sono ammessi:

- movimenti di terra e alterazioni morfologiche non dettate dalle consuetudini della coltivazione;
- interventi di soppressione o modifica della rete irrigua, fatta eccezione per i colatori;
- attivazione di discariche e impianti per il trattamento dei rifiuti o delle acque reflue;
- l'abbattimento di filari di alberi e di impianti arborei spontanei, salvo per esigenze fitosanitarie; è comunque obbligatoria la sostituzione delle alberature eventualmente abbattute, privilegiando quelle caratteristiche della zona.

8. Per gli edifici esistenti:

- per gli edifici a servizio dell'attività agricola sono ammessi tutti gli interventi edilizi;
- per gli edifici che hanno dismesso l'attività agricola da almeno 5 anni e per gli edifici residenziali in ambito agricolo sono consentiti gli interventi di MO, MS, R, RC, RE, D; non sono ammessi interventi di Ampliamento edilizio (AE) e di Sostituzione edilizia (SE);
- è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, senza alterazione del profilo delle falde dei tetti;
- non sono ammesse modifiche della sagoma, anche in applicazione delle leggi in materia di risparmio energetico, salvo che gli interventi

siano previsti nell'ambito di un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio;

- sono comunque fatte salve le previsioni di cui all'Art. 37.

9. Le nuove edificazioni devono essere realizzate prioritariamente in continuità con aggregati edilizi esistenti o con il tessuto consolidato, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, fatti salvi i divieti di esercizio dei diritti edificatori di cui alle presenti norme.

Art. 31. Aree ed insediamenti agricoli di riqualificazione paesistico-ambientale

Definizione e finalità

1. Sono le aree agricole di valore paesistico ed ecologico da valorizzare e da riqualificare attraverso elementi di arricchimento del paesaggio agrario. Rivescono, in funzione della loro localizzazione, potenzialità per l'ambientazione delle infrastrutture di mobilità prossime agli insediamenti residenziali e per la costruzione di un ambiente agricolo di transizione fra il tessuto costruito e il PLIS del Rio Vallone.

Interventi ammessi e modalità di attuazione

2. Sulle aree di cui al presente articolo vale la disciplina generale di cui all'Art. 30 delle presenti norme, oltre a quanto specificato al presente articolo.
3. Non sono ammessi interventi di Nuova edificazione (NE) e di Sostituzione edilizia (SE). In tal senso, i diritti edificatori di queste aree si esercitano su altri fondi privi di tale limite.
4. Sono ammessi:

- a) gli Ampliamenti edilizi (AE) degli insediamenti agricoli esistenti, unicamente per comprovate necessità dell'azienda agricola operante.
 - b) gli interventi di manutenzione dei manufatti relativi alla rete irrigua ed alla rete della viabilità ponderale;
 - c) le realizzazioni di coperture stagionali destinate a proteggere le colture;
 - d) interventi rivolti al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale, quali la dotazione di impianti vegetali permanenti attuati con specie autoctone;
 - e) la creazione di percorsi che favoriscano la percezione e la fruizione collettiva dell'ambiente agrario.
5. Gli interventi di cui al precedente comma 4 lettera d) costituiscono elementi di compensazione ambientale per l'attuazione degli interventi infrastrutturali di livello sovralocale programmati sul territorio.
 6. Possono essere attivate forme di incentivazione e definiti criteri preferenziali di finanziamento per il raggiungimento degli obiettivi paesaggistici, ambientali ed ecologici, definiti nel Documento di Piano e nelle presenti norme.

Art. 32. Aree agricole di valorizzazione ambientale nel PLIS del Rio Vallone

Definizione e finalità

1. Sono aree agricole in cui si intende favorire il potenziamento e il miglioramento naturalistico delle fasce alberate, della vegetazione di ripa, dei filari e di ogni altro intervento volto a incrementare l'interesse naturalistico dei luoghi al fine di potenziare il valore ecologico del territorio interessato, nel rispetto dell'esercizio della funzione agricola.

Interventi ammessi e modalità di attuazione

2. Sulle aree di cui al presente articolo valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 30, all'Art. 33 e all'Art. 34 , oltre a quanto specificato al presente articolo.
3. Oltre a quanto previsto all'Art. 30 sono ammessi:
 - a) gli interventi rivolti al miglioramento della qualità paesaggistica, quali la dotazione di impianti vegetali permanenti attuati con specie autoctone;
 - b) la creazione di percorsi che favoriscano la percezione e la fruizione collettiva dell'ambiente agrario.
4. Gli interventi di cui al precedente comma 3 lettera a) costituiscono elementi di compensazione ambientale per l'attuazione degli interventi infrastrutturali di livello sovralocale programmati sul territorio.
5. L'esercizio dell'attività agricola, oltre a perseguire gli obiettivi economici tradizionali, deve essere orientato alla adozione di tecniche più rispettose dell'ambiente, quali:
 - impianto di boschi misti;
 - razionalizzazione nell'impiego di prodotti chimici;
 - diffusione dell'agricoltura biologica.
6. Non sono ammessi interventi finalizzati all'introduzione di attività ricreative e sportive che comportino alterazioni del tessuto agrario o costruzioni stabili di opere o manufatti.

Capo IV. Aree ed insediamenti di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica

Art. 33. Ambito del PLIS del Rio Vallone. Disciplina generale

Definizione e finalità

1. Sono le aree agricole costituenti il bacino del Rio Vallone interessate dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone, istituito ai sensi della LR n. 86/1983 con DGR n. 5/21784 del 23 aprile 1992 e ampliato al Comune di Gessate con Delibera di Giunta della Provincia di Milano n. 850.08 del 10 novembre 2008.

2. All'interno di tale ambito sono individuate le seguenti aree:

- a) Aree agricole valorizzazione ambientale, di cui all'Art. 32;
- b) Area verde destinata alla fruizione pubblica, di cui all'Art. 35.

3. Per queste aree il P.G.T. persegue obiettivi di salvaguardia dell'attività agricola e dei valori naturalistici ivi presenti, di ricostituzione degli elementi del paesaggio, di riqualificazione delle sponde del corso d'acqua, nonché di maggiore fruizione del territorio del parco da parte di visitatori.

4. In un'ottica di disciplina del territorio interessato in maniera consortile con tutti i comuni del Parco stesso, persegue inoltre i seguenti fini:

- a) la gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;
- b) la razionalizzazione della pianificazione e della gestione delle aree destinate a parco;
- c) la realizzazione di economie e di servizi più avanzati di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere;

- d) l'individuazione di modalità di intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei Comuni associati;
- e) la promozione dell'informazione e dell'educazione ambientale mediante iniziative culturali e divulgazioni atte a favorire la conoscenza dell'ambiente naturale e paesistico.

Disciplina generale

5. Le previsioni all'interno del Parco si attuano mediante Piano Particolareggiato di cui all'Art. 34, esteso alle aree del Parco ricadenti entro i confini comunali, che avrà come obiettivo principale la salvaguardia e la tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche legate all'ambiente.

6. Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato e del Programma pluriennale degli interventi, previsto ai sensi della DGR n. 8/6148 del 12 dicembre 2007, nelle aree interne al perimetro del Parco si applicano le previsioni di azionamento di cui alle Tavole R.1, R.2.1, R.2.2, R.2.3 e le presenti norme.

7. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzione di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salvi i contenuti di cui all'Art. 30, si prescrive quanto riportato negli Artt. 2, 3, 4, 5 della "Bozza di norme tecniche per i PGT" redatta alla data di dicembre 2008 dal Consorzio Parco del Rio Vallone.

8. Possono essere attivate forme di incentivazione e definiti criteri preferenziali di finanziamento per il raggiungimento degli obiettivi paesaggistici, ambientali ed ecologici, definiti nel Documento di Piano e nelle presenti norme.

Art. 34. Contenuti del Piano Particolareggiato del PLIS del Rio Vallone e prescrizioni transitorie

Rapporto con il PTC

1. Nell'ambito del Piano Particolareggiato dovranno essere rispettate le indicazioni del PTC, con la possibilità di ridefinire, secondo il principio del maggior dettaglio di scala subordinato agli opportuni approfondimenti tecnici ed il necessario confronto con la provincia, i perimetri delle aree di rilevanza paesistica (non edificabili) e delle aree di pregio (quali i corridoi ecologici principali, i corridoi ecologici secondari, i corridoi ecologici dei corsi d'acqua, i gangli principali e secondari, i gangli della rete ecologica, i varchi perimetrati e non perimetrati).

Contenuti del Piano Particolareggiato

2. Il Piano Particolareggiato dovrà definire:

- i criteri per il mantenimento e/o il recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
- gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;

- i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove è possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
- il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli espressamente previsti dal piano attuativo, nonché quelli destinati allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, in conformità agli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005;
- gli interventi per la salvaguardia degli specchi e del corso d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;
- i criteri per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia, anche rurale, attraverso recuperi conservativi, restauri e ristrutturazione edilizia;
- il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale secondo le indicazioni del piano particolareggiato, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
- le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;

- le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati.

Prescrizioni transitorie

3. In assenza del Piano Particolareggiato sono vietati:

- a) interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;
- b) tutte le alterazioni e mutazioni morfologiche del suolo, ad esclusione l'attività di mantenimento delle colture agricole;
- c) spostamenti di terra e/o livellamenti che non siano di miglioramento dell'assetto idrogeologico preesistente;
- d) la rimozione permanente delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
- e) la trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo forestale delle provincie e della L.R. 27/2004;
- f) costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona, fatto salvo quanto specificato all'Art. 2 punto 1.3 della "Bozza di norme tecniche per i PGT" redatta alla data di dicembre 2008 dal Consorzio Parco del Rio Vallone;

- g) effettuare depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.

4. In assenza del Piano Particolareggiato è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione non pertinente la conduzione dei fondi agricoli.

5. In assenza del Piano Particolareggiato per le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti criteri:

- a) Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale. Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza

del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.

- b) Per tutte le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli, residenziali o produttive, è richiesta la disponibilità, in base al fascicolo aziendale del SIARL, di un lotto minimo di intervento, inteso come superficie accorpata del sedime su cui sorgeranno gli edifici. Valgono i seguenti casi:

- coltivazioni estensive: 8.000 m²
- coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 4000 m²,
- allevamenti zootecnici: 4.000 m²

- c) Superficie minima aziendale (definita in base al fascicolo SIARL):

- coltivazioni estensive: 10 ha
- coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 3 ha
- allevamenti zootecnici: 1 ha.

- d) Gli allevamenti sono ammessi nel limite di 30 q.li di peso vivo per ettaro.

- e) Allevamento di cavalli nell'ambito di aziende agricole. E' fatto obbligo l'utilizzo di scuderie a rastrelliera e non a box chiuso.

- f) Sostenibilità economica. Ogni progetto edilizio deve essere subordinato alla necessità aziendale e alla sua sostenibilità economica, dimostrata attraverso idonea documentazione tecnica, a firma di tecnico del settore, relativa al ciclo produttivo, canale di

commercializzazione, alla tipologia e al dimensionamento dei fabbricati, allo smaltimento delle deiezioni animali.

- g) Mitigazione ambientale. E' fatto obbligo di messa a dimora di siepi campestri e/o filari arborei di specie autoctona (indicati con separati articoli riportati successivamente) con funzione di mascheratura e alle indicazioni sulla forma e sui materiali, riportate all'Art. 2 della "Bozza di norme tecniche per i PGT" redatta alla data di dicembre 2008 dal Consorzio Parco del Rio Vallone.

Art. 35. Area attrezzata per la fruizione pubblica nel PLIS del Rio Vallone

Definizione e finalità

1. L'area interessa l'insediamento della vecchia fornace di Gessate, i cui edifici sono attualmente dismessi, e gli specchi d'acqua artificiali realizzati al suo intorno. L'area si presta all'introduzione di attività di supporto alla fruizione e alla gestione del Parco, da inserirsi in un contesto connotato da una rilevante presenza di aree verdi.

Destinazioni d'uso

2. Sono ammessi unicamente: servizi di interesse pubblico o generale; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; attività creative, artistiche, sportive e di intrattenimento; organizzazioni associative.

Interventi ammessi e modalità di attuazione

3. Sulle aree di cui al presente articolo valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 33 e all'Art. 34, oltre a quanto specificato al presente articolo.

4. Gli interventi di RE, AE, NE, SE e le modifiche di destinazione d'uso degli edifici esistenti sono ammessi nell'ambito di interventi di trasformazione, definiti dal Documento di Piano, che interessino l'area complessivamente.
5. Fino all'attuazione degli interventi di trasformazione di cui al comma precedente, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di MO, MS, R, RC. Sono inoltre consentiti interventi relativi alle attività ricreative e culturali legate alla fruizione del Parco, anche con l'installazione di strutture provvisorie, che non comportino alterazioni del paesaggio agrario circostante e degli elementi di valore ambientale presenti nell'area.

Art. 36. Verde privato dei margini urbani

Definizione e finalità

1. Aree di una certa estensione adibite a verde privato, poste lungo il margine del tessuto edificato.

Indici e limiti di edificabilità

2. Gli interventi sulle aree verdi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

Superficie filtrante S_{ft} = minimo 90 % della S_v

Spazi a verde attrezzato S_v = minimo 80% della S_f , fatta salva l'eventuale presenza di edifici esistenti.

Interventi ammessi e modalità di attuazione

3. Sono vietati:
- a) le edificazioni di alcun tipo, sia in superficie che in sottosuolo, fatta eccezione per piccoli manufatti (quali gazebo, deposito di attrezzi e

simili comunque non superiori a 10 mq di Sc, per le quali deve essere richiesto il permesso di costruire o presentata denuncia di inizio attività salvo che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- b) gli usi a parcheggio, anche a raso;
- c) i depositi all'aperto di ogni tipo.
- 4. Sono ammesse opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti, nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi.

Art. 37. Edifici di pregio storico-architettonico

Definizione e finalità

1. Edifici di antica formazione con carattere storico, culturale e ambientale, individuati nelle Tavole relative alla Classificazione del territorio comunale (R1 e R2). Il Piano delle Regole finalizza gli interventi alla tutela dei valori storici, culturali ed ambientali e al recupero del patrimonio edilizio ed ambientale del paesaggio costruito.

Indici e limiti di edificabilità

2. È obbligatorio il rispetto di tutti i parametri urbanistici e edilizi esistenti.

Interventi ammessi e modalità di attuazione

3. Sono ammessi unicamente gli interventi di MO, MS, R, RC.
4. È vietato il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
5. Gli interventi edilizi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, strutturali e di finitura attuali.

Capo V. Aree a rischio di compromissione o degrado

Art. 38. Area per attività estrattive

1. Corrisponde alla cava individuata dal Piano Cave della Provincia di Milano.
2. Per essa si applicano le disposizioni del Piano Cave stesso e della legislazione vigente in materia, cui si rimanda.

Capo VI. Elementi strutturanti il territorio

Art. 39. Ambito delle infrastrutture della viabilità

Definizione e finalità

1. L'ambito delle infrastrutture della viabilità comprende le sedi stradali e le relative pertinenze.
2. Il Piano delle regole individua nelle tavole di Piano gli ambiti delle infrastrutture viarie esistenti ed il tracciato di quelle di progetto.
3. La classificazione della rete viaria è contenuta Piano Generale del Traffico Urbano, approvato con D.C.C. n. 52 del 27.10.2006.

Interventi consentiti e modalità attuative

4. In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi relativi alla viabilità e ai percorsi ciclopedonali e le relative barriere ecologiche di riduzione degli impatti delle infrastrutture.
5. Sono vietate le edificazioni di alcun tipo.
6. I tracciati di nuova previsione sono indicativi fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante del Piano delle regole nei casi in cui le modifiche:
 - sono comprese nell'ambito delle aree di rispetto stradale;
 - sono comprese entro le fasce determinate dai distacchi dei fabbricati dal ciglio stradale, quando le aree di rispetto non sono indicate dalle tavole di Piano;
 - ricadono in aree per servizi essenziali;

- non pregiudicano le possibilità edificatorie previste dal presente Piano;
 - interessino tratti di viabilità entro il perimetro di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, nel rispetto della loro funzionalità nei confronti della viabilità urbana e del necessario coordinamento con la viabilità degli interventi contermini.
7. I progetti di adeguamento o di realizzazione di nuove infrastrutture della viabilità devono essere accompagnati da una valutazione in merito alla necessità di prevedere adeguate opere di mitigazione degli impatti.
 8. L'Ambito delle infrastrutture della mobilità non incide sulla titolarità delle strade.

Art. 40. Ambito delle infrastrutture ferroviarie

Definizione e finalità

1. Il Piano delle Regole individua nelle tavole di Piano le aree interessate dalla linea metropolitana milanese (MM).

Interventi consentiti e modalità attuative

2. In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi relativi alla infrastruttura metropolitana e le relative barriere ecologiche di riduzione degli impatti delle infrastrutture.
3. I progetti di adeguamento o di realizzazione di nuove infrastrutture ferroviarie devono essere accompagnati da una valutazione in merito alla necessità di prevedere adeguate opere di mitigazione degli impatti.

Art. 41. Elementi idrici

- I. Gli elementi idrici costituiscono porzioni del reticolo idrico comunale per le quali vale la disciplina di cui allo Studio geologico.

Capo VII. Aree disciplinate dagli altri atti del P.G.T.

Art. 42. Aree disciplinate dal Piano dei servizi

1. L'individuazione e la disciplina edificatoria e d'uso delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi sono definite nel Piano dei servizi stesso.
2. Le varianti al Piano dei Servizi costituiscono variante al Piano delle Regole.

Art. 43. Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di piano

1. L'individuazione e la disciplina edificatoria e d'uso degli ambiti di trasformazione sono definite nel Documento di Piano.
2. Fino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, sugli edifici esistenti compresi negli ambiti di trasformazione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) senza modifica di destinazione d'uso e gli interventi previsti nella Tavola R.4 e nelle Schede delle unità morfologico-funzionali del Nucleo di antica formazione. È inoltre tutelata la funzione agricola ove presente.
3. La modifica dei perimetri delle aree previste dal Documento di Piano, al di fuori dei criteri ivi definiti, comporta variante al Piano delle Regole.

TITOLO III. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED EQUIPARATE

Art. 44. Disposizioni generali per le attività commerciali

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

Art. 45. Commercio al dettaglio. Tipologie delle strutture di vendita

1. Le attività del commercio al dettaglio in sede fissa, come definito dal Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, si suddividono nelle seguenti tipologie:
VIC - esercizi di vicinato: Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq.
MS1 - medie strutture di livello 1: Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 600 mq.
MS2 - medie strutture di livello 2: Esercizi con una superficie di vendita tra 601 e 1.500 mq.

GSV - Grandi strutture di vendita: Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e classificati secondo la DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 s.m.i.

Art. 46. Commercio al dettaglio. Criteri di localizzazione

1. Il Piano delle Regole consente la localizzazione delle attività commerciali sul territorio comunale nel tessuto consolidato in relazione alle caratteristiche delle diverse tipologie di attività come definite all'Art. 45 e salvo quanto disposto dalla normativa sovraordinata.
2. Ai fini di determinare le condizioni di ammissibilità per l'insediamento delle diverse tipologie di attività commerciali, nella Tabella 1 sono precisate le tipologie consentite in ciascun ambito omogeneo, sia che si tratti di una nuova costruzione sia di un cambio di destinazione d'uso.
3. Sono fatte salve le GSV esistenti alla data di adozione del P.G.T. e le prescrizioni per i singoli Ambiti e Tessuti.

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	TIPOLOGIA COMMERCIALE AMMESSA	FORMA UNITARIA AMMESSA
Tessuto urbano antico – Nuclei di antica formazione:	VIC	Nessuna*
Tessuto urbano di recente formazione:		
Ambiti residenziali	VIC – MSI	Centro commerciale fino a 1.500 mq di sup. di vendita
Ambiti delle attività economiche:		
Tessuto industriale – produttivo	MS2	Nessuna*
Tessuto per attività terziarie e commerciali	VIC – MSI – MS2	Nessuna*
Aree artigianali – produttive nel tessuto prevalentemente residenziale	VIC – MSI	Centro commerciale fino a 1.500 mq di sup. di vendita

* Salvo diversa disposizione del Documento di Piano all'interno degli Ambiti di trasformazione.

Tabella 1. Disciplina della localizzazione delle tipologie commerciali

Art. 47. Commercio al dettaglio. Interventi consentiti e modalità attuative

- I. Sono consentiti ampliamenti delle strutture del commercio al dettaglio in sede fissa esistenti, nei seguenti limiti:
- fino al limite dimensionale della tipologia commerciale ammessa, ai sensi dell'Art. 45 e dell'Art. 46;
 - nelle quantità definite dalla legislazione regionale vigente in materia per le grandi strutture di vendita.

2. Gli interventi di ampliamento sono ammessi previo il reperimento di spazi a parcheggio privati, di cui all'Art. 50, e di quelli pubblici ai sensi delle norme tecniche del Piano dei Servizi.
3. L'Amministrazione comunale valuta il corretto inserimento dell'esercizio commerciale rispetto al sistema della viabilità e degli accessi e alla localizzazione degli spazi a parcheggio, pertinentziali e pubblici.
4. Negli atti abilitativi, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle attività commerciali dovranno essere fornite con riferimento a uno o più delle tipologie di cui all'Art. 45.

Art. 48. Commercio all'ingrosso. Criteri localizzativi e modalità attuative

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

Art. 49. Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

- I. Ai sensi dell'Art. 98 bis della L.R. 12/05, come modificata dalla L.R. 6/06, la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa è ammessa unicamente nel Tessuto consolidato, fatta eccezione per il Nucleo di antica formazione, con la conseguente applicazione dei relativi indici urbanistici e il reperimento di spazi a parcheggio privati, di cui all'Art. 50.

Art. 50. Parcheggi privati relativi agli usi commerciali

- 1. I parcheggi privati relativi agli spazi ad uso commerciale sono aree o costruzioni, porzioni di aree o di costruzioni, adibiti alla sosta di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti della struttura medesima.
- 2. Le quantità minime previste al presente articolo devono essere obbligatoriamente reperite nei casi di cui all'Art. 16 comma 1, con o senza mutamento di destinazione d'uso, e in caso di mutamenti d'uso senza opere, salvo che tali quantità siano già state corrisposte in precedenza.
- 3. Le dotazioni necessarie di parcheggi privati in funzione delle diverse tipologie di commercio al dettaglio sono definite nella Tabella 2.

Tipologia commerciale al dettaglio	Dotazione minima
Esercizi di vicinato se aggregati in forma unitaria	75% della SIp
Medie strutture, con superficie di vendita tra mq. 151 e mq. 600 mq	75% della SIp
Medie strutture, con superficie di vendita tra mq. 601 e mq. 1500	100% della SIp
Grandi strutture, con superficie di vendita superiore a mq. 1500	100% della SIp

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

- 4. Per le attività di commercio all'ingrosso con SIp superiore a 150 mq la dotazioni minima di parcheggi privati richiesta è pari al 100% della SIp.

- 5. Per i centri di telefonia in sede fissa la dotazioni minima di parcheggi privati richiesta è pari al 75% della SIp.
- 6. Per gli esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande la dotazioni minima di parcheggi privati richiesta è pari al 100% della SIp, fatta eccezione per gli interventi nel Nucleo di antica formazione.
- 7. Le dotazioni previste al presente articolo sono comprensive degli spazi di accesso, di manovra, nonché di quelli destinati al carico e allo scarico delle merci.
- 8. I parcheggi privati possono essere asserviti ad uso pubblico previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale.
- 9. La localizzazione e organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi privati dovranno essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili di intervento – mediante la realizzazione di silos meccanici, parcheggi interrati o sopraelevati ed altri analoghi impianti – ovvero in aree od immobili raggiungibili con un percorso pedonale avente una percorrenza non superiore a 150 m. e solo se il rapporto di pertinenza del parcheggio all'esercizio commerciale sia garantito da un atto unilaterale – da trascrivere nei registri immobiliari – impegnativo per il soggetto attuatore, i suoi successori ed aventi causa, sino al mantenimento della destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento.
- 10. Per le medie e grandi strutture di vendita e per il commercio all'ingrosso i parcheggi devono possibilmente essere ricavati nell'ambito interrato del lotto o comunque in modo da evitare il più possibile la localizzazione di un grande parcheggio a raso.
- 11. Ulteriori disposizioni in merito ai parcheggi pertinenziali sono definite all'Art. 16 delle presenti norme.

12. La dotazione di parcheggi pubblici relative alle diverse tipologie di attrezzature commerciali è definita nella normativa del Piano dei servizi.

Art. 51. Impianti distribuzione carburanti

1. Gli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione sono disciplinati dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia.

TITOLO IV. BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO

Art. 52. Disciplina generale degli ambiti vincolati

1. I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati nella Tavola R.3.
2. Per essi, e per quanto non individuato nella Tavola R.3, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia e quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.
3. Il vincolo che si sovrappone ad altri ambiti omogenei è da intendersi come vincolo superiore.
4. Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti o tessuti su cui ricadono. Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e nei successivi articoli. In caso di inedificabilità dell'area soggetta a vincolo, l'eventuale edificazione dovrà attestarsi al limite della fascia di rispetto che costituisce allineamento di piano ed essere realizzata su aree contigue aventi la stessa destinazione e non vincolate.

Art. 53. Vincoli di tutela dei beni culturali e paesaggistici

1. I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma della legislazione vigente nel Comune di Gessate sono:
 - a) *Villa Sartirana con parco e annessi*, istituito con DM del 10/11/1979, ai sensi della L. 1089/39 ora D.Lgs 42/2004, art. 10;

- b) *Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana*: dichiarato di notevole interesse pubblico con DGR n. 8/3095 del 01.08.2006, ai sensi della L. 1497/39 ora D.Lgs 42/2004;
- c) *Parco Locale di Interesse Sovracomunale – Parco Rio Vallone*, istituito ai sensi della L.R. 86/1983 con DGR n. 5/21784 del 23 aprile 1992 e ampliato al Comune di Gessate con Delibera di Giunta della Provincia di Milano n. 850.08 del 10 novembre 2008: per esso valgono le disposizioni del Piano Particolareggiato del Parco, una volta approvato, e delle presenti norme.
- d) *Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde* - fascia di 150 m., ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1 lettera c);
- e) *Aree a bosco* individuate secondo i criteri di cui alla L.R. 27/2004, ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.136 comma 1 lettere g) ed e).

Art. 54. Vincoli di difesa del suolo

1. I vincoli di difesa del suolo nel Comune di Gessate sono individuati negli Elaborati grafici dello Studio Geologico
2. Le aree soggette a vincoli di difesa del suolo sono disciplinate dalle Norme geologiche di Piano.

Art. 55. Vincoli amministrativi

1. I vincoli amministrativi nel Comune di Gessate sono:
 - a) *Fasce di rispetto delle strade esistenti e di nuova previsione*, ai sensi del codice della strada;

- b) *Fascia di rispetto della linea metropolitana esistente, ai sensi della normativa vigente;*
 - c) *Fasce di rispetto dei cimiteri, ai sensi della normativa vigente, per le quali valgono le ulteriori disposizioni di cui alle Norme tecniche del Piano dei Servizi;*
 - d) *Rispetto dalla linea degli elettrodoti, da determinare sulla base del DM del 29 maggio 2008 e del documento ad esso allegato.*
2. All'interno delle fasce di rispetto stradali sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i relativi impianti (a titolo esemplificativo: le opere stradali comprensive di carreggiate, marciapiedi, banchine; i parcheggi; le opere di verde e di arredo stradale; i percorsi pedonali e le piste ciclabili)
 - opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
 - impianti di distribuzione del carburante, di cui all'Art. 51, e servizi connessi quali impianti di manutenzione e lavaggio degli autoveicoli, fatta eccezione per le aree e fasce interne all'Ambito del PLIS del Rio Vallone e alle Aree ed insediamenti agricoli di riqualificazione paesistico-ambientale.
 - cabine Enel.
3. Sugli edifici esistenti, fatta eccezione per quelli aventi le destinazioni d'uso consentite dalle disposizioni vigenti, sono ammessi unicamente gli interventi di MO e MS.
4. All'interno delle zone di rispetto di cui al comma 1 sono vietati:
- qualsiasi nuova edificazione (NE) fuori ed entro terra;
 - modifiche di destinazione d'uso degli edifici, salvo quelle volte agli usi ammessi.

TITOLO V. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 56. Piani Attuativi vigenti

1. Nelle aree interessate da piani attuativi vigenti o adottati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio si applicano le specifiche disposizioni di tali piani, compresi gli impegni dagli stessi derivanti.
2. Ad avvenuta completa attuazione del piano attuativo, ovvero alla sua scadenza, si renderanno applicabili le prescrizioni del presente Piano delle Regole, previo aggiornamento delle tavole di Piano.
3. I piani attuativi si intendono completamente attuati ove:
 - a) siano state cedute le aree per servizi essenziali previste;
 - b) risultino ultimate e collaudate le eventuali opere di urbanizzazione nonché siano state realizzate le eventuali attrezzature pubbliche e di uso pubblico previste in convenzione.

Art. 57. Edifici in contrasto con il Piano delle regole

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. che si trovino in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), senza modifica delle destinazioni d'uso in atto, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

Art. 58. Abrogazioni

1. Le presenti norme di attuazione abrogano e sostituiscono integralmente, dalla data della loro definitiva approvazione, quelle della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata dalla Regione Lombardia con atto n. 4806 I del 04.02.2000 e s.m.i.